



# Document de référence 2012



# DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2012

## Altareit

Le présent Document de Référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 26 avril 2013 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 de référence inclut le Rapport Financier Annuel 2012, conformément à l'article 222-3 du Règlement de l'Autorité des Marchés Financiers

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.altareacogedim.com](http://www.altareacogedim.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 56 et 115, les comptes sociaux et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 119 et 132 ainsi que le rapport de gestion figurant à la page 37 du Document de Référence de l'exercice 2011 enregistré auprès de l'AMF le 2 mai 2012 sous le n° D-12-0451.
- 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.

# SOMMAIRE GENERAL

<b>GLOSSAIRE</b> .....	<b>4</b>
<b>ALTAREIT EN QUELQUES CHIFFRES</b> .....	<b>6</b>
<b>1 – L’ESSENTIEL 2012</b> .....	<b>8</b>
<b>2 – RAPPORT D’ACTIVITE</b> .....	<b>22</b>
2.1. RAPPORT D’ACTIVITE .....	22
2.2. RESULTATS CONSOLIDES .....	33
2.3. RESSOURCES FINANCIERES.....	34
<b>3 – COMPTES CONSOLIDES DE L’EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012</b> .....	<b>39</b>
3.1. INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE.....	39
3.2. ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE .....	40
3.3. ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE .....	41
3.4. ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES .....	42
3.5. ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES .....	43
3.6. COMPTE DE RESULTAT ANALYTIQUE.....	44
3.7. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES .....	45
3.8. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR COMPTES CONSOLIDES .....	100
3.9. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	103
<b>4 – COMPTES ANNUELS DE L’EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012</b> .....	<b>106</b>
4.1. BILAN.....	106
4.2. COMPTE DE RESULTAT.....	108
4.3. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS .....	109
4.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS.....	117
4.5. RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES .....	119
<b>5 – RESPONSABILITE SOCIALE D’ENTREPRISE</b> .....	<b>122</b>
5.1. CONTEXTE ET POLITIQUE RSE .....	122
5.2. TABLEAU DE BORD RSE .....	127
5.3. INNOVER POUR ACCROITRE LA VALEUR VERTE.....	131
5.4. PERFORMANCE ET SUIVI RSE .....	142
5.5. POLITIQUE RSE DE RUEDUCOMMERCE.....	156
5.6. RELATIONS AVEC LES PARTIES PRENANTES .....	158
5.7. METHODOLOGIE ET TABLEAUX D’INDICATEURS .....	160
5.8. RAPPORT D’EXAMEN INDEPENDANT.....	168
<b>6 – INFORMATIONS GENERALES</b> .....	<b>173</b>
6.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE ET RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES .....	173
6.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL SUR L’EMETTEUR ET SON CAPITAL .....	175
6.3. MARCHE DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES .....	192
6.4. POLITIQUE DE DIVIDENDES.....	193

6.5. EVENEMENTS RECENTS ET LITIGES .....	193
6.6. INFORMATIONS DE NATURE A INFLUENCER LES AFFAIRES OU LA RENTABILITE D'ALTAREIT .....	194
6.7. SITUATION CONCURRENTIELLE .....	194
6.8. FACTEURS DE RISQUES.....	194
6.9. ORGANIGRAMME SIMPLIFIE .....	199
6.10. HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE .....	200
<b>7 – GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE .....</b>	<b>203</b>
7.1. COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE .....	203
7.2. REMUNERATIONS .....	213
7.3. CONFLITS D'INTERETS.....	219
7.4. ABSENCE DE CONTROLE ABUSIF.....	219
7.5. ABSENCE DE CONDAMNATIONS, FAILLITES, INCRIMINATIONS.....	219
7.6. PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE.....	220
7.7. ABSENCE DE CHANGEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE .....	220
7.8 DIRECTION.....	220
7.9. CONFORMITE AU REGIME DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE .....	220
<b>8 – RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTROLE INTERNE ET LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....</b>	<b>223</b>
8.1. CADRE DE REFERENCE ET GUIDE D'APPLICATION .....	223
8.2. GOUVERNANCE – PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE .....	224
8.3 PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES .....	229
8.4 POUVOIRS DE LA DIRECTION GENERALE.....	242
8.5 PRINCIPES ET REGLES POUR DETERMINER LES REMUNERATIONS ET AVANTAGES ACCORDES AUX MANDATAIRES SOCIAUX .....	242
8.6 PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PREVUES PAR L'ARTICLE L.225-100-3 DU CODE DE COMMERCE.....	243
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 ....	244
<b>9 – TABLES DE CONCORDANCE .....</b>	<b>248</b>
9.1. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE.....	248
(ANNEXE I DU REGLEMENT CE N° 809/2004 DU 29/04/2004).....	248
9.2. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL .....	253
<i>Article 222-3 du reglement general de l'autorite des marches financiers</i> .....	253
<i>(Article L.451-1-2 du Code Monétaire et Financier)</i> .....	253
9.3. INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES.....	254



# 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 ;

**BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)** : certification anglaise qui évalue la performance globale des bâtiments sur leur système de management, l'énergie, la santé, le bien-être, la pollution, le transport, l'occupation des sols, la biodiversité, les matériaux et l'eau ;

**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 ;

**Firewalls** : logiciels spécifiques destinés à protéger les systèmes informatiques d'une société

**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 ;

**LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)** : système nord-américain de standardisation de bâtiments à haute qualité environnementale créé par le US Green Building Council (en) en 1998, semblable à Haute Qualité Environnementale en France. Un bâtiment peut atteindre quatre niveaux : certifié, argent, or et platine.

**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 ;

**Piratage informatique** : désigne notamment les tentatives visant à accéder sans autorisation aux informations ou aux systèmes, à provoquer des dysfonctionnements intentionnels ainsi que la perte ou la corruption de données, logiciels, matériels ou autres équipements informatiques ;

**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 ;

**Pure players** : Désigne une entreprise oeuvrant uniquement sur l'Internet (à la différence des entreprises *Brick and mortar* (« briques et mortier » en français) qui désignent des entreprises de vente traditionnelle ayant pignon sur rue, c'est-à-dire des points de vente « physiques » dans des immeubles « en dur ».

**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	2012	2011	Variation (%)
<b>Chiffre d'affaires à l'avancement</b>	<b>1 068,1</b>	<b>925,0</b>	<b>15%</b>
<i>dont Logements</i>	949,2	816,8	16%
<i>dont Bureaux</i>	118,9	108,1	10%
<b>Chiffre d'affaires distribution et autres</b>	<b>315,7</b>		
<b>Commission Galerie Marchande</b>	<b>9,4</b>		
<b>Résultat opérationnel (FFO)</b>	<b>107,8</b>	<b>89,3</b>	<b>21%</b>
<b>Cash-flow courant des opérations* (FFO)</b>	<b>87,9</b>	<b>71,5</b>	<b>23%</b>
<i>Cash-flow courant des opérations (FFO) par action*</i>	50,28	40,86	23%
<b>Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction</b>	<b>(38,4)</b>	<b>(33,0)</b>	<b>16%</b>
<i>dont amortissement des relations clientèles et dépréciation écart d'acquisition</i>	-	-	
<i>dont indemnités (frais) de transaction</i>	(0,3)	(11,3)	-97%
<i>dont variation de valeur des instruments financiers et soultes</i>	(1,3)	(2,3)	-43%
<i>dont quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence</i>	(0,9)	(8,4)	-89%
<i>dont impôt</i>	(24,2)	(5,9)	310%
<i>dont autres</i>	(11,7)	(5,1)	129%
<b>Résultat net*</b>	<b>50,9</b>	<b>37,7</b>	<b>35%</b>
<i>Résultat net par action*</i>	29,11	21,52	35%

\* Part du Groupe

en millions d'euros	2012	2011	Variation (%)
<i>Endettement financier brut</i>	549,2	546,9	0%
<i>Trésorerie</i>	-216,9	-226,5	-4%
<b>Endettement financier net</b>	<b>332,3</b>	<b>320,4</b>	<b>4%</b>
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>266,1</b>	<b>221,5</b>	<b>20%</b>

Logement	2012	2011	Variation (%)
Réservations (en M€ TTC)	861	1 205	-29%
Backlog <sup>(1)</sup>	1 414	1 620	-13%
Offre et portefeuille	4 068	3 621	12%

Bureau	2012	2011	Variation (%)
Livraisons (en M2 SHON)	32 325	170 000	-81%
Backlog VEFA/CPI (en M€)	177	157	13%
Backlog MOD (en M€)	5	6	-4%

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 99,85 % de son capital par la Société Altarea, directement et indirectement par l'intermédiaire de la filiale de cette dernière, la société Altarea France et d'une de ses filiales, la société Alta Faubourg. La Société Altarea est elle-même contrôlée par Monsieur Alain Taravella et par Monsieur Jacques Nicolet, ses actionnaires fondateurs, qui détiennent respectivement 46,37 % et 2,96 % du capital de celle-ci. L'organigramme simplifié du Groupe Altarea et des actionnaires de la Société Altarea figure au § 6.9.1 du présent document.

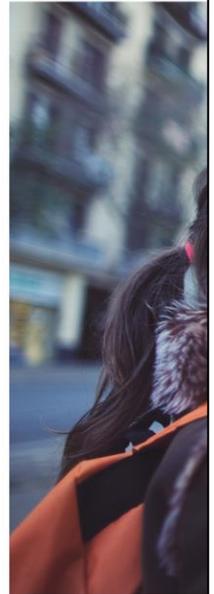
**- 1 -**

**L'ESSENTIEL 2012**

**1 – L'ESSENTIEL 2012**

**Esprit d'entreprendre**  
**Culture clients**  
**Innovations**

# Répondre aux besoins essentiels de nos clients...



Observateur permanent des mouvements de la société, le groupe Altarea Cogedim est convaincu que nous sommes entrés dans une nouvelle ère.

Les solutions d'avenir, dans l'immobilier comme ailleurs, s'annoncent déjà centrées sur l'essentiel : plus économes, plus vertes, plus connectées et surtout plus responsables.

Fort de l'alliance de son expertise dans le commerce, physique et virtuel (depuis le rachat de RueduCommerce en 2012), le logement et le bureau, et de sa capacité reconnue à comprendre les attentes

de ses clients, le Groupe, fidèle à ses valeurs – audace, innovations, esprit entrepreneurial et culture client –, est prêt à saisir les opportunités offertes par ces mutations. Habiter, travailler et consommer, tout va changer, tout change déjà.

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



Pour en savoir plus  
sur Altarea Cogedim.



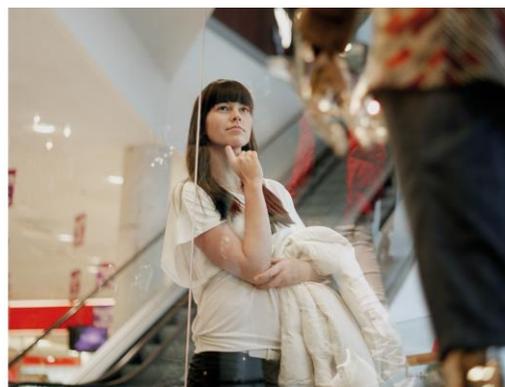
# Nos Valeurs

## Inventeur de nos produits, créateurs de valeur

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

## Penser client, durablement

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



## Suivre ses propres chemins avec l'esprit d'entreprendre

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

## Un groupe accélérateur de croissance pour ses marchés

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

# Chiffres clés

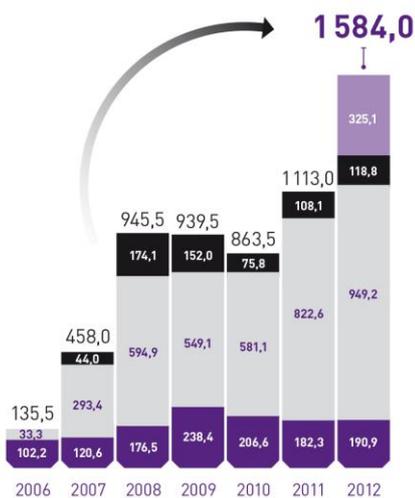
En forte progression sur le long terme, le groupe Altarea Cogedim bénéficie d'une situation financière solide et d'une marge de manœuvre importante. Ces atouts reposent sur un modèle économique équilibré et diversifié (commerces physiques et online, logements, bureaux).

## CHIFFRE D'AFFAIRES (M€)

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

x12  
depuis 2006

- ◆ Commerces physiques
- ◆ Logements
- ◆ Bureaux
- ◆ Commerces online



ALTAREA COGEDIM / L'ESSENTIEL 2012

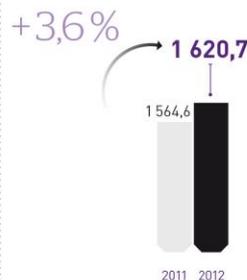
## FFO (M€)

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



## ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA\* (M€)

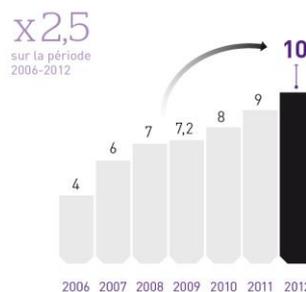
L'actif net réévalué 2012 est stable ou en légère progression quelle que soit la méthodologie utilisée [ANR EPRA, ANR de continuation, ANR EPRA NNNAV].



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

## DIVIDENDE/ACTION (€)

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



## CHIFFRES CLÉS

### COMMERCE

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

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

1<sup>re</sup>

**Altearea Cogedim est la 1<sup>re</sup> foncière multicanal**

4

**Md d'actifs sont gérés par le Groupe**

146

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

### LOGEMENT

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

861

**M€ TTC de logements réservés en 2012**

949

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

4,1

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

### BUREAU - HÔTELS

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

118,8

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

2

**immeubles de bureaux livrés et un hôtel 4\* développant 32 325 m<sup>2</sup> au total**

3

**transactions portant sur 108 800 m<sup>2</sup> en 2012**

VIVRE & CONSOMMER

## Accompagner les modes de vie

### Imaginer les solutions du commerce de demain

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

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

### Priorité au grand format

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

Agrandir le territoire de consommation de nos clients

Être engagé sur des projets de centres commerciaux de taille régionale



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



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

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





COMMERCE & E-COMMERCE

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

Projet mixte urbain comprenant une offre de commerces et de loisirs, le projet de Toulon-La Valette s'étend sur 80 000 m<sup>2</sup> environ.



Avec 61,8 % de tertiaire, le Groupe contrôle Cap 3000. Il a, par ailleurs, opéré la première phase de remodelage du centre avec la réalisation d'un mail de 3500 m<sup>2</sup>.

### Le loisir connecté au commerce

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

### Family Village®, le pari réussi de la qualité

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

Développer un modèle original de centre commercial alliant commerce et loisirs

Privilégier une approche qualitative du commerce d'entrée de ville

ALTAREA COGEDIM / L'ESSENTIEL 2012

## LOGEMENT

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

## VIVRE & HABITER

# Permettre à chacun d'accéder au logement



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

Offrir des produits plus accessibles en termes de prix

### Accélération de la diversification des gammes

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

### Un principe immuable : la qualité pour tous

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

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

S'adapter aux styles de vie

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



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

### À chaque mode de vie son logement

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

### Créateur de «Nouveaux Quartiers»

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

ALTAREA COGEDIM / L'ESSENTIEL 2012

VIVRE & TRAVAILLER

# Anticiper les attentes des utilisateurs et des investisseurs

## La maîtrise des restructurations complexes

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

## L'expertise du « sur-mesure »

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

## Des réalisations hôtelières à forte valeur ajoutée

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

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

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

## Entreprendre grâce à AltaFund

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

## Le « goût » du mixte

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

À peine quelques mois après sa création, AltaFund a signé, en juillet 2012, sa première acquisition : un immeuble de bureaux de 9900 m<sup>2</sup> utiles, situé au 128/130 boulevard Raspail, au cœur du 6<sup>e</sup> arrondissement de Paris.



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

Allier innovation technologique, confort d'usage et performance environnementale

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

Disposer d'une capacité d'investissement discrétionnaire élevée



ENVIRONNEMENT

# S'engager dans la durée auprès de nos parties prenantes

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

Assurer la  
pérennité de nos  
actifs immobiliers  
sur le long terme

Maîtriser notre  
empreinte  
environnementale

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



98 %\*

des nouveaux développements  
tertiaires certifiés ou en cours de  
certification environnementale

96 %\*

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

- 10 %\*

de consommation d'énergie et  
d'émission de CO<sub>2</sub> sur le patrimoine  
entre 2010 et 2012

\* Indicateurs vérifiés par Ernst & Young.

## Une vision à long terme de la responsabilité du Groupe

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



## Des défis environ- nementaux majeurs

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

## Des avancées environnementales concrètes

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

SOCIAL & SOCIÉTAL

# Développer les emplois et les talents

## Une dynamique des recrutements et des promotions

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

## L'emploi et l'insertion au service de tous

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

Encourager la dynamique des recrutements pour assurer la performance du Groupe

**43 %**  
de croissance des effectifs en un an

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

**46 %**  
des femmes sont cadres chez Altarea Cogedim

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

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



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

# Nos implantations



## PARIS

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

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

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

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

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

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

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

## RÉGIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## INTERNATIONAL

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

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

- 2 -

## RAPPORT D'ACTIVITE

## 2 – RAPPORT D'ACTIVITE

<b>2.1. RAPPORT D'ACTIVITE .....</b>	<b>22</b>
2.1.1. POLE DIVERSIFICATION .....	22
2.1.2. LOGEMENT .....	26
2.1.3. BUREAU.....	30
<b>2.2. RESULTATS CONSOLIDES .....</b>	<b>33</b>
2.2.1. FFO : 93,1 M€ (+23%) .....	34
2.2.2. VARIATIONS DE VALEURS ET CHARGES CALCULEES : -38,4 M€.....	34
<b>2.3. RESSOURCES FINANCIERES.....</b>	<b>34</b>



## 2 – RAPPORT D'ACTIVITE

### 2.1. RAPPORT D'ACTIVITE

Filiale à 99,86 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.

#### 2.1.1. Pôle diversification

##### 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.

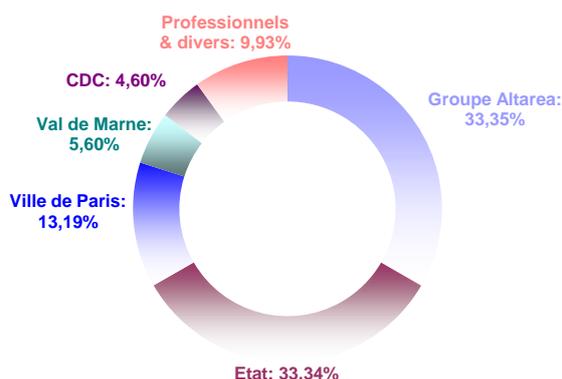
##### Le marché de Rungis

Le premier marché de gros alimentaire du monde s'étend sur 232 ha 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 7,8 Md€<sup>1</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.

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>2</sup>

Le Chiffre d'affaires de la Semmaris s'élève à 93,7 M€ au 31 décembre 2012, en hausse de +1,9% par rapport au 31 décembre 2011.

<sup>1</sup> Estimation Semmaris.

<sup>2</sup> Données IFRS à 100%.

En M€	31-déc-12		31-déc-11
Redevances indexées	16,0		15,3
Redevances homologuées	36,3		35,3
Péages	11,4		11,0
Autres	3,8		5,0
<b>Sous-total redevances et autres revenus</b>	<b>67,4</b>	<b>+1,2%</b>	<b>66,6</b>
Charges récupérées	26,2		25,3
<b>Total Chiffre d'affaires</b>	<b>93,7</b>	<b>+1,9%</b>	<b>91,9</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 2012

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 ».

Les comptes sociaux de la Semmaris ont fait l'objet d'un retraitement IFRS par les services comptables d'Altarea afin de pouvoir déterminer la contribution de la Semmaris au résultat consolidé d'ALTAREIT.

### 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-12		31-déc-11
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>16,0</b>		<b>14,7</b>
Loyer	(4,1)		(4,1)
Autres charges de structure	(10,8)		(10,8)
Dotations aux amortissements	(0,6)		(1,0)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>0,4</b>		<b>(1,2)</b>

### 2.1.1.3. Commerce online

#### Accélération des mutations des modes de consommation

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

- **la consommation des ménages en France s'inscrit en recul de -2,9 %<sup>3</sup> sur l'année**, situation qui s'est par ailleurs encore dégradée au 4<sup>ème</sup> trimestre 2012 (recul de -2,5% sur les 9 premiers mois de l'année),
- **les inquiétudes quant à la conjoncture économique et sociale ont favorisé une épargne de précaution croissante<sup>4</sup>** de la part des français ; mouvement amplifié par l'effet d'aubaine lié à la hausse des plafonds du Livret A et du LDD dont la collecte nette avoisinera les 50 milliards d'euros en 2012,

<sup>3</sup> Source : Banque de France.

<sup>4</sup> Source : Le cercle des épargnants.

- le critère prix est déterminant dans la démarche d'achat, mais parallèlement le consommateur exige **davantage de services et une praticité d'achat** rendus possibles par une offre multicanal (store to web / web to store),
- « **le e-commerce s'ancre durablement dans les habitudes de consommation des Français** »<sup>5</sup> :
  - Les ventes sur internet ont atteint 45 milliards € en 2012 (+19% sur un an), dont 20% réalisées entre novembre et décembre. Les grands sites marchands enregistrent pour leur part une croissance des ventes de +7% à périmètre constant<sup>6</sup>.
  - L'arrivée de nouveaux acheteurs (+5% sur un an) soutient la tendance, tout comme l'émergence de nouveaux sites, dont le nombre a progressé de +17% pour atteindre un total de 117 500 marchands actifs fin 2012. Sur ce total, moins de 100 sites ont une activité supérieure à 100 M€.
  - Le m-commerce estimé à 1 milliard d'€ représente déjà 2% du chiffre d'affaires des ventes sur internet.

En réponse à ces mutations, ALTAREIT est devenu l'un des principaux acteurs du e-commerce en France, avec sa marque Rue du Commerce dont le volume d'activité a représenté 423 M€ en 2012 (+10%).

### Fréquentation du site RueduCommerce.com

#### NOMBRE DE VISITEURS (NOMBRE TOTAL DE CONNECTIONS SUR LE SITE)<sup>7</sup>

Le site RueduCommerce.com enregistre une hausse de son trafic de +17% sur un an, passant de 156 à 181 millions de visiteurs sur l'année (soit une moyenne mensuelle de 15,1 millions de visiteurs). Cette croissance excède celle de l'ensemble des sites pureplayers généralistes, qui s'élève à 9%<sup>8</sup>.

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

#### NOMBRE DE VISITEURS UNIQUES (VU) MENSUELS MOYENS (INTERNAUTES AYANT VISITE LE SITE AU MOINS UNE FOIS SUR UNE PERIODE D'UN MOIS)<sup>9</sup>

Rue du Commerce maintient également son positionnement de site leader, dans le « Top 10 » des sites marchands généralistes en France<sup>10</sup>.

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

Si ce « top 10 » présente peu d'évolutions par rapport à 2011, il faut toutefois noter la montée en puissance des sites des enseignes de distribution issues du commerce physique, dont 10 font aujourd'hui parti du Top 40 des sites leader de e-commerce en France<sup>11</sup> (contre 7 en 2011).

### Performances de Rue du Commerce

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

<sup>5</sup> Source : Fevad Bilan du e-commerce en 2012.

<sup>6</sup> Baromètre iCE 40 de la FEVAD (croissance des sites leaders, à périmètre constant).

<sup>7</sup> Données Xiti.

<sup>8</sup> Données Médiamétrie/NetRating, moyenne janvier-novembre 2012.

<sup>9</sup> Données Médiamétrie/NetRating, moyenne janvier-novembre 2012.

<sup>10</sup> Classement Médiamétrie/NetRating selon le nombre de Visiteurs uniques mensuels (i.e. nombre d'internautes ayant visité le site au moins une fois sur une période d'un mois) sur la période janvier-novembre 2012.

<sup>11</sup> Baromètre iCE 40 de la FEVAD.

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

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

En 2012, Rue du Commerce a enregistré 2,4 millions de commandes, pour un panier moyen d'environ 201 €.

#### EVENEMENTS DE L'ANNEE 2012

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

- Innovations technologiques :
  - la refonte de l'ergonomie du site et la simplification du parcours d'achat,
  - le lancement en novembre 2012 de l'application mobile, devenue l'une des principales applications de m-commerce en France avec plus de 100 000 téléchargements réalisés en moins de 2 mois à fin décembre,
- Synergies multicanal :
  - la montée en gamme et le recrutement de 240 nouveaux marchands, dont 14 enseignes présentes dans les centres commerciaux du Groupe Altarea Cogedim<sup>12</sup> ;
  - les opérations de cross-marketing en matière publicitaire (par exemple, publicité géolocalisée sur Rue du Commerce pour les 25 principaux centres commerciaux du Groupe).

#### LA GALERIE MARCHANDE ONLINE

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

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

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

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

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

#### LA DISTRIBUTION DE PRODUITS HIGH-TECH

Dans un marché français très déprimé (repli de 2,8% des produits High Tech)<sup>13</sup>, le chiffre d'affaires High Tech réalisé par Rue du Commerce progresse fortement à 315,7 M€ (+9%) pour un panier moyen important (241€ TTC). Cette surperformance confirme le savoir-faire de Rue du Commerce dans ce secteur.

<sup>12</sup> Et 50 enseignes additionnelles en cours de discussion.

<sup>13</sup> Sur les 11 premiers mois de l'année (source GfK).

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

## RESULTATS DU GROUPE RUE DU COMMERCE

En M€	31-déc-12		31-déc-11
Chiffre d'affaires Distribution	315,7	+9%	289,0
Achats consommés et autres	(291,3)		(262,1)
<b>Marge brute</b>	<b>24,4</b>	<b>-9%</b>	<b>26,9</b>
% du CA	7,7%		9,3%
Commissions Galerie Marchande	9,4		7,5
Frais de structure nets	(39,9)		(28,0)
<b>Cash-flow opérationnel</b>	<b>(6,0)</b>		<b>6,4</b>
% du CA	-1,9%		10,5%

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

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

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

2012 a également été marquée par le rachat de la participation détenue par les minoritaires (20%) dans Altacom, holding de détention de la société Rue du Commerce.

Par ailleurs, une offre publique de retrait des actions de Rue du Commerce avec retrait obligatoire (OPRO) des minoritaires a été initiée par Altacom le 26 février 2013, marquant ainsi l'achèvement de l'intégration de Rue du Commerce dans ALTAREIT.

## 2.1.2. Logement

### 2.1.2.1. Tendances 2012

L'année 2012 a été marquée par une forte baisse de l'activité commerciale de logements neufs : avec environ 73 700 lots vendus<sup>14</sup>, soit le niveau le plus bas depuis 16 ans, les ventes sont en retrait de 28% comparé aux 103 300 lots vendus en 2011.

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

La baisse des mises en chantier (- 24%<sup>15</sup>) et des autorisations administratives (-12%<sup>16</sup>) en 2012 devrait accentuer le manque de logements neufs.

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

<sup>14</sup> Source : estimation FPI dans son communiqué de presse du 14 février 2013.

<sup>15</sup> Source : Ministère de l'Ecologie : Chiffres et Statistiques – décembre 2012 – variation du 3<sup>ème</sup> trimestre 2012 par rapport à la même période de 2011.

<sup>16</sup> Idem note précédente.

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

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

#### Capitaliser sur les atouts « Marque Cogedim »

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

#### Evolution de la gamme de produits

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

- Trois segments de haut de gamme se définissant par un positionnement élevé en termes d'architecture, de qualité et de localisation. Ces gammes proposent des logements à plus de 5 000 €/m<sup>2</sup> en Ile-de-France et plus de 3 600 €/m<sup>2</sup> en Régions, jusqu'aux programmes d'exception.
- Deux segments de milieu et entrée de gamme : tout en maintenant l'exigence de qualité Cogedim, les programmes de ces gammes « A et B » sont conçus pour répondre spécifiquement :
  - au besoin de logements en accession adaptés à la **solvabilité de nos clients** ;
  - au souhait des investisseurs particuliers de bénéficier du **nouveau dispositif « Duflot »** ;
  - à la volonté des collectivités publiques de développer des **opérations « à prix maîtrisés »**<sup>17</sup>.

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

- Résidences séniors Cogedim Club ® (Sèvres, Pégomas, Chambéry...);
- Résidences Affaire (Apparhotel Paris Nanterre, Courbevoie);
- Résidences étudiantes (Toulouse, Nanterre, St Ouen...).

#### Des lancements adaptés à la réalité du marché

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

#### Des réservations<sup>18</sup> en ligne avec le marché en 2012

RESERVATIONS EN VALEUR ET EN LOTS<sup>19</sup>

**Les réservations réalisées par le groupe en 2012 s'établissent à 861 M€ TTC et 3 197 lots.**

	2012	2011	Var
Ventes au détail	646 M€	843 M€	-23%
Ventes en bloc	215 M€	362 M€	-41%
<b>TOTAL EN VALEUR</b>	<b>861 M€</b>	<b>1 205 M€</b>	<b>-29%</b>
Ventes au détail	2 103 lots	2 523 lots	-17%
Ventes en bloc	1 094 lots	1 674 lots	-35%
<b>TOTAL EN LOTS</b>	<b>3 197 lots</b>	<b>4 197 lots</b>	<b>-24%</b>

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

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

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

<sup>17</sup> Opérations pour lesquelles les prix de vente sont plafonnés, en contrepartie d'un prix de foncier négocié à un niveau réduit. En 2012, Cogedim a développé des opérations à prix maîtrisés en Ile-de-France (Saint Ouen, Nanterre, Bagneux...) comme en région (Nice Meridia).

<sup>18</sup> Réservations nettes des désistements.

<sup>19</sup> En quote-part consolidée.

## RESERVATIONS PAR GAMME DE PRODUIT

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

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

**Le taux d'écoulement mensuel des nouvelles opérations lancées dans les gammes « A et B » s'élève à 31% en moyenne sur l'année**, et les placements ont augmenté de + 4% en valeur comparé à 2011<sup>20</sup>, dans un marché national pourtant en baisse très significative dans les mêmes gammes.

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

### Signatures notariées

En M€ TTC	Moyennes gammes	Haut de gamme	Résidences Services	Total	% par région
IDF	177	302	26	505	59%
PACA	78	26	-	104	12%
Rhône-Alpes	66	97	-	164	19%
Grand Ouest	46	20	20	87	10%
<b>TOTAL</b>	<b>367</b>	<b>446</b>	<b>46</b>	<b>860</b>	<b>100%</b>
% par gamme	43%	52%	5%		

<b>2011 sans Laennec</b>	<b>879</b>
Var	-2%
<b>2011 Total</b>	<b>1 070</b>
Var	-20%

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

### 2.1.2.3. Résultat opérationnel

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

#### Chiffre d'affaires<sup>21</sup>

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

<b>2011</b>	<b>816</b>
Var	+16%

<sup>20</sup> 477 M€ en 2012 vs 460 M€ en 2011.

<sup>21</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>22</sup> et cash-flow opérationnel

En M€	31-déc-12		31-déc-11
Chiffre d'affaires	948,6	+16%	815,8
Coût des ventes	(820,6)		(716,1)
<b>Marge immobilière</b>	<b>127,9</b>	<b>+28%</b>	<b>99,7</b>
% du CA	13,5%		12,2%
Production stockée	57,4		63,0
Frais de structure	(85,7)		(79,7)
Autres	(0,3)		0,1
<b>Cash-flow opérationnel</b>	<b>99,9</b>	<b>+20%</b>	<b>83,2</b>
% du CA	10,5%		10,2%

Le taux de marge opérationnelle est stable à 10,5% : la croissance de l'activité s'est accompagnée d'une bonne maîtrise des frais de structure malgré les investissements d'avenir.

## Backlog

A fin 2012, le backlog<sup>23</sup> logements s'établit à 1 414 M€, soit 18 mois de chiffre d'affaires, ce qui continue de conférer au Groupe une excellente visibilité sur ses résultats futurs en promotion logement.

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

## 2.1.2.4. Gestion des engagements

DECOMPOSITION DE L'OFFRE A LA VENTE AU 31 DECEMBRE 2012 (611 M€ TTC) EN FONCTION DU STADE D'AVANCEMENT OPERATIONNEL

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

<sup>22</sup> La marge immobilière est calculée après frais financiers stockés, après frais et honoraires de commercialisation et de publicité.

<sup>23</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.

### Gestion de l'offre à la vente

55% 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, de publicité et d'indemnités d'immobilisations (ou cautions) versés dans le cadre des promesses sur le foncier avec possibilité de rétractation (promesses unilatérales principalement).

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

Le stock de produits finis est quant à lui quasiment nul (1 M€).

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

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

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

### La gestion du cycle

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

### Offre à la vente<sup>24</sup> et portefeuille foncier<sup>25</sup>

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

\* Soit environ 13 550 logements

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

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

## 2.1.3. Bureau

### 2.1.3.1. Conjoncture et positionnement du Groupe

#### Investissement en immobilier d'entreprise<sup>26</sup>

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

<sup>24</sup> L'offre à la vente est constituée des lots disponibles à la vente, et exprimée en chiffre d'affaires TTC.

<sup>25</sup> Le portefeuille foncier est constitué par les programmes maîtrisés (par le biais d'une promesse de vente, quasi exclusivement sous forme unilatérale) dont le lancement n'a pas encore eu lieu, et exprimée en chiffre d'affaires TTC.

<sup>26</sup> Données Jones Lang Lasalle du 4<sup>ème</sup> trimestre 2012.

## Placements en immobilier d'entreprise <sup>27</sup>

En Ile-de-France, la demande placée en 2012 s'établit à 2,4 millions de m<sup>2</sup>. Après un 1<sup>er</sup> semestre calme, l'activité des 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestres a permis de limiter la baisse par rapport à 2011 à 3%.

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

Pour la 3<sup>ème</sup> année consécutive, l'offre immédiate demeure quasi-stable avec 3,6 millions de m<sup>2</sup> disponibles en Ile-de-France au 1<sup>er</sup> janvier 2013. La part du neuf / restructuré diminue progressivement et s'élève à 19%.

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

### 2.1.3.2. Activité de l'année 2012

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

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

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

- *Livraison du siège social de POMONA à Antony (Croix-de-Berny)*, bâtiment de 13 425 m<sup>2</sup> SHON construit en co-promotion avec Life Invest.
- *Lancement de la construction du siège social de Mercedes Benz France, à Montigny-le-Bretonneux* : ensemble immobilier de 19 400 m<sup>2</sup> HON (bureaux + centre de formation) loué pour 12 ans fermes à Mercedes France (livraison prévue fin 2013). Malgré un contexte peu porteur pour le lancement d'opération en blanc, le Groupe a néanmoins réussi à se positionner en tant que promoteur, assumant les risques d'exécution et de livraison, sur des développements dont la sortie est sécurisée par un investisseur qui assume le risque locatif :
- *Construction du « Siseley » à Saint-Denis (parc d'affaire Landy 2)* : immeuble de bureaux de 22 000 m<sup>2</sup> HON en partie loué à Siemens.
- *Paris - Laennec* : Réalisation d'un ensemble immobilier tertiaire pour le compte d'un investisseur institutionnel.
- *Paris - Rue des archives* : Rénovation de 2 bâtiments tertiaires pour le compte d'un investisseur international.
- *Marseille - Euromed Center* : Quartier mixte de 63 000 m<sup>2</sup> HON (4 immeubles de bureaux, un hôtel 4\*, des commerces et un parking public), dont les travaux de la 1<sup>ère</sup> tranche ont démarré en juin.
- *Lyon* : 2 immeubles de bureaux vendus à un assureur français.

En hôtellerie, le Groupe confirme son savoir-faire :

- *Livraison du Radisson Blu à Nantes* : Restructuration de l'ancien Palais de Justice en hôtel 4\* de 142 chambres et 10 850 m<sup>2</sup> SHON.
- *Transformation de l'Hôtel Dieu à Marseille en Hôtel 5\* (Intercontinental)* : travaux en cours pour une ouverture de l'hôtel prévue en 2013.
- *MASSY - Place du Grand Ouest* : Projet d'un hôtel de 150 chambres environ, dans le cadre d'un projet mixte de 100 000 m<sup>2</sup> HON.

<sup>27</sup> Données CBRE du 4<sup>ème</sup> trimestre 2012.

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

- *Livraison Avenue de Matignon, Paris* : MOD pour la restructuration d'un immeuble de 8 050 m<sup>2</sup> HON, commercialisé à 100% avant la livraison.

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

Le 5 juillet 2012, AltaFund a acquis un immeuble de bureaux prime de 9 900 m<sup>2</sup> utiles et 220 places de stationnement, situé au 128/130 Boulevard Raspail à Paris (6<sup>ème</sup> arrondissement).

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

### Transactions 2012

Depuis le début de l'année, le Groupe a signé trois accords portant sur 108 800 m<sup>2</sup> et représentant un chiffre d'affaires prévisionnel de 248 M€ TTC en quote-part pour le Groupe.

	Surface HON	Valeur
Paris, Rue des Archives	26 400 m <sup>2</sup>	
Marseille, Euromed Center	63 000 m <sup>2</sup>	
Montigny, VEFA Mercedes B.	19 400 m <sup>2</sup>	
<b>Total Livré</b>	<b>108 800 m<sup>2</sup></b>	<b>248 M€</b>

### Livraisons

Au cours de l'année 2012, Cogedim Entreprise a livré 2 immeubles de bureaux et un hôtel 4\* développant au total 32 325 m<sup>2</sup>.

	Surface HON
Paris, Avenue de Matignon (Bureaux)	8 050
Antony, Croix de Berny (siège Pomona)	13 425
Nantes, Palais de Justice (Hôtel Radisson Blu)	10 850
<b>Total Livré</b>	<b>32 325</b>

### Projets maîtrisés

Au 31 décembre 2012, Cogedim Entreprise maîtrise 22 projets d'immobilier d'entreprise représentant un potentiel total de 564 000 m<sup>2</sup> SHON, et comportant également 4 hôtels.

En Milliers de m <sup>2</sup> SHON, à 100%	MOD	Promotion	Total
Bureaux	76	425	<b>502</b>
Hôtels		57	<b>57</b>
Autres (logistique...)		5	<b>5</b>
<b>Total Maîtrisé</b>	<b>76</b>	<b>488</b>	<b>564</b>

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

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

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

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

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

### 2.1.3.4. Backlog28 VEFA/CPI et MOD

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

## 2.2. RESULTATS CONSOLIDES

Au 31 décembre 2012, le FFO (Cash-flow courant des opérations) s'élève à 93,1 M€ (+23%). En part du Groupe, le FFO s'élève à 87,9 M€, soit 50,28 €/action (+23%).

En M€	2012			2011		
	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction <sup>29</sup>	TOTAL	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
Logements	99,9 +20%	(3,8)	96,1	83,2	(7,2)	76,0
Bureaux	4,7 n/a	(0,8)	3,9	(0,2)	(7,2)	(7,4)
Commerces "Online"	(6,0) n/a	(7,1)	(13,1)	-	(0,3)	(0,3)
Diversification	9,3 n/a	(1,5)	7,8	6,2	(9,4)	(3,1)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>107,8 +21%</b>	<b>(13,2)</b>	<b>94,7</b>	<b>89,3</b>	<b>(24,1)</b>	<b>65,1</b>
Coût de l'endettement net	(13,5)	(0,7)	(14,2)	(13,7)	(0,4)	(14,1)
Var. de valeur et résultat de cessions des IF	-	(1,3)	(1,3)	-	(2,3)	(2,3)
Résultat de cession de participation	-	1,0	1,0	-	(0,1)	(0,1)
Dividendes	0,0	-	0,0	0,2	-	0,2
Impôts sur les sociétés	(1,3)	(24,2)	(25,5)	(0,3)	(6,0)	(6,2)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>93,1 +23%</b>	<b>(38,4)</b>	<b>54,7</b>	<b>75,4</b>	<b>(32,9)</b>	<b>42,5</b>
<b>Dont Résultat Net, Part du Groupe</b>	<b>87,9 +23%</b>	<b>(37,0)</b>	<b>50,9</b>	<b>71,5</b>	<b>(33,8)</b>	<b>37,7</b>
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 749 304	1 749 304	1 749 304	1 749 958	1 749 958	1.749.958
<b>FFO PART DU GROUPE PAR ACTION</b>	<b>50,28 € +23%</b>	<b>(21,5)</b>	<b>29,09</b>	<b>40,86 €</b>	<b>(19,34)</b>	<b>21,52</b>

<sup>28</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.

<sup>29</sup> Dotations aux amortissements et aux provisions non courantes, AGA, provisions retraites, étalements des frais d'émission d'emprunts.

## 2.2.1. FFO30 : 93,1 M€ (+23%)

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

### Cash-flow opérationnel<sup>31</sup> (+21%)

En 2012, le cash-flow opérationnel progresse de +21% à 107,8 M€, essentiellement tiré par la promotion logement (+20%) et par l'activité bureau dont la contribution est redevenue nettement positive. L'impact négatif de Rue du Commerce provient en totalité de l'accélération des investissements qui ont été décidés en 2012 par le Groupe. D'un point de vue comptable les investissements réalisés sur cette activité sont intégralement passés en charge.

### Coût de l'endettement net

Il s'agit essentiellement du coût de la dette des crédits d'acquisition de Cogedim et de Rue du Commerce.

## 2.2.2. Variations de valeurs et charges calculées : -38,4 M€

	En M€
Variation de valeurs – Instruments financiers	(1,3)
Cessions d'actifs	1,0
Impôts différés	(24,2)
Charges calculées <sup>32</sup>	(13,9)
<b>TOTAL</b>	<b>(38,4)</b>

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

## 2.3. RESSOURCES FINANCIERES

L'endettement net financier s'élève à 332 M€ au 31 décembre 2012.

En M€	Déc-2012	Déc-2011
Dette corporate	102	100
Dette acquisitions <sup>33</sup>	288	250
Dette promotion et autres dettes	135	186
<b>Total Dette brute</b>	<b>525</b>	<b>537</b>
Disponibilités	(218)	(227)
<b>Total endettement net bancaire</b>	<b>307</b>	<b>310</b>
Autres emprunts et dettes	25	10
<b>Total endettement net financier</b>	<b>332</b>	<b>320</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 49,3% et ICR à 3,2x).
- La dette promotion adossée à des projets est assortie de covenants spécifiques à chaque projet.

Le gearing<sup>34</sup> s'élève à 1,09 x.

30 Fund from operations, ou Cash-flow courant des operations.

31 Ou EBITDA consolidé.

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

33 Cogedim et Rue du Commerce.

## Compte de résultat analytique au 31 décembre 2012

	2012			2011		
	Cash flow des opérations	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total	Cash flow des opérations	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total
<i>En millions d'euros</i>						
Chiffre d'affaires	948,6	–	948,6	815,8	–	815,8
Coût des ventes et autres charges	(820,7)	–	(820,7)	(716,1)	–	(716,1)
<b>Marque immobilière</b>	<b>127,9</b>	<b>–</b>	<b>127,9</b>	<b>99,7</b>	<b>–</b>	<b>99,7</b>
Prestations de services externes	0,6	–	0,6	1,0	–	1,0
Production stockée	57,4	–	57,4	63,0	–	63,0
Charges d'exploitation	(85,7)	(0,9)	(86,6)	(80,7)	(2,1)	(82,7)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(27,7)</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(28,6)</b>	<b>(16,6)</b>	<b>(2,1)</b>	<b>(18,7)</b>
<b>Part des sociétés associées</b>	<b>(0,3)</b>	<b>–</b>	<b>(0,3)</b>	<b>0,1</b>	<b>–</b>	<b>0,1</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>(2,9)</b>	<b>(2,9)</b>	<b>–</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(0,6)</b>
<b>Indemnités (frais) de transaction</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>(4,6)</b>	<b>(4,6)</b>
<b>RESULTAT LOGEMENTS</b>	<b>99,9</b>	<b>(3,8)</b>	<b>96,1</b>	<b>83,2</b>	<b>(7,2)</b>	<b>76,0</b>
Chiffre d'affaires	113,6	–	113,6	102,0	–	102,0
Coût des ventes et autres charges	(106,2)	–	(106,2)	(98,9)	–	(98,9)
<b>Marque immobilière</b>	<b>7,3</b>	<b>–</b>	<b>7,3</b>	<b>3,1</b>	<b>–</b>	<b>3,1</b>
Prestations de services externes	5,3	–	5,3	6,1	–	6,1
Production stockée	5,1	–	5,1	3,9	–	3,9
Charges d'exploitation	(12,6)	(0,5)	(13,1)	(12,0)	(0,6)	(12,5)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(2,8)</b>	<b>(2,0)</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(2,6)</b>
<b>Part des sociétés associées</b>	<b>(0,4)</b>	<b>–</b>	<b>(0,4)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>–</b>	<b>(1,3)</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>–</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(0,3)</b>
<b>Indemnités (frais) de transaction</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>(6,4)</b>	<b>(6,4)</b>
<b>RESULTAT BUREAUX</b>	<b>4,7</b>	<b>(0,8)</b>	<b>3,9</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(7,2)</b>	<b>(7,4)</b>
Chiffre d'affaires distribution et autres	315,7	(0,0)	315,7	–	–	–
Achats consommés	(289,0)	–	(289,0)	–	–	–
Charges commerciales	–	–	–	–	–	–
Dotation nette aux provisions	(2,3)	–	(2,3)	–	–	–
<b>Marque Distribution</b>	<b>24,4</b>	<b>(0,0)</b>	<b>24,4</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Commissions Galerie Marchande</b>	<b>9,4</b>	<b>–</b>	<b>9,4</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Charges d'exploitation	(39,9)	(0,3)	(40,2)	–	–	–
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(39,9)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(40,2)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>(6,4)</b>	<b>(6,4)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Indemnités (frais) de transaction</b>	<b>–</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>–</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(0,3)</b>
<b>RESULTAT COMMERCES ONLINE</b>	<b>(6,0)</b>	<b>(7,1)</b>	<b>(13,1)</b>	<b>–</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(0,3)</b>
Prestations de services externes	0,0	–	0,0	0,1	–	0,1
Charges d'exploitation	1,0	–	1,0	(0,9)	(0,0)	(0,9)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>1,0</b>	<b>–</b>	<b>1,0</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(0,8)</b>
<b>Part des sociétés associées</b>	<b>8,3</b>	<b>(0,9)</b>	<b>7,4</b>	<b>7,0</b>	<b>(8,4)</b>	<b>(1,3)</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(0,6)</b>	<b>–</b>	<b>(1,0)</b>	<b>(1,0)</b>
<b>Gains / Pertes sur cessions d'actifs</b>	<b>–</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>(0,0)</b>	<b>–</b>	<b>(0,0)</b>
<b>Indemnités (frais) de transaction</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>RESULTAT DIVERSIFICATION</b>	<b>9,3</b>	<b>(1,5)</b>	<b>7,8</b>	<b>6,2</b>	<b>(9,4)</b>	<b>(3,1)</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>107,8</b>	<b>(13,2)</b>	<b>94,7</b>	<b>89,3</b>	<b>(24,1)</b>	<b>65,1</b>
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>(13,5)</b>	<b>(0,7)</b>	<b>(14,2)</b>	<b>(13,7)</b>	<b>(0,4)</b>	<b>(14,1)</b>
<b>Actualisation des dettes et créances</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Variation de valeur et résultat de</b>	<b>–</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>–</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(2,3)</b>
<b>Résultat de cession de participation</b>	<b>–</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>	<b>–</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(0,1)</b>
<b>Dividendes</b>	<b>0,0</b>	<b>–</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>–</b>	<b>0,2</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>94,4</b>	<b>(14,1)</b>	<b>80,2</b>	<b>75,8</b>	<b>(26,9)</b>	<b>48,8</b>
<b>Impôts sur les sociétés</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(24,2)</b>	<b>(25,5)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(6,0)</b>	<b>(6,2)</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>93,1</b>	<b>(38,4)</b>	<b>54,7</b>	<b>75,4</b>	<b>(32,9)</b>	<b>42,5</b>
<b>Minoritaires</b>	<b>(5,2)</b>	<b>1,3</b>	<b>(3,8)</b>	<b>(3,9)</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(4,9)</b>
<b>RESULTAT NET. Part du Groupe</b>	<b>87,9</b>	<b>(37,0)</b>	<b>50,9</b>	<b>71,5</b>	<b>(33,8)</b>	<b>37,7</b>
<i>Nombre moyen d'actions après effet dilutif</i>	<i>1 749 304</i>	<i>1 749 304</i>	<i>1 749 304</i>	<i>1 749 958</i>	<i>1 749 958</i>	<i>1 749 958</i>
<b>RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), Part du Groupe</b>	<b>50,28</b>	<b>(21,15)</b>	<b>29,09</b>	<b>40,86</b>	<b>(19,34)</b>	<b>21,52</b>

<sup>34</sup> Endettement net bancaire rapporté aux Capitaux propres consolidés.

## Bilan au 31 décembre 2012

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>375,3</b>	<b>376,2</b>
Immobilisations incorporelles	260,0	248,4
<i>dont Ecart d'acquisition</i>	150,9	177,4
<i>dont Marques</i>	98,6	66,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	10,6	4,4
Immobilisations corporelles	10,1	11,4
Participations dans les entreprises associées et autres participations non consolidées	65,1	54,4
Créances et autres actifs financiers non courants	14,6	13,3
Impôt différé actif	25,5	48,8
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>1 253,5</b>	<b>1 217,2</b>
Stocks et en-cours nets	683,4	673,1
Clients et autres créances	340,6	283,1
Créance d'impôt sur les sociétés	1,0	0,1
Créances et autres actifs financiers courants	10,4	34,2
Instruments financiers dérivés	0,1	0,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	218,1	226,8
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 628,8</b>	<b>1 593,5</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>281,9</b>	<b>297,3</b>
<b><u>Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA</u></b>	<b><u>266,1</u></b>	<b><u>221,5</u></b>
Capital	2,6	2,6
Primes liées au capital	76,3	76,2
Réserves	136,3	104,9
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA	50,9	37,7
<b><u>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</u></b>	<b><u>15,8</u></b>	<b><u>75,8</u></b>
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	12,0	70,9
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	3,8	4,9
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>439,4</b>	<b>410,1</b>
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	405,1	392,5
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	404,9	392,4
<i>dont Autres emprunts et dettes assimilées</i>	0,2	0,1
Autres provisions long terme	21,2	16,8
Dépôts et cautionnements reçus	0,1	0,1
Impôt différé passif	13,0	0,7
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>907,5</b>	<b>886,1</b>
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	145,3	154,8
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>	119,0	144,2
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	1,2	0,3
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>	25,1	10,2
Instruments financiers dérivés	3,0	17,1
Dettes fournisseurs et autres dettes	757,5	713,6
Dettes d'impôt exigible	1,7	0,6
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 628,8</b>	<b>1 593,5</b>

**- 3 -**

**COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE  
31 DECEMBRE 2012**

### **3 – COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012**

<b>3.1. INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE.....</b>	<b>39</b>
<b>3.2. ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE.....</b>	<b>40</b>
<b>3.3. ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE.....</b>	<b>41</b>
<b>3.4. ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES .....</b>	<b>42</b>
<b>3.5. ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES.....</b>	<b>43</b>
<b>3.6. COMPTE DE RESULTAT ANALYTIQUE .....</b>	<b>44</b>
<b>3.7. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES.....</b>	<b>45</b>
1 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES.....	45
2 CHANGEMENTS COMPTABLES.....	54
3 SECTEURS OPERATIONNELS.....	56
4 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE.....	58
5 PERIMETRE DE CONSOLIDATION .....	60
6 REGROUPEMENT D'ENTREPRISES .....	65
7 DEPRECIATION D'ACTIFS EN APPLICATION DE LA NORME IAS 36 .....	66
8 NOTES SUR L'ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE .....	69
9 NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE.....	83
10 NOTES SUR L'ETAT DES FLUX DE TRESORERIE.....	87
11 INSTRUMENTS FINANCIERS ET RISQUES DE MARCHE .....	89
12 DIVIDENDES PROPOSES ET VERSES .....	93
13 PARTIES LIEES.....	93
14 ENGAGEMENTS DU GROUPE.....	95
15 EFFECTIF ET ENGAGEMENTS ENVERS LES SALARIES .....	97
16 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA DATE DE CLOTURE .....	99
<b>3.8. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR COMPTES CONSOLIDES .....</b>	<b>100</b>
<b>3.9. HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....</b>	<b>103</b>



## 3 – COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012

### 3.1. Informations relatives à la Société

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

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

Altareit contrôle la société Rue du Commerce, acteur important du commerce « online », dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé NYSE Euronext Paris, compartiment C.

Altareit est détenue à 99,86% 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 qui s'est tenu le 27 février 2013 a examiné les comptes consolidés établis au titre de l'exercice 2012 et arrêtés par la Gérance.

## 3.2. Etat de la situation financière consolidée

En millions d'euros	Note	31/12/2012	31/12/2011
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>375,3</b>	<b>376,2</b>
Immobilisations incorporelles	8.1	260,0	248,4
<i>dont Ecart d'acquisition</i>		150,9	177,4
<i>dont Marques</i>		98,6	66,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		10,6	4,4
Immobilisations corporelles	8.2	10,1	11,4
Participations dans les entreprises associées et autres participations non consolidées	8.3	65,1	54,4
Créances et autres actifs financiers non courants	8.4	14,6	13,3
Impôt différé actif	9.8	25,5	48,8
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>1 253,5</b>	<b>1 217,2</b>
Stocks et en-cours nets	8.6	683,4	673,1
Clients et autres créances	8.7	340,6	283,1
Créance d'impôt sur les sociétés	9.8	1,0	0,1
Créances et autres actifs financiers courants	8.4	10,4	34,2
Instruments financiers dérivés	11	0,1	0,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	218,1	226,8
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>1 628,8</b>	<b>1 593,5</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>281,9</b>	<b>297,3</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA</b>		<b>266,1</b>	<b>221,5</b>
Capital	8.9	2,6	2,6
Primes liées au capital		76,3	76,2
Réserves		136,3	104,9
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA		50,9	37,7
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</b>		<b>15,8</b>	<b>75,8</b>
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		12,0	70,9
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		3,8	4,9
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>439,4</b>	<b>410,1</b>
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	8.10	405,1	392,5
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		404,9	392,4
<i>dont Autres emprunts et dettes assimilées</i>		0,2	0,1
Autres provisions long terme	8.11	21,2	16,8
Dépôts et cautionnements reçus		0,1	0,1
Impôt différé passif	9.8	13,0	0,7
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>907,5</b>	<b>886,1</b>
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	8.10	145,3	154,8
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>		119,0	144,2
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>		1,2	0,3
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>		25,1	10,2
Instruments financiers dérivés	11	3,0	17,1
Dettes fournisseurs et autres dettes	8.8	757,5	713,6
Dettes d'impôt exigible	9.8	1,7	0,6
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>1 628,8</b>	<b>1 593,5</b>

### 3.3. Etat du résultat global consolidé

En millions d'euros	Note	exercice 2012	exercice 2011
Chiffre d'affaires		1 062,1	917,8
Coûts des ventes		(880,4)	(768,6)
Charges commerciales		(40,6)	(35,5)
Dotation nette aux provisions sur actif circulant		(5,8)	(10,8)
<b>Marge Immobilière</b>	<b>9.1</b>	<b>135,3</b>	<b>102,8</b>
Chiffre d'affaires distribution et autres		315,7	–
Achats consommés		(289,0)	–
Dotation nette aux provisions sur actif circulant		(2,3)	–
<b>Marge Distribution</b>	<b>9.2</b>	<b>24,4</b>	<b>–</b>
<b>Commissions Galerie Marchande</b>	<b>9.3</b>	<b>9,4</b>	<b>–</b>
Prestations de services externes		5,9	7,2
Production immobilisée et stockée		62,5	66,9
Charges de personnel		(85,6)	(64,6)
Autres charges de structure		(50,3)	(30,6)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(2,9)	(2,4)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>9.4</b>	<b>(70,4)</b>	<b>(23,5)</b>
Autres produits et charges		(3,1)	0,2
Dotations aux amortissements		(6,8)	(1,0)
Indemnités (frais) de transaction		(0,3)	(11,3)
<b>Autres</b>	<b>9.5</b>	<b>(10,2)</b>	<b>(12,1)</b>
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		(0,2)	(0,1)
Dotation nette aux provisions		(0,4)	0,5
<b>RÉSULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>88,0</b>	<b>67,6</b>
Coût endettement net	9.6	(14,2)	(14,1)
<i>Charges financières</i>		(15,7)	(16,2)
<i>Produits financiers</i>		1,5	2,1
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	9.7	(1,3)	(2,3)
Résultat de cession de participation	9.7	1,0	(0,1)
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	9.7	6,7	(2,5)
Dividendes		0,0	0,2
<b>RÉSULTAT AVANT IMPOTS</b>		<b>80,2</b>	<b>48,8</b>
Impôt sur les résultats	9.8	(25,5)	(6,3)
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>54,7</b>	<b>42,5</b>
dont Résultat net Part des actionnaires d'Altareit SCA		50,9	37,7
dont Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		3,8	4,9
<b>Résultat net Part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)</b>	<b>9.9</b>	<b>29,11</b>	<b>21,52</b>
<b>Résultat net Part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)</b>	<b>9.9</b>	<b>29,11</b>	<b>21,52</b>

#### Autres éléments du résultat global :

	exercice 2012	exercice 2011
<b>RESULTAT NET</b>	<b>54,7</b>	<b>42,5</b>
Ecart de conversion		
<i>dont impôts</i>		
<b>Sous-total des éléments du résultat global recyclables en résultat</b>		
Ecart actuariels sur plan de retraite à prestations définies	(1,0)	(0,1)
<i>dont impôts</i>	0,3	0,0
<b>Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat</b>	<b>(1,0)</b>	<b>(0,1)</b>
<b>AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>	<b>(1,0)</b>	<b>(0,1)</b>
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>53,7</b>	<b>42,4</b>
dont Résultat net global des actionnaires d'Altareit SCA	49,9	37,6
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	3,8	4,9

### 3.4. Etat des flux de trésorerie consolidés

<i>En millions d'euros</i>	Note	exercice 2012	exercice 2011
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>			
<b>Résultat net total consolidé</b>		<b>54,7</b>	<b>42,5</b>
Elim. de la charge (produit) d'impôt	9.8	25,5	6,3
Elim. des charges (produits) d'intérêts nettes		14,2	14,1
<b>Résultat net avant impôt et avant intérêts nets</b>		<b>94,4</b>	<b>62,9</b>
Elim. du résultat des entreprises associées	8.3	(6,7)	2,5
Elim. des amortissements et provisions		10,1	2,4
Elim. des ajustements de valeur		1,3	2,4
Elim. des résultats de cessions		(1,0)	0,2
Elim. des produits de dividendes		(0,0)	(0,2)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	8.9	(5,5)	0,6
<b>Marge brute d'autofinancement</b>		<b>92,7</b>	<b>70,8</b>
Impôts payés	8.5	(0,0)	(2,3)
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	8.5	(25,0)	(30,1)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS</b>		<b>67,7</b>	<b>38,4</b>
<b>Flux de trésorerie des activités d'investissement</b>			
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées	10	(9,3)	(3,3)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	10	(65,9)	1,1
Autres variations de périmètre		0,1	(0,0)
Augmentation des prêts et des créances financières	8.4	(4,2)	(13,0)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes		(0,1)	0,0
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite		(0,6)	(0,1)
Réduction des prêts et autres immobilisations financières	8.4	27,6	1,4
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés	10	(16,0)	(12,7)
Dividendes reçus	10	1,6	1,8
Intérêts encaissés		1,1	2,2
<b>FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT</b>		<b>(65,8)</b>	<b>(22,5)</b>
<b>Flux de trésorerie des activités de financement</b>			
Augmentation de capital		0,0	0,0
Dividendes payés aux actionnaires d'Altareit SCA		0,0	(0,0)
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		0,0	(0,4)
Emission d'emprunts et autres dettes financières	8.10	157,9	138,6
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	8.10	(152,7)	(95,3)
Cession (acquisition) nette d'actions propres	8.9	(0,4)	0,0
Variation nette des dépôts et cautionnements		0,0	0,0
Intérêts versés		(16,2)	(16,2)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT</b>		<b>(11,5)</b>	<b>26,8</b>
<b>Variation de la trésorerie</b>		<b>(9,6)</b>	<b>42,7</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	226,5	183,8
Découvert bancaire		226,8	183,9
Découvert bancaire		(0,3)	(0,2)
<b>Trésorerie de clôture</b>	10	<b>216,9</b>	<b>226,5</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie		216,9	226,5
Découvert bancaire		(1,2)	(0,3)

## 3.5. Etat de variation des capitaux propres consolidés

	Capital	Primes liées au capital	Réserves et résultats non distribués	Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA	Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	Capitaux propres
<i>En millions d'euros</i>						
<b>Au 1er janvier 2011</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>
Résultat Net	-	-	37,7	37,7	4,9	42,5
Ecart actuariel sur engagements de retraite	-	-	(0,1)	(0,1)	-	(0,1)
Ecart de conversion	-	-	-	-	-	-
Résultat global	-	-	37,6	37,6	4,9	42,4
Distribution de dividendes	-	-	-	-	(0,4)	(0,4)
Augmentation de capital	-	-	-	-	4,5	4,5
Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA	-	-	1,4	1,4 <sup>(1)</sup>	-	1,4
Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés	-	-	(1,0)	(1,0) <sup>(2)</sup>	0,0	(1,0)
Elimination des actions propres	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Transactions avec les actionnaires	-	-	0,5	0,5	4,1	4,6
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	-	-
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	66,4 <sup>(3)</sup>	66,4
Autres	-	-	-	-	-	-
<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>
Résultat Net	-	-	50,9	50,9	3,8	54,7
Ecart actuariel sur engagements de retraite	-	-	(0,7)	(0,7)	0,0	(0,7)
Ecart de conversion	-	-	-	-	-	-
Résultat global	-	-	50,3	50,3	3,8	54,1
Distribution de dividendes	-	-	0,0	0,0	1,5	1,5
Augmentation de capital	-	-	(0,0)	(0,0)	0,0	0,0
Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA	-	-	1,0	1,0 <sup>(1)</sup>	-	1,0
Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés	-	-	(4,6)	(4,6) <sup>(2)</sup>	-	(4,6)
Elimination des actions propres	-	-	(0,4)	(0,4)	-	(0,4)
Transactions avec les actionnaires	-	-	(3,9)	(3,9)	1,5	(2,5)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	(1,7)	(1,7) <sup>(4)</sup>	(65,1) <sup>(3) (4)</sup>	(66,8)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	(0,2)	(0,2)
Autres	-	0,0	(0,1)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>2,6</b>	<b>76,3</b>	<b>187,2</b>	<b>266,1</b>	<b>15,8</b>	<b>281,9</b>

- (1) Comptabilisation en application d'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) En 2011, les 66,4 M€ sont relatifs pour l'essentiel à la prise de contrôle de la société Rue du Commerce  
En 2012, les (65,1) M€ sont relatifs à l'OPA sur Rue du Commerce à concurrence de (63,2) M€
- (4) En 2012, les (1,7) M€ affectant les capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit sont relatifs au rachat d'une participation de 20% auprès des fondateurs de la société Rue du Commerce dans la société Altacom, holding de la société Rue du Commerce et qui porte sa participation à 100%. Cette opération affecte les capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales à concurrence de (1,9) M€

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

### 3.6. Compte de résultat analytique

	2012			2011		
	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
<i>En millions d'euros</i>						
Chiffre d'affaires	948,6	-	948,6	815,8	-	815,8
Coût des ventes et autres charges	(820,7)	-	(820,7)	(716,1)	-	(716,1)
<b>Marge immobilière</b>	<b>127,9</b>	-	<b>127,9</b>	<b>99,7</b>	-	<b>99,7</b>
Prestations de services externes	0,6	-	0,6	1,0	-	1,0
Production stockée	57,4	-	57,4	63,0	-	63,0
Charges d'exploitation	(85,7)	(0,9)	(86,6)	(80,7)	(2,1)	(82,7)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(27,7)</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(28,6)</b>	<b>(16,6)</b>	<b>(2,1)</b>	<b>(18,7)</b>
Part des sociétés associées	(0,3)	-	(0,3)	0,1	-	0,1
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(2,9)	(2,9)	-	(0,6)	(0,6)
Indemnités (frais) de transaction	-	-	-	-	(4,6)	(4,6)
<b>RESULTAT LOGEMENTS</b>	<b>99,9</b>	<b>(3,8)</b>	<b>96,1</b>	<b>83,2</b>	<b>(7,2)</b>	<b>76,0</b>
Chiffre d'affaires	113,6	-	113,6	102,0	-	102,0
Coût des ventes et autres charges	(106,2)	-	(106,2)	(98,9)	-	(98,9)
<b>Marge immobilière</b>	<b>7,3</b>	-	<b>7,3</b>	<b>3,1</b>	-	<b>3,1</b>
Prestations de services externes	5,3	-	5,3	6,1	-	6,1
Production stockée	5,1	-	5,1	3,9	-	3,9
Charges d'exploitation	(12,6)	(0,5)	(13,1)	(12,0)	(0,6)	(12,5)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(2,8)</b>	<b>(2,0)</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(2,6)</b>
Part des sociétés associées	(0,4)	-	(0,4)	(1,3)	-	(1,3)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,3)	(0,3)	-	(0,3)	(0,3)
Indemnités (frais) de transaction	-	-	-	-	(6,4)	(6,4)
<b>RESULTAT BUREAUX</b>	<b>4,7</b>	<b>(0,8)</b>	<b>3,9</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(7,2)</b>	<b>(7,4)</b>
Chiffre d'affaires distribution et autres	315,7	(0,0)	315,7	-	-	-
Achats consommés	(289,0)	-	(289,0)	-	-	-
Charges commerciales	-	-	-	-	-	-
Dotation nette aux provisions	(2,3)	-	(2,3)	-	-	-
<b>Marge Distribution</b>	<b>24,4</b>	<b>(0,0)</b>	<b>24,4</b>	-	-	-
<b>Commissions Galerie Marchande</b>	<b>9,4</b>	-	<b>9,4</b>	-	-	-
Charges d'exploitation	(39,9)	(0,3)	(40,2)	-	-	-
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(39,9)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(40,2)</b>	-	-	-
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(6,4)	(6,4)	-	-	-
Indemnités (frais) de transaction	-	(0,3)	(0,3)	-	(0,3)	(0,3)
<b>RESULTAT COMMERCES ONLINE</b>	<b>(6,0)</b>	<b>(7,1)</b>	<b>(13,1)</b>	-	<b>(0,3)</b>	<b>(0,3)</b>
Prestations de services externes	0,0	-	0,0	0,1	-	0,1
Charges d'exploitation	1,0	-	1,0	(0,9)	(0,0)	(0,9)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>1,0</b>	-	<b>1,0</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(0,8)</b>
Part des sociétés associées	8,3	(0,9)	7,4	7,0	(8,4)	(1,3)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,6)	(0,6)	-	(1,0)	(1,0)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	-	0,1	0,1	(0,0)	-	(0,0)
Indemnités (frais) de transaction	-	-	-	-	-	-
<b>RESULTAT DIVERSIFICATION</b>	<b>9,3</b>	<b>(1,5)</b>	<b>7,8</b>	<b>6,2</b>	<b>(9,4)</b>	<b>(3,1)</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>107,8</b>	<b>(13,2)</b>	<b>94,7</b>	<b>89,3</b>	<b>(24,1)</b>	<b>65,1</b>
Coût de l'endettement net	(13,5)	(0,7)	(14,2)	(13,7)	(0,4)	(14,1)
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-	-	-
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments	-	(1,3)	(1,3)	-	(2,3)	(2,3)
Résultat de cession de participation	-	1,0	1,0	-	(0,1)	(0,1)
Dividendes	0,0	-	0,0	0,2	-	0,2
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>94,4</b>	<b>(14,1)</b>	<b>80,2</b>	<b>75,8</b>	<b>(26,9)</b>	<b>48,8</b>
Impôts sur les sociétés	(1,3)	(24,2)	(25,5)	(0,3)	(6,0)	(6,2)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>93,1</b>	<b>(38,4)</b>	<b>54,7</b>	<b>75,4</b>	<b>(32,9)</b>	<b>42,5</b>
Minoritaires	(5,2)	1,3	(3,8)	(3,9)	(0,9)	(4,9)
<b>RESULTAT NET, Part du Groupe</b>	<b>87,9</b>	<b>(37,0)</b>	<b>50,9</b>	<b>71,5</b>	<b>(33,8)</b>	<b>37,7</b>
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 749 304	1 749 304	1 749 304	1 749 958	1 749 958	1 749 958
<b>RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), Part du Groupe</b>	<b>50,28</b>	<b>(21,17)</b>	<b>29,11</b>	<b>40,86</b>	<b>(19,34)</b>	<b>21,52</b>

## 3.7. Notes annexes aux comptes consolidés

### 1 Principes et méthodes comptables

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **IFRS 10** Etats financiers consolidés
- **IFRS 11** Partenariats
- **IFRS 12** Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités
- **IAS27R** Etats financiers individuels
- **IAS28R** Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises

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

- **IFRS 13** Evaluation à la juste valeur
- **Amendements à IFRS 7 et IAS 32** – Compensation des actifs et passifs financiers

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

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

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

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

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

Les principaux éléments qui requièrent des estimations établies à la date de clôture sur la base d'hypothèses d'évolution future et pour lesquels il existe un risque significatif de modification matérielle de leur valeur telle qu'enregistrée au bilan à la date de clôture concernent :

##### *Valorisation des incorporels*

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

Bien que les indicateurs d'activité des secteurs de la Promotion Logements et Bureaux soient orientés à la baisse (se référer à la note 7. « Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36 ») en raison d'une

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

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

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

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

L'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 1.18 « Impôts » et 9.8 « Impôt sur les résultats »)

L'évaluation des paiements en actions (se référer à la note 8.9 « 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 les autres actifs incorporels font l'objet d'un test de dépréciation, à l'appui d'un business plan établi par le management, au minimum une fois l'an et plus si un indice de perte de valeur externe ou interne a été décelé.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- les impôts différés sont présentés en totalité en actifs et passifs non courants.

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

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

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

L'écart d'acquisition :

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

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

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

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

La Société met en œuvre des tests de pertes de valeur au titre de ses écarts d'acquisition lors de chaque clôture annuelle ou semestrielle (soit au moins une fois l'an) et plus fréquemment s'il existe un indice de perte de valeur. Les principaux indices de perte de valeur sont, au regard des secteurs de Promotion Logements et Bureaux, une baisse du rythme d'écoulement des programmes ou une baisse des taux de marge. Les principaux indices de perte de valeur sont, au regard du secteur du Commerce On Line sont une baisse du volume d'affaires (chiffre

d'affaires augmenté des ventes réalisés par les commerçants sur la galerie marchande et pour lesquelles la Société perçoit une commission) et du nombre de visiteurs uniques ainsi que du taux de transformation (nombre de commandes / nombre de visiteurs uniques).

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

## 1.7 Immobilisations incorporelles

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

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

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

- la marque qui résulte de l'identification d'un actif incorporel issu de l'acquisition de Cogedim (se référer aux notes 7.3 « Marque » et 8.1 « Immobilisations incorporelles ») est à durée indéfinie et donc non amortissable
- la marque qui résulte de l'identification d'un actif incorporel issu de l'acquisition de Rue du Commerce (se référer aux notes 7.3 « Marque » et 8.1 « Immobilisations incorporelles ») est à durée définie et est amortie sur 10 ans.
- les relations clientèles qui résultent de l'identification d'actifs incorporels issus de l'acquisition de Cogedim sont amortissables au rythme de réalisation du carnet de commandes acquis et des lancements de programmes pour la partie concernant les promesses de vente acquises. Elles sont totalement amorties ou dépréciées.

La marque et les relations clientèles issues du regroupement d'entreprises avec Cogedim ont été affectées aux Unités Génératrices de Trésoreries qui sont les programmes regroupés au sein des secteurs opérationnels Logements et Bureaux et font l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois l'an. Se reporter à la note 7 « Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36 ».

Au 31 décembre 2012, seule la marque reste inscrite au bilan, les relations clientèles étant totalement amorties ou dépréciées. La marque est affectée au secteur opérationnel Logements.

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

## 1.8 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles correspondent principalement aux installations générales, aux

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

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

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

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

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

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

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

### **1.10 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 telles les marques font l'objet d'un test de dépréciation annuel systématique ou plus fréquemment si des événements ou des circonstances, internes ou externes, indiquent qu'une réduction de valeur est susceptible d'être intervenue.

La valeur au bilan des actifs (et certains passifs associés) directement liés ou affectables aux unités 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 la valeur recouvrable de ces mêmes U.G.T.s ou groupes d'U.G.T.s, définie comme le montant le plus élevé entre le prix de vente net des frais susceptibles d'être encourus pour réaliser la vente et leur valeur d'utilité. Une U.G.T. est le plus petit groupe identifiable d'actifs qui génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres actifs ou groupes d'actifs. Les U.G.T.s et groupes d'U.G.T.s de la société sont présentés dans la note 7 « Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36 ».

La valeur d'utilité de l'« U.G.T. » ou du regroupement de plusieurs « U.G.T.s » est

déterminée par la méthode des flux de trésorerie actualisés (D.C.F.) selon les principes suivants :

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

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

### **1.11 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 – et pour laquelle la décision de conservation en patrimoine n'est pas arrêtée.

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

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

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

Les « opérations en cours de construction » sont évaluées au prix de revient sous déduction de la quote-part de prix de revient sorti à l'avancement pour les opérations réalisées en « Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement » ou en « Contrat de Promotion Immobilière ». Le prix de revient comprend le prix

d'acquisition des terrains, les coûts de construction (V.R.D. inclus), les honoraires techniques et les honoraires de gestion des programmes, honoraires et commissions inhérents aux mandats de commercialisation pour la vente des programmes immobiliers ainsi que les dépenses annexes. La marge éventuellement réalisée sur les honoraires de gestion interne au groupe est éliminée.

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

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

## 1.12 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 :

### 1. Evaluation et comptabilisation des actifs financiers

- Les actifs disponibles à la vente se composent de titres de participation dans des sociétés non consolidées et sont comptabilisés à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont comptabilisées dans une rubrique distincte des capitaux propres, « les autres éléments du résultat global » les dépréciations sont enregistrées en compte de résultat lorsqu'il existe un indicateur de dépréciation et sont reprises, le cas échéant, directement par les capitaux propres sans passer par le résultat. Si les titres ne sont pas cotés ou que la juste valeur n'est pas déterminable de façon

fiable, les titres sont comptabilisés à leur coût.

- Les instruments financiers dérivés sont considérés comme détenus à des fins de transaction. Ils sont évalués à leur juste valeur. La variation de juste valeur de ces instruments financiers dérivés est enregistrée en contrepartie du compte de résultat.
- La Société ne possède pas d'actifs détenus jusqu'à échéance.
- La trésorerie définie dans la norme IAS 7 comprend les liquidités en comptes courants bancaires, les OPCVM monétaire de trésorerie, qui sont mobilisables ou cessibles à très court terme (i.e. assortis d'une échéance à l'origine de moins de trois mois) et ne présentent pas de risque significatif de perte de valeur en cas d'évolution des taux d'intérêt. La Société détient exclusivement des OPCVM monétaires et monétaires court terme. Ces actifs sont évalués au bilan à leur juste valeur. Les variations de juste valeur de ces instruments sont comptabilisées en résultat avec pour contrepartie l'ajustement du compte de trésorerie. La trésorerie doit être disponible immédiatement pour les besoins des filiales ou pour ceux du groupe.

### 2. Evaluation et comptabilisation des Passifs financiers

- Tous les emprunts ou dettes portant intérêts sont initialement enregistrés à la juste valeur du montant reçu, moins les coûts de transaction directement attribuables. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. La détermination des TIE initiaux a été réalisée par un actuaire. Les TIE n'ont pas été revus dans le contexte de chute des taux car l'impact sur les TIE est peu significatif.
- Les instruments financiers dérivés sont considérés comme détenus à des fins de transaction. Ils sont évalués à leur juste valeur. La variation de juste valeur de ces instruments financiers dérivés est enregistrée en contrepartie du compte de résultat lorsqu'ils ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture.
- La fraction à moins d'un an des emprunts et des dettes financières est présentée en passif courant.

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

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

initiale, les actifs et les passifs sont comptabilisés à la juste valeur.

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

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

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

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

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

### a) Indemnités de départ à la retraite

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

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

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

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

Les principales hypothèses retenues pour cette estimation sont les suivantes :

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

Table de mortalité : TF et TH 2000-2002

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

Turnover : turn-over annuel moyen observé sur 3 ans

Taux de progression des salaires 3%

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

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

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

## b) Autres avantages postérieurs à l'emploi

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

## c) Autres avantages à long terme

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

## 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 hautement probable une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente et pouvant être estimée de manière fiable. La provision est maintenue tant que l'échéance et le montant de la sortie de ressources ne sont pas fixés avec précision.

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

Les provisions non courantes incluent pour l'essentiel celles constituées dans le cadre de litiges opposant le groupe 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 Chiffre d'affaires et charges associées

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

### a) Marge immobilière

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

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

- 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) Marge distribution

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

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

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

#### c) Commissions Galerie Marchande

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

#### d) 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.

#### e) Autres produits et charges

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

### 1.20 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.

Le Groupe n'est pas lié 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 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>35</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 suivis par secteur opérationnel dès lors qu'ils sont directement liés ou affectables à un secteur ; ils représentent l'actif économique du secteur considéré.

Les secteurs opérationnels de la Société sont :

- « 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 » qui 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.

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 Commerces 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,
  - o les dépenses couvertes par des reprises de provisions utilisées.
- La part des sociétés associées : il s'agit de la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence hors la quote-part de résultat constatée au titre des variations de valeur.

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

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

#### . ligne impôt

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

#### . ligne minoritaires

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

Les variations de valeur mesurent la création de valeur accumulée ou réalisée 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 valeur et charges calculées** regroupent :

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

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

également inclus les produits ne relevant pas de la marche courante des affaires de la Société.

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

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

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

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

#### **. ligne impôt**

Il s'agit de l'impôt différé enregistré au titre de la période.

#### **. ligne minoritaires**

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

## **2 Changements comptables**

### **2.1 Changement de méthode intervenu en 2012**

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

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

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

<i>En millions d'euros</i>	31 décembre 2011 tel que publié antérieurement	Changement de méthode IAS 19	31 décembre 2011 après prise en compte des changements comptables
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>376,3</b>	<b>-</b>	<b>376,3</b>
Immobilisations incorporelles	248,4		248,4
Immobilisations corporelles	11,4		11,4
Participations dans les entreprises associées et participations non consolidées	54,4		54,4
Créances et autres actifs financiers non courants	13,3		13,3
Impôts différés actifs	48,8		48,8
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>1 217,3</b>	<b>-</b>	<b>1 217,3</b>
Stocks et en cours	673,1		673,1
Clients et autres créances	283,1		283,1
Créances d'impôt sur les sociétés	0,1		0,1
Créances et autres actifs financiers courants	34,2		34,2
Instruments financiers dérivés	-		-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	226,8		226,8
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 593,6</b>	<b>-</b>	<b>1 593,6</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>297,3</b>	<b>-</b>	<b>297,3</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA</b>	<b>221,5</b>	<b>-</b>	<b>221,5</b>
Capital, primes et réserves	183,9	(0,1)	183,8
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA	37,6	0,1	37,7
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</b>	<b>75,8</b>	<b>-</b>	<b>75,8</b>
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	70,9	(0,0)	70,9
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	4,9	0,0	4,9
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>410,1</b>	<b>-</b>	<b>410,1</b>
Emprunts et dettes financières	392,5		392,5
Autres provisions long terme	16,8		16,8
Dépôts et cautionnements reçus	0,1		0,1
Impôt différé passif	0,7		0,7
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>886,1</b>	<b>-</b>	<b>886,1</b>
Emprunts et dettes financières	154,8		154,8
Instruments financiers dérivés	17,1		17,1
Dettes fournisseurs et autres dettes (y/c dettes auprès des actionnaires)	713,6		713,6
Dettes d'impôt exigible	0,6		0,6
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 593,6</b>	<b>-</b>	<b>593,6</b>

## 2.2 Présentation des états financiers (IAS 1)

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

### 3 Secteurs opérationnels

#### 3.1 Eléments de résultat par secteur opérationnel

	2012			2011		
	Cash-flow 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
<i>En millions d'euros</i>						
Chiffre d'affaires	948,6	–	948,6	815,8	–	815,8
Coût des ventes et autres charges	(820,7)	–	(820,7)	(716,1)	–	(716,1)
<b>Marge immobilière</b>	<b>127,9</b>	<b>–</b>	<b>127,9</b>	<b>99,7</b>	<b>–</b>	<b>99,7</b>
Prestations de services externes	0,6	–	0,6	1,0	–	1,0
Production stockée	57,4	–	57,4	63,0	–	63,0
Charges d'exploitation	(85,7)	(0,9)	(86,6)	(80,7)	(2,1)	(82,7)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(27,7)</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(28,6)</b>	<b>(16,6)</b>	<b>(2,1)</b>	<b>(18,7)</b>
Part des sociétés associées	(0,3)	–	(0,3)	0,1	–	0,1
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(2,9)	(2,9)	–	(0,6)	(0,6)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	(4,6)	(4,6)
<b>RESULTAT LOGEMENTS</b>	<b>99,9</b>	<b>(3,8)</b>	<b>96,1</b>	<b>83,2</b>	<b>(7,2)</b>	<b>76,0</b>
Chiffre d'affaires	113,6	–	113,6	102,0	–	102,0
Coût des ventes et autres charges	(106,2)	–	(106,2)	(98,9)	–	(98,9)
<b>Marge immobilière</b>	<b>7,3</b>	<b>–</b>	<b>7,3</b>	<b>3,1</b>	<b>–</b>	<b>3,1</b>
Prestations de services externes	5,3	–	5,3	6,1	–	6,1
Production stockée	5,1	–	5,1	3,9	–	3,9
Charges d'exploitation	(12,6)	(0,5)	(13,1)	(12,0)	(0,6)	(12,5)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(2,8)</b>	<b>(2,0)</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(2,6)</b>
Part des sociétés associées	(0,4)	–	(0,4)	(1,3)	–	(1,3)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,3)	(0,3)	–	(0,3)	(0,3)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	(6,4)	(6,4)
<b>RESULTAT BUREAUX</b>	<b>4,7</b>	<b>(0,8)</b>	<b>3,9</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(7,2)</b>	<b>(7,4)</b>
Chiffre d'affaires distribution et autres	315,7	(0,0)	315,7	–	–	–
Achats consommés	(289,0)	–	(289,0)	–	–	–
Charges commerciales	–	–	–	–	–	–
Dotation nette aux provisions	(2,3)	–	(2,3)	–	–	–
<b>Marge Distribution</b>	<b>24,4</b>	<b>(0,0)</b>	<b>24,4</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Commissions Galerie Marchande</b>	<b>9,4</b>	<b>–</b>	<b>9,4</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Charges d'exploitation	(39,9)	(0,3)	(40,2)	–	–	–
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(39,9)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(40,2)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(6,4)	(6,4)	–	–	–
Indemnités (frais) de transaction	–	(0,3)	(0,3)	–	(0,3)	(0,3)
<b>RESULTAT COMMERCES ONLINE</b>	<b>(6,0)</b>	<b>(7,1)</b>	<b>(13,1)</b>	<b>–</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(0,3)</b>
Prestations de services externes	0,0	–	0,0	0,1	–	0,1
Charges d'exploitation	1,0	–	1,0	(0,9)	(0,0)	(0,9)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>1,0</b>	<b>–</b>	<b>1,0</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(0,8)</b>
Part des sociétés associées	<b>8,3</b>	<b>(0,9)</b>	<b>7,4</b>	<b>7,0</b>	<b>(8,4)</b>	<b>(1,3)</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,6)	(0,6)	–	(1,0)	(1,0)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	–	0,1	0,1	(0,0)	–	(0,0)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–
<b>RESULTAT DIVERSIFICATION</b>	<b>9,3</b>	<b>(1,5)</b>	<b>7,8</b>	<b>6,2</b>	<b>(9,4)</b>	<b>(3,1)</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>107,8</b>	<b>(13,2)</b>	<b>94,7</b>	<b>89,3</b>	<b>(24,1)</b>	<b>65,1</b>
Coût de l'endettement net	(13,5)	(0,7)	(14,2)	(13,7)	(0,4)	(14,1)
Actualisation des dettes et créances	–	–	–	–	–	–
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(1,3)	(1,3)	–	(2,3)	(2,3)
Résultat de cession de participation	–	1,0	1,0	–	(0,1)	(0,1)
Dividendes	0,0	–	0,0	0,2	–	0,2
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>94,4</b>	<b>(14,1)</b>	<b>80,2</b>	<b>75,8</b>	<b>(26,9)</b>	<b>48,8</b>
Impôts sur les sociétés	(1,3)	(24,2)	(25,5)	(0,3)	(6,0)	(6,2)
Impôt exigible	(1,3)	–	(1,3)	(0,3)	–	(0,3)
Impôts différés	–	(24,2)	(24,2)	–	(6,0)	(6,0)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>93,1</b>	<b>(38,4)</b>	<b>54,7</b>	<b>75,4</b>	<b>(32,9)</b>	<b>42,5</b>
Minoritaires	(5,2)	1,3	(3,8)	(3,9)	(0,9)	(4,9)
<b>RESULTAT NET, Part du Groupe</b>	<b>87,9</b>	<b>(37,0)</b>	<b>50,9</b>	<b>71,5</b>	<b>(33,8)</b>	<b>37,7</b>
<i>Nombre moyen d'actions après effet dilutif</i>	<i>1 749 304</i>	<i>1 749 304</i>	<i>1 749 304</i>	<i>1 749 958</i>	<i>1 749 958</i>	<i>1 749 958</i>
<b>RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), Part du Groupe</b>	<b>50,28</b>	<b>(21,17)</b>	<b>29,11</b>	<b>40,86</b>	<b>(19,34)</b>	<b>21,52</b>

## 3.2 Eléments du Bilan par secteur opérationnel

### ■ Au 31 décembre 2012

En millions d'euros

	Logements	Bureaux	Commerces "on line"	Diversification	Autres	Total
<b>Actifs et passifs opérationnels</b>						
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>174,1</b>	<b>9,0</b>	<b>76,9</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>260,0</b>
<i>dont Ecarts d'acquisition</i>	104,0	9,0	37,9	-	-	150,9
<i>dont Marques</i>	66,6	-	32,0	-	-	98,6
<i>dont Autres Immobilisations incorporelles</i>	3,5	0,0	7,0	0,0	-	10,6
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>6,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,0</b>	<b>3,1</b>	<b>-</b>	<b>10,1</b>
<b>Participations dans les entreprises associées et autres participations non consolidées</b>	<b>0,1</b>	<b>5,7</b>	<b>0,3</b>	<b>58,9</b>	<b>-</b>	<b>65,1</b>
<b>Impôts différés nets</b>	<b>(65,4)</b>	<b>0,7</b>	<b>(12,6)</b>	<b>0,0</b>	<b>89,8</b>	<b>12,4</b>
<i>dont Impôts différés sur déficits fiscaux</i>	-	-	-	-	89,8	89,8
<i>dont Impôts différés sur incorporels identifiés</i>	(22,9)	-	(13,0)	-	-	(36,0)
<i>dont Impôts différés sur autres différences temporelles</i>	(42,5)	0,7	0,4	0,0	-	(41,4)
<b>Besoin en fond de roulement d'exploitation</b>	<b>219,3</b>	<b>42,0</b>	<b>8,2</b>	<b>(2,0)</b>	<b>-</b>	<b>267,6</b>
<i>dont Stocks et en-cours nets</i>	571,1	74,0	38,2	0,1	-	683,4
<i>dont Clients et autres créances</i>	240,2	51,9	47,1	1,2	-	340,4
<i>dont Dettes fournisseurs et autres dettes</i>	592,0	83,9	77,1	3,3	-	756,2
<b>Total actifs et passifs opérationnels</b>	<b>334,2</b>	<b>57,5</b>	<b>73,8</b>	<b>60,0</b>	<b>89,8</b>	<b>615,2</b>

### ■ Au 31 décembre 2011

En millions d'euros

	Logements	Bureaux	Commerces "on line"	Diversification	Autres	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>-</b>	<b>248,4</b>
<i>dont Ecarts 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>-</b>	<b>11,4</b>
<b>Participations dans les entreprises associées et autres participations non consolidées</b>	<b>0,2</b>	<b>0,4</b>	<b>-</b>	<b>53,7</b>	<b>-</b>	<b>54,4</b>
<b>Impôts différés nets</b>	<b>(49,1)</b>	<b>1,4</b>	<b>(0,4)</b>	<b>0,0</b>	<b>96,2</b>	<b>48,1</b>
<i>dont Impôts différés sur déficits fiscaux</i>	-	-	-	-	89,8	89,8
<i>dont Impôts différés sur incorporels identifiés</i>	(22,9)	-	-	-	-	(22,9)
<i>dont Impôts différés sur autres différences temporelles</i>	(26,1)	1,4	(0,4)	0,0	6,4	(18,7)
<b>Besoin en fond 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 nets</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 actifs et passifs opérationnels</b>	<b>382,0</b>	<b>(4,4)</b>	<b>70,7</b>	<b>55,3</b>	<b>101,3</b>	<b>604,9</b>

### 3.3 Chiffre d'affaires par zone géographique

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

En millions d'euros	31/12/2012			31/12/2011		
	France	Autres	Total	France	Autres	Total
Chiffre d'affaires	948,6	–	948,6	815,8	–	815,8
Prestations de services externes	0,6	–	0,6	1,0	–	1,0
<b>RESULTAT LOGEMENTS</b>	<b>949,2</b>	<b>–</b>	<b>949,2</b>	<b>816,8</b>	<b>–</b>	<b>816,8</b>
Chiffre d'affaires	113,6	–	113,6	102,0	–	102,0
Prestations de services externes	3,5	1,8	5,3	4,6	1,5 <sup>(1)</sup>	6,1
<b>RESULTAT BUREAUX</b>	<b>117,0</b>	<b>1,8</b>	<b>118,8</b>	<b>106,6</b>	<b>1,5</b>	<b>108,1</b>
<i>Volume d'affaires global</i>	423,2		423,2			
Chiffre d'affaires distribution	315,7	–	315,7	–	–	–
Commissions Galerie Marchande	9,4	–	9,4	–	–	–
<b>RESULTAT COMMERCES ONLINE</b>	<b>325,1</b>	<b>–</b>	<b>325,1</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Prestations de services externes	0,0	–	0,0	0,1	–	0,1
<b>RESULTAT DIVERSIFICATION</b>	<b>0,0</b>	<b>–</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>–</b>	<b>0,1</b>
<b>Total du Chiffre d'affaires</b>	<b>1 391,4</b>	<b>1,8</b>	<b>1 393,2</b>	<b>923,5</b>	<b>1,5</b>	<b>925,0</b>
<b>Volume d'Affaires Global Total</b>	<b>1 489,4</b>	<b>1,8</b>	<b>1 491,2</b>	<b>923,5</b>	<b>1,5</b>	<b>925,0</b>

(1) : Les 1,5 millions d'euros correspondent à des prestations de services externes portées par une entité située en Europe.

## 4 Faits significatifs de l'exercice

### 4.1 Exercice 2012

#### ■ Commerces « online »

Altareit avec sa marque RueduCommerce a jeté les bases d'une stratégie de développement fondée sur la croissance de sa place de marché assise notamment sur la notoriété de son activité de distribution, sur des innovations technologiques et des actions cross-canal entre le commerce physique et online (internet, mobile et tablette).

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

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

#### ■ Logements

La poursuite de la croissance en 2012 dans la ligne de 2011 reflète la reprise de l'activité, amorcée dès 2009, mais dont les impacts sur le chiffre d'affaires ont été reportés compte tenu des délais de réalisation de ce type de projets (Il s'écoule entre 18 et 24 mois en moyenne entre l'acte commercial (la réservation) et le chiffre d'affaires comptable enregistré au fur et à mesure de la construction). Le chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement des constructions

s'établit à 948,6 millions d'euros, comparé à 815,8 millions d'euros à fin décembre 2011 soit une hausse de +16,3%. La marge immobilière ressort à 13,5% du chiffre d'affaires, par rapport à 12,2% en 2011.

En France, les ventes de logements neufs en 2012 ont connu un fort ralentissement comparé à 2011, avec environ 73 300 ventes<sup>36</sup> contre 103 300 ventes l'année dernière soit une baisse de 30% en raison d'un contexte économique et financier difficile et un attentisme des particuliers et des investisseurs devant l'évolution des mesures de soutien du gouvernement.

Dans un marché en baisse, le secteur Logements d'Altarea Cogedim maintient ses parts de marché avec 861 millions d'euros TTC de réservations<sup>37</sup> de logement neufs enregistrées au titre de l'année 2012 soit une baisse de 29%. A fin décembre 2012, le backlog<sup>38</sup> logements s'établit à 1 414 millions d'euros HT, soit 18 mois de chiffre d'affaires, ce qui confère au groupe une bonne visibilité sur ses résultats futurs de promotion Logements.

#### ■ Bureaux

Dans un marché toujours en repli (-8% en 2012 pour 11 mds d'euros échangé), le groupe, avec des transactions signées pour 108 800 m2 SHON – Rue des Archives à Paris, Euromed Center à Marseille et le siège social en France de Mercedes Benz - un niveau de livraisons totalisant 32 325 m2 – Siège social de Pomona à Anthony, Hôtel Radisson Blu à Nantes dans l'ancien palais de justice et un immeuble avenue Matignon - et maîtrisant 564 000 m2 SHON, confirme son positionnement d'acteur incontournable du marché. A fin 2012, le backlog est en progression et s'élève à 176,9 M€.

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

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

## 4.2 Exercice 2011

### ■ Commerces « 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 Rue du Commerce, 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 Rue du Commerce 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 815,8 millions d'euros, comparé à 584 millions d'euros à fin décembre 2010 soit une hausse de +39,7%. La marge immobilière ressort à 12,2% du chiffre d'affaires, soit une progression de 2 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>39</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>40</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>41</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. Altarea 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.

## 5 Périmètre de consolidation

### 5.1 Liste des sociétés consolidées

SOCIÉTÉ	SIREN	31/12/2012			31/12/2011		
		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
Commerces on line							
ALTA PENTHIEVRE SAS	518991476	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTACOM SAS	537392276	IG	100,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%
MAXIDOME	509105375	IG	97,0%	100,0%	IG	26,9%	100,0%
RUE DU COMMERCE	509105375	IG	97,0%	100,0%	IG	26,9%	100,0%
Diversification							
OPEC SARL	379873128	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
8'33 - Future Energie SA	492498944	NI	0,0%	0,0%	ME	45,7%	45,7%
ALTA CINE INVESTISSEMENT SAS	482277100	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA DELCASSE SAS	501705362	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA FAVART SAS	450042338	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA RUNGIS SAS	500539150	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
HOLDING LUMIERE SAS	419446216	NI	0,0%	0,0%	ME	34,0%	34,0%
L'EMPIRE SAS	428133276	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SALLE WAGRAM (ex theatre de l'empire)	424007425	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SEMMARIS	662012491	ME	33,3%	33,3%	ME	33,3%	33,3%
Logements (hors Cogedim)							
ALTA BOULOGNE SNC	334899457	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA CRP MOUGINS SNC	453830663	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA FAUBOURG SAS	444560874	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA MONTAIGNE SAS	790197263	IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
ALTA PERCIER SAS	538447475	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREIT SCA	552091050	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Bureaux (hors Cogedim)							
ACEP INVEST 1 (société civile)	530702455	ME	16,7%	16,7%	ME	16,7%	16,7%
ACEP INVEST 3 (société civile)	751731530	ME	16,7%	16,7%	NI	0,0%	0,0%
ALTAFUND General Partner sarl	NA	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAFUND Holding sarl	NA	ME	16,7%	16,7%	ME	16,7%	16,7%
ALTAFUND Invest 1 sarl	NA	ME	16,7%	16,7%	ME	16,7%	16,7%
ALTAFUND Invest 2 sarl	NA	ME	16,7%	16,7%	ME	16,7%	16,7%
ALTAFUND Invest 3 sarl	NA	ME	16,7%	16,7%	ME	16,7%	16,7%
ALTAFUND Invest 4 sarl	NA	ME	16,7%	16,7%	ME	16,7%	16,7%
ALTAFUND Invest 5 sarl	NA	ME	16,7%	16,7%	ME	16,7%	16,7%
ALTAFUND Invest 6 sarl	NA	ME	16,7%	16,7%	ME	16,7%	16,7%
ALTAFUND OPC (SPICAV)	539124529	ME	16,7%	16,7%	NI	0,0%	0,0%
ALTAFUND Value Add I sca	NA	ME	16,7%	16,7%	ME	16,7%	16,7%
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE ASSET MANAGEMENT SNC	534207386	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE GESTION SNC	535056378	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE HOLDING SNC	534129283	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%
MONTIGNY NEWTON SNC	750297137	IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
Logements (Cogedim)							
SCCV SURESNES 111 VERDUN	507385003	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SNC 12 RUE OUDINOT PARIS 7E	378484653	IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SNC 36 RUE RIVAY LEVALLOIS	343760385	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC 46 JEMMAPES	572222347	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV TOULOUSE LES ARGOULETS	513822601	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SAS AIRE	444515670	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SNC AIX LA VISITATION	452701824	IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%
SCCV ANGLET BELAY	512392325	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC ANTIBES 38 ALBERT 1er	440521995	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI MIMOSAS	451063499	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV ANTIBES 4 CHEMINS	537695801	ME	49,0%	49,0%	ME	49,0%	49,0%
SAS FONCIERE SEAVIEW	493297642	NI	0,0%	0,0%	ME	20,0%	20,0%
SAS ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS	444533152	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SAS ARBITRAGES ET INVESTISSEMENT 2	479815847	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV ARCACHON LAMARQUE	527725246	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI ARGENTEUIL FOCH-DIANE	484064134	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCCV ARGENTEUIL JEAN JAURES	533885604	IG	95,0%	100,0%	IG	95,0%	100,0%
SCCV VITRY ARMANGOT	789655396	IG	90,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCI ASNIERES AULAGNIER ILOTS E, F ET H1	483537866	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI CHAUSSON A/B	517868192	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCCV ASNIERES LAURE FIOT	532710308	IG	75,0%	100,0%	IG	75,0%	100,0%
SCCV BAGNEUX - TERTRES	789328804	ME	40,0%	40,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV BAGNEUX PAUL ELUARD	789253549	IG	51,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV BAGNEUX BLAISE PASCAL	533942884	IG	100,0%	100,0%	IP	50,0%	50,0%
SCCV BAGNEUX MALMAISON	517439402	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV REZE-JEAN-JAURES	788521375	IG	51,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC BENOIT CREPU LYON	378935050	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC LE HAMEAU DES TREILLES	487955965	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV BIOT ROUTE DE VALBONNE	538113473	IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV 236 AVENUE THIERS	493589550	IG	55,0%	100,0%	IG	55,0%	100,0%
SCI BRUGES AUSONE	484149802	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%

SOCIÉTÉ	SIREN	31/12/2012			31/12/2011		
		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SCCV CAUDERAN LECLERC	490049970	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI LE BOIS SACRE	492998117	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI LES FONTAINES DE BENESSE	479489817	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV BOULOGNE VAUTHIER	533782546	IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV TOULOUSE BOURRASSOL WAGNER	503431116	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV BRUGES GRAND DARNAL	511302002	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SAS BRUN HOLDING	394648984	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV CACHAN DOLET HENOUILLE	EN COURS	IG	90,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV CACHAN DOLET 62/66	788827111	IG	90,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%
SCI CALUIRE - 49 MARGNOLLES	483674891	IG	100,0%	100,0%	NI	100,0%	100,0%
SCI CANNES 2 AV ST NICOLAS	482524758	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI CANNES 152/156 BOULEVARD GAZAGNAIRE	419700786	IP	49,0%	49,0%	IP	49,0%	49,0%
SCCV TOULOUSE CARRE SAINT MICHEL	501982763	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI CHATENAY HANOVRE 1	424831717	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC CLAUDEL	504308099	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV MARSEILLE LA POMMERAIE	502223522	IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%
SNC COGEDIM PROVENCE	442739413	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
COGEDIM RESIDENCES SERVICES SAS	394648455	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
COGEDIM SAS	54500814	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM VALORISATION	444660393	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI COLOMBES CHARLES DE GAULLE	489827996	IP	45,0%	45,0%	IP	45,0%	45,0%
SCI COLOMBES ETIENNE D'ORVES	479534885	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCCV COLOMBES AUTREMENT	528287642	IG	52,0%	100,0%	IG	52,0%	100,0%
SCCV 121-125 RUE HENRI BARBUSSE	494577455	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SNC CORIFIAL	306094079	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI COURBEVOIE - HUDRI	483107819	IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%
SCI COURBEVOIE ST DENIS FERRY	479626475	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SNC NOTRE DAME	432870061	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
CSE SAS	790172860	IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC GARCHES LE COTTAGE	562105569	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV DOMAINE DE LA GARDI	535109011	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV DOMAINE DES HAUTS DE FUVEAU	535072425	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV ESERY ROUTE D'ARCINE	751533522	IG	70,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SARL FINANCIERE BONNEL	400570743	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SAS FONCIERE GLATZ	498493576	NI	0,0%	0,0%	ME	20,0%	20,0%
SAS FONCIERE SAONE GILLET	499854510	NI	0,0%	0,0%	ME	20,0%	20,0%
SCI FRANCHEVILLE-BOCHU	488154329	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SNC CHARENTON GABRIEL PERI	518408188	IG	60,0%	100,0%	IG	60,0%	100,0%
SNC GARCHES 82 GRANDE RUE	481785814	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCCV GARCHES LABORATOIRE EST	531559557	IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SNC DU GOLF	448867473	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC D'ALSACE	493674196	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV GUJAN REPUBLIQUE	489346106	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV HAILLAN MEYCAT	501411995	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC HEBERT	504145004	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV HOUILLES ZAC DE L'EGLISE	531260776	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI VILLA HAUSMANN RIVE SUD	437674955	IG	60,0%	100,0%	IG	60,0%	100,0%
SNC ISSY CORENTIN CELTON	452369705	NI	0,0%	0,0%	IG	50,0%	50,0%
SCI ILOT 6BD GALLIENI FORUM SEINE	433735479	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SNC DULAC - ROUMANILLE	513406942	IG	99,0%	100,0%	IG	99,0%	100,0%
SCCV L'ILE VERTE	509642005	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV COGESIR	753460062	IG	70,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV LEVALLOIS MARCEAU	501580583	IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%
SNC FONCIERE ILES D'OR	499385094	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 1	488424250	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 2	488423724	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 3	488424185	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 4	488423807	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 5	488423310	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 6	488423260	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI RIMBAUD	493564660	NI	0,0%	0,0%	IP	50,0%	50,0%
SCCV LA TESTE VERDUN	521333666	IG	70,0%	100,0%	IG	70,0%	100,0%
SNC LAENNEC RIVE GAUCHE	449 666 114	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI LE CHESNAY 3/9 RUE CARUEL	483129821	NI	0,0%	0,0%	IP	30,0%	30,0%
SCI LE CHESNAY LA FERME	485387286	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCCV MASSY COGFIN	515231215	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI LE DOMAINE DE PEYHAUTE	491112801	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LE PARADISIO	537797649	IG	90,0%	100,0%	IG	90,0%	100,0%
SCI PLESSIS ROBINSON	490892627	NI	0,0%	0,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI LEHENA	487506529	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LES COLORIADES	538153248	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCCV TOULOUSE GUILHEMERY	512568007	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV DOUVAINE - LES FASCINES	514276369	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LES FELIBRES	531317220	IG	100,0%	100,0%	IG	60,0%	100,0%
SCI PIERRE DUPONT N°16 LYON	428092118	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI LES HAUTS DE FORTUNE	483855524	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI LES HAUTS DE RAMONVILLE	445378078	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV JEAN MOULIN 23 LES LILAS	490158839	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI PHOCEENS	483115404	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC LES ROSES DE CARROS	524599388	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SAS LEVALLOIS 41-43 CAMILLE PELLETAN	489473249	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI LEVALLOIS ILOT 4.1	409853165	IG	50,0%	100,0%	IG	50,0%	100,0%
SCI 65 LACASSAGNE - LYON 3	451783732	IG	71,5%	100,0%	IG	71,5%	100,0%

SOCIÉTÉ	SIREN	31/12/2012			31/12/2011		
		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SCI 85BIS A 89BIS RUE DU DAUPHINE	429641434	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC NOVEL GENEVE - LYON 6	481997609	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SNC LYON 6 - 145 RUE DE CREQUI	442179826	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV RUE JEAN NOVEL - LYON 6	490160785	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCCV LYON 7 - 209 BERTHELOT	750698300	IG	60,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV TUILERIES - LYON 9	452819725	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SNC DU MAINE	502513013	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI MAISONS ALFORT VILLA MANSART	443937040	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCCV MALAKOFF DUMONT	752776591	IG	60,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV MALAKOFF LAROUSSE	514145119	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC ALTA CRP MANTES LE JOLIE	490886322	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI MARSEILLE 514 MADRAGUE VILLE	482119567	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC MARSEILLE 275/283 PRADO	479898496	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI COTE PARC	447789595	IG	58,0%	100,0%	IG	58,0%	100,0%
SCCV MARSEILLE SERRE	528065618	IG	70,0%	100,0%	IG	70,0%	100,0%
SCI MARSEILLE 2 EME EVECHE SCHUMANN	482568235	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV PROVENCE BORELLY	503396582	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV MASSY PQR	521333930	IG	75,0%	100,0%	IG	75,0%	100,0%
SCCV MASSY MN	521333476	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SAS MB TRANSACTIONS	425039138	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC PRESTIGE	439921198	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV MERIGNAC CHURCHILL	498686856	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV MEUDON HETZEL CERF	518934690	IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCI VAUGIRARD MEUDON	441990926	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV - ESPACE ST MARTIN	493348007	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI NANTERRE-ST MAURICE	481091288	IG	71,5%	100,0%	IG	71,5%	100,0%
SNC NANTES CADENIERS	500650981	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV NANTES RENNES & CENS	752249482	IP	50,0%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV NANTES RUSSEIL	514480557	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI BAGATELLE 5 NEUILLY	479223356	NI	0,0%	0,0%	IP	50,0%	50,0%
SCCV BOURDON CHAUVEAU NEUILLY	489104125	IG	70,0%	100,0%	IG	70,0%	100,0%
SCCV BOURDON 74 NEUILLY	492900741	IG	70,0%	100,0%	IG	70,0%	100,0%
SCCV 66 CHAUVEAU NEUILLY	507552040	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SAS NEUILLY EDOUARD NORTIER	450755277	NI	0,0%	0,0%	IP	50,0%	50,0%
SNC PLUTON / NICE PASTORELLI	494925662	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI VICTORIA CIMIEZ	420745820	IG	50,0%	100,0%	IG	50,0%	100,0%
SCI FRATERNITE MICHELET A NOISY LE SEC	504969692	IG	50,0%	100,0%	IG	50,0%	100,0%
SNC CHERCHE MIDI 118 PARIS 6e	423192962	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COUR SAINT LOUIS	531197176	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SNC PARIS 11e PASSAGE SAINT AMBROISE	479985632	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI BOUSSINGAULT 28/30	452167554	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI BRILLAT SAVARIN 86 PARIS XIII	487504300	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI PARIS XIII CHAMP DE L'ALOUETTE	484883160	NI	0,0%	0,0%	IP	50,0%	50,0%
SCCV PARIS CAMPAGNE PREMIERE	530706936	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC MURAT VARIZE	492650288	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV PARIS 19 MEAUX 81 -83	537989667	IG	60,0%	100,0%	IG	60,0%	100,0%
SAS PARIS 8E 35 RUE DE PONTHIEU	477630057	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI PENITENTES	379799745	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV PESSAC MADRAN	443702790	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV CACHAN GABRIEL PERI 1	537407140	IG	90,0%	100,0%	IG	90,0%	100,0%
SCI ROTONDE DE PUTEAUX	429674021	IP	33,3%	33,3%	IP	33,3%	33,3%
SAS QUARTIER ANATOLE FRANCE	428711709	IP	33,3%	33,3%	IP	33,3%	33,3%
SCI LE CLOS DES LAVANDIERES	483286191	IG	79,8%	100,0%	IG	79,8%	100,0%
SNC REPUBLIQUE	443802392	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI DU RIO D'AURON	443924774	IG	60,0%	100,0%	IG	60,0%	100,0%
SCCV RIVES D'ALLAUCH	494440464	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SNC RIVIERE SEINE	502436140	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV COEUR DE LA BOUVERIE	490874021	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC RUEIL CHARLES FLOQUET	481339224	NI	0,0%	0,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI ST-CLOUD 9/11 RUE DE GARCHES	444734669	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI VILLA DAUPHINE	483192126	NI	0,0%	0,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI LES CELESTINES	481888196	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCCV PHOENIX	487776551	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV SAINT MANDE MOUCHOTTE	529452773	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SARL LES JARDINS DE DAUDET	444326797	IP	37,5%	37,5%	IP	37,5%	37,5%
SCI DOMAINE DE MEDICIS	450964465	IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV SAINTE MARGUERITE	501662233	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI SALON DE PROVENCE - PILON BLANC	488793381	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SAS GERMAIN ROUSTE	482598836	NI	0,0%	0,0%	IP	50,0%	50,0%
SAS ROURET INVESTISSEMENT	441581030	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SAS SEINE AULAGNIER	504687013	IP	33,3%	33,3%	IP	33,3%	33,3%
SCCV ANTONY GRAND PARC 2	752973818	IG	51,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV ANTONY GRAND PARC HABITAT 1	524010485	IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SNC BAUD MONT - BAUD RIVAGE	501222038	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV CARTOUCHERIE ILOT 1.5 A	790832190	IP	50,0%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV FONTAINE DE LATTES	EN COURS	IG	51,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV HOUILLES SEVERINE	522144609	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCCV L'ESTEREL	489868125	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LYON 7 - GIRONDINS	509685996	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV MASSY COLCOE	504685884	IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%
SCCV NANTES NOIRE	501030209	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV NICE GOUNOD	499315448	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV SAINT ORENS LE CLOS	515347953	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%

SOCIÉTÉ	SIREN	31/12/2012			31/12/2011		
		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SCCV TASSIN CONSTELLATION	499796159	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCCV VILLENAVE COIN	501017008	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI ALBI GARE	445377740	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI COGIMMO	480601509	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI LE CLOS PASCAL A VILLEURBANNE 69	500649207	NI	0,0%	0,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI LES CELESTINS A OULLINS 69	500797121	ME	40,0%	40,0%	ME	40,0%	40,0%
SCI LES OPALINES	413093170	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI LES ROMANESQUES	498640689	NI	0,0%	0,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI MURET CENTRE	445378730	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI PAMIERES LESTRADE	445378532	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI SAINT JEAN PYRENEES	445378094	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV HANOI GUERIN	499516151	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI SERRIS QUARTIER DU PARC	444639926	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SNC CARLES VERNET SEVRES	485288450	NI	0,0%	0,0%	IP	50,0%	50,0%
SCCV SEVRES FONTAINES	7897457538	IG	80,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV SEVRES GRANDE RUE	531294346	IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SNC A.G. INVESTISSEMENT	342912094	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC ALTAREA HABITATION	479108805	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC ALTAREA INVESTISSEMENT	352320808	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC LA BUFFA	394940183	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SNC COGEDIM EFIPROM	388620015	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM ATLANTIQUE	501734669	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM CITALIS	450722483	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM DEVELOPPEMENT	318301439	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM GRAND LYON	300795358	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM GRENOBLE	418868584	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON	532818085	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM MEDITERRANEE	312347784	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM MIDI-PYRENEES	447553207	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM PATRIMOINE	420810475	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM RESIDENCE	319293916	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM SAVOIES-LEMAN	348145541	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM TRADITION	315105452	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM VENTE	309021277	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC CORESI	380373035	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC CSI	751560483	IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC DU RHIN	501225387	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM GESTION	380375097	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC PROVENCE L'ETOILE	501552947	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC RIVIERA - VILLA SOLANA	483334405	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC VILLEURBANNE CAMBON COLIN	508138740	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC SOISY AVENUE KELLERMANN	497809541	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCCV SAINT HERBLAIN PLAISANCE	498619444	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI RESIDENCE LE RECITAL	498594571	NI	0,0%	0,0%	IP	50,0%	50,0%
SCCV ST OUEN LES COULEURS DU PARC	789712528	IG	92,4%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV SAINT-OUEN ARAGO	493291843	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV TERRA MEDITERRANEE	503423782	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SYNDECO SAS	790128433	IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC DANUBE	483158382	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI 123 AV CH. DE GAULLE	420990889	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV THONON - CLOS ALBERT BORDEAUX	512308404	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV FRIOUL / ST MUSSE	493464440	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV RIOU	490579224	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV BRUNHES MAGNOLIA	490050176	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC FONTAINES D'ARENES	484663349	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LABEGE MALEPERE	490050523	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC MARENGO LIBRE ECHANGE	484664818	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI LE PARC DE BORDEROUGE	442379244	IP	40,0%	40,0%	IP	40,0%	40,0%
SNC 136 ROUTE D'ALBI	484643150	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC ROSERAIE LUCHET	484639919	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV SAINTE ANNE	499514420	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV TOULOUSE HARAUCOURT	501635437	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV TOULOUSE HEREDIA	507489375	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SNC TOULOUSE BERTILLON	494423312	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV TOULOUSE BUSCA	511512071	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC TOURNEFEUILLE HAUTES RIVES	484639471	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV VALLEIRY LE VERNAY	750744575	IG	70,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCI VANVES MARCHERON	484740295	IP	37,5%	37,5%	IP	37,5%	37,5%
SCCV VANVES BLEUZEN	513178830	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SNC VAUBAN	501548952	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC PROVENCE LUBERON	520030206	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LC2 -VENISSIEUX	532790052	ME	15,0%	15,0%	ME	15,0%	15,0%
SNC VERCO	504664798	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC LES SQUARELLES	492952635	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC VAUGRENIER1214 V.LOUBET	434342648	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC VILLEURBANNE LA CLEF DES PINS	961505641	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC CARNOT	433906120	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC D'ALBIGNY	528661721	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI CIRY-VIRY	490793221	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC VOREPPE - AV. STALINGRAD	490461423	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC WAGRAM	500795034	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%

Bureaux (Cogedim)



SOCIÉTÉ	SIREN	31/12/2012			31/12/2011		
		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SCCV ASNIERES ALPHA	529222028	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCCV BALMA ENTREPRISE	524105848	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SNC ISSY 25 CAMILLE DESMOULINS	390030542	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI CLICHY EUROPE	434060133	NI	0,0%	0,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI CLICHY EUROPE 3	435402755	NI	0,0%	0,0%	IP	50,0%	50,0%
SARL CLICHY EUROPE 4	442736963	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SNC COEUR D'ORLY PROMOTION	504160078	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SAS COGEDIM OFFICE PARTNERS	491380101	ME	16,5%	16,5%	ME	16,5%	16,5%
SNC EUROMED CENTER	504704248	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SNC ISSY FORUM 10	434108767	IP	33,3%	33,3%	IP	33,3%	33,3%
SNC FORUM 11	434070066	IP	33,3%	33,3%	IP	33,3%	33,3%
SNC ISSY 11.3 GALLIENI	492450168	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI ISSY FORUM 13	481212357	NI	0,0%	0,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI LEVALLOIS ANATOLE FRANCE FRONT DE SEINE	343926242	IG	85,0%	100,0%	IG	85,0%	100,0%
SCI AXE EUROPE LILLE	451016745	IP	45,0%	45,0%	IP	45,0%	45,0%
SCCV LYON 3 - LABUIRE	491187019	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI LILAS G	485122402	NI	0,0%	0,0%	IP	40,0%	40,0%
SNC ROBINI	501765382	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCCV SAINT ETIENNE - ILOT GRUNER	493509723	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SARL ASNIERES AULAGNIER	487631996	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SAS ALTA RICHELIEU	419671011	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SAS CLAIRE AULAGNIER	493108492	IG	95,0%	100,0%	IG	95,0%	100,0%
SAS COP BAGNEUX	491969952	ME	16,5%	16,5%	ME	16,5%	16,5%
SAS COP MERIDIA	493279285	ME	16,5%	16,5%	ME	16,5%	16,5%
SAS LIFE INTERNATIONAL COGEDIM	518333448	IG	50,1%	100,0%	IG	50,1%	100,0%
SCI COP BAGNEUX	492452982	ME	16,5%	16,5%	ME	16,5%	16,5%
SCI COP MERIDIA	493367429	ME	16,5%	16,5%	ME	16,5%	16,5%
SNC COGEDIM ENTREPRISE	424932903	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC SAINT-DENIS LANDY 3	494342827	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SNC DU PARC INDUSTRIEL DE SAINT-PRIEST	443204714	IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%
SCCV BLAGNAC GALILEE	501180160	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV TOULOUSE GRAND SUD	499468510	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI ZOLA 276 - VILLEURBANNE	453440695	IG	75,0%	100,0%	IG	75,0%	100,0%

## 5.2 Evolution du périmètre de consolidation

### ■ Exercice 2012

Le périmètre comprend 300 sociétés au 31 décembre 2012 contre 325 sociétés au 31 décembre 2011.

24 sociétés sont entrées dans le périmètre, par voie de création, dont la société Montigny Newton porteuse du projet Mercedes et les sociétés Acepinvest3 et Altafund OPCI, filiales de Altafund Value Add I.

Une société a changé de mode de consolidation - d'intégration proportionnelle à intégration globale - du fait de sa prise de contrôle par le groupe dans le cours de l'exercice : il s'agit de la société SCCV Bagneux Blaise Pascal dans le pôle promotion, détenue à 100% à la clôture.

*Renforcement de la participation dans Rue du Commerce*

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

Enfin, 49 sociétés sont sorties du périmètre, dont 27 par voie de dissolution, 20 par voie de fusion (TUP) et 2 par voie de cession (les sociétés 8'33 et Holding Lumières précédemment mises en équivalence).

### ■ Exercice 2011

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

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

5 sociétés ont changé de méthode de consolidation : 4 sociétés passent de l'intégration proportionnelle à l'intégration globale (la scv Antony grand parc, la sas Life International, la scv Meudon Hetzel, la scv Salon de Provence - Pilon Blanc) en raison des

changement de mode de gouvernance donnant le contrôle à la Société, et une société passe de mise en équivalence à intégration proportionnelle (la scv Asnières Alpha) en raison d'un changement de gouvernance conférant le contrôle commun.

## 6 Regroupement d'entreprises

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

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

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2012, des salariés ont exercé des stock-options et vendu de gré à gré immédiatement les 40 475 actions créées au groupe,

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

à un prix de 9 euros par action identique à celui de l'OPA.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ■ Exercice 2012

Dans un marché du Logements neufs orienté significativement à la baisse (près de -25% de baisse des ventes en volume au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2012 par rapport à la même période de l'année précédente selon la FPI dans son analyse de décembre 2012) en raison d'un contexte économique et financier difficile et un fort attentisme des ménages (taux de chômage > 10% et mise en place de nouvelles mesures de soutien gouvernementale à dimension plus sociale que les dispositifs antérieurs), Cogedim enregistre une baisse de ses réservations qui passe de 1 205 M€ TTC à 861 M€ soit une baisse de -29% en ligne avec les évolutions du marché ce qui lui permet de conserver sa part de marché. A fin décembre 2012, le backlog<sup>42</sup> logements s'établit à 1 414 millions d'euros HT, soit 18 mois de chiffre d'affaires. Cette situation donne une bonne visibilité à Altarea Cogedim des résultats futurs de ce secteur d'activité. Pour faire face à un contexte macroéconomique dont la perspective à moyen terme est extrêmement favorable en raison de l'existence d'une demande soutenue (le manque de logements neufs est estimé à 1 million en France), le secteur Logements s'est organisé de telle sorte à pouvoir s'adapter très rapidement à tout type de circonstances : les stocks achevés sont quasi nuls et les critères d'engagements<sup>43</sup> sont strictement maintenus, le portefeuille foncier sous promesse s'élève à 3,5 Mds, soit 48 mois d'activité, et la gamme de produits a été élargie et renouvelée pour promouvoir les produits d'entrée de gamme et de milieu de gamme de telle façon à répondre aux attentes du marché existant et

Un développement de synergies entre tous les secteurs d'activité et le commerce online est prévu. Ainsi, en 2012, de nombreux investissements techniques (refonte du site et création d'une application mobile), marketing et humains (par l'embauche de plus de 80 personnes dont des profils d'experts) ont été entrepris afin de sécuriser son activité et accélérer le développement de la Galerie Marchande. A court terme, ces investissements - représentatifs selon le référentiel IFRS de charges de la période - ont impacté négativement le cash-flow opérationnel (EBITDA - résultat opérationnel avant dotations aux amortissements et provisions).

Si la société Rue du Commerce avait été acquise au 1<sup>er</sup> janvier 2011, le groupe 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

bénéficier le moment venu des mesures incitatives des pouvoirs publics.

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

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

- Le taux d'actualisation retenu est égal à 11,2%.
- Les cash-flows libres sur l'horizon du business plan reposent sur des hypothèses de volume d'activité et de taux de marge opérationnelle qui prennent en compte les hypothèses économiques et de marché connues à la date de son établissement.
- Les valeurs terminales des secteurs Logements et Bureaux (hors le fonds d'investissement Altafund) ont été déterminées avec un taux de croissance retenu à partir de 2017 qui est égal à 1,5% et un taux de rentabilité sur capitaux employés (ROCE) compris entre 14,2% et 18,2%.

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

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

Les écarts constatés au titre de l'acquisition de Cogedim restent donc au 31 décembre 2012 d'un montant total de 113 millions d'euros.

### ■ Exercice 2011

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

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

Dans un marché moins dynamique, le secteur Logements du Groupe continue de gagner des parts de marché avec 1 205 millions d'euros TTC de réservations<sup>44</sup> de logement neufs enregistrées au titre de l'année 2011 en progression de 14% si l'on retrace des réservations au titre du programme Laennec qui a généré 52 M€ de réservations en 2011 contre 280 M€ en 2010. A fin décembre 2011, le backlog<sup>45</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>46</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.

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

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

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

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

Dans ce contexte de profonde mutation et après tout juste un an depuis la prise de contrôle de Rue du Commerce, le groupe n'a pas encore établi de business plan à moyen terme intégrant une évaluation de l'ensemble des développements attendus. Aussi, en l'absence d'indices de perte de valeur d'activité et devant l'impossibilité d'évaluer la valeur d'utilité de cette Unité Génératrice de Trésorerie « Commerce

online », aucune dépréciation de la valeur comptable de Rue du Commerce au 31 décembre 2012 n'a été enregistrée. Au 31 décembre 2012, la valeur de Rue du Commerce dans les comptes du Groupe correspond, une année après sa prise de contrôle, à la valeur d'acquisition des titres minorée de la perte enregistrée au titre de 2012 et qui tient compte notamment de l'amortissement de la Marque et des logiciels identifiées à la prise de contrôle.

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

## 7.3 Marques

### ■ Marque Cogedim

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

### ■ Marque Rue du Commerce

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

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

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

### 8.1 Immobilisations incorporelles

Valeurs brutes en millions d'euros	Ecart d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total	
<b>Au 1er janvier 2011</b>	<b>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	1,4	1,4
Cessions / Mises au rebut	-	-	-	-	(0,1)	-	(0,1)	(0,1)
Variations de périmètre	64,4	-	-	-	-	3,5	3,5	67,9
<b>Au 1er janvier 2012</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>
Acquisitions	-	-	-	1,7	-	0,3	2,0	2,0
Cessions / Mises au rebut	-	-	-	(0,3)	-	-	(0,3)	(0,3)
Transferts	(42,9)	35,5	-	7,4	-	(0,0)	7,4	(0,0)
Variations de périmètre	16,4	-	-	(0,1)	-	0,1	(0,0)	16,4
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>394,7</b>	<b>102,1</b>	<b>181,6</b>	<b>17,1</b>	<b>2,2</b>	<b>4,1</b>	<b>23,4</b>	<b>701,7</b>

Dépréciations en millions d'euros	Ecart d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total	
<b>Au 1er janvier 2011</b>	<b>(243,7)</b>	<b>-</b>	<b>(181,6)</b>	<b>(4,8)</b>	<b>(0,9)</b>	<b>-</b>	<b>(5,7)</b>	<b>(431,0)</b>
Dépréciations et amortissements	-	-	-	(1,0)	(0,2)	(0,0)	(1,2)	(1,2)
Reprises / Cessions	-	-	-	-	0,1	-	0,1	0,1
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	(3,1)	(3,1)	(3,1)
<b>Au 1er janvier 2012</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>
Dépréciations et amortissements	-	(3,6)	-	(2,9)	(0,2)	(0,0)	(3,2)	(6,8)
Reprises / Cessions	-	-	-	0,3	-	-	0,3	0,3
Transferts	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	(0,0)
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>(243,7)</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(181,6)</b>	<b>(8,4)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(3,1)</b>	<b>(12,8)</b>	<b>(441,6)</b>

	Ecart d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total	
Valeurs nettes au 01/01/2011	113,0	66,6	-	2,3	1,4	0,2	3,8	183,4
Valeurs nettes au 01/01/2012	177,4	66,6	-	2,7	1,1	0,5	4,4	248,4
Valeurs nettes au 31/12/2012	150,9	98,6	-	8,8	0,9	1,0	10,6	260,0

L'écart d'acquisition provisoire constaté en 2011 pour un montant de 64,4 millions d'euros au titre de la prise de contrôle de la société Rue du Commerce a été ajusté en 2012 au montant net de 37,9 millions d'euros après affectation partielle à la marque (35,5 millions d'euros) et aux logiciels (7,4 millions d'euros).

Le solde des écarts d'acquisition concerne Cogedim SAS pour 113 millions d'euros.

Le poste « Marque » représente la marque Cogedim comptabilisée lors de l'acquisition du promoteur le 17 juillet 2007, ainsi que la marque Rue du Commerce. Cette dernière fait l'objet d'un amortissement sur 10 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 (tandis que les logiciels informatiques sont amortis sur 5 ans).

## 8.2 Immobilisations corporelles

<i>En millions d'euros</i>	Terrains et Constructions	Autres immobilisations corporelles	Total Brut	Amortissements	Net
<b>Au 1er janvier 2011</b>	<b>0,2</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 1er janvier 2012</b>	<b>0,2</b>	<b>23,1</b>	<b>23,3</b>	<b>(11,9)</b>	<b>11,4</b>
Acquisitions / Dotations	–	1,7	<b>1,7</b>	(2,9)	<b>(1,3)</b>
Cessions / Reprises	–	(0,1)	<b>(0,1)</b>	0,1	<b>(0,0)</b>
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>0,2</b>	<b>24,7</b>	<b>24,9</b>	<b>(14,8)</b>	<b>10,1</b>

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

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

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

Le poste est principalement constitué de la valeur nette des titres d'entités consolidées selon la méthode de la mise en équivalence. La valeur des titres non consolidés, qui sont également inclus dans ce poste s'élève à 0,4 millions d'euros.

### ■ Participation dans les entreprises associées

<i>En millions d'euros</i>	Participations dans les entreprises associées
<b>Au 1er janvier 2011</b>	<b>57,0</b>
Dividendes	(1,6)
Quote-part de résultat net	(2,5)
Augmentation de capital	0,5
Reclassement	2,0
Variation de périmètre	(1,1)
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>54,4</b>
Dividendes	(1,6)
Quote-part de résultat net	6,7
Augmentation de capital	5,7
Reclassement	(0,3)
Variation de périmètre	(0,1)
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>64,7</b>

**Au cours de l'année 2012**, des dividendes pour un montant de 1,6 millions d'euros ont été versés principalement par la société Semmaris.

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

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

Lorsque la valeur des participations dans les entreprises associées devient négative suite aux pertes cumulées de ces structures, ces valeurs négatives sont transférées en provisions pour risques. Au 31 décembre 2012, ce transfert s'élève à 0,3 millions d'euros contre 2,0 millions d'euros en 2011.

La principale participation est celle détenue dans la société Semmaris et qui s'élève à 58,9 millions d'euros. Au 31 décembre 2012, la participation dans la Semmaris valorisée à la juste valeur à sa date d'acquisition et incluant un écart d'acquisition, a fait l'objet d'une évaluation par un expert indépendant (Accuracy) établie en janvier 2013. L'évaluation a été réalisée sur la base d'un plan d'affaires établi par le management sur la période 2012 à 2034, date de la fin de la concession. Le taux d'actualisation utilisé est compris dans une fourchette allant de 6,7% à 5,7%. Aucune perte de valeur n'a dû être constatée.

**Au cours de l'année 2011**, des dividendes pour un montant de 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.

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

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

Lorsque la valeur des participations dans les entreprises associées devient négative suite aux pertes cumulées de ces structures, des provisions

pour risques sont constituées. Au 31 décembre 2011, la provision constituée à ce titre s'élève à 3,7 millions d'euros. Cette provision porte essentiellement sur les titres du fonds de bureau Cogedim Office Partner.

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

## ■ Principaux titres mis en équivalence

	% de détention		Valeur nette des sociétés mises en équivalences	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
<b>Diversification</b>				
8'33 - Future Energie SA	–	45,7%		0,6
HOLDING LUMIERE SAS	–	34,0%		0,1
SEMMARIS	33,3%	33,3%	58,9	53,1
<b>Bureaux</b>				
ALTAFUND Value Add I sca	16,7%	16,7%	5,3	0,0
SAS COGEDIM OFFICE PARTNERS	16,5%	16,5%	0,4	0,4
<b>Logements</b>				
SAS FONCIERE GLATZ	–	20,0%		0,2
AUTRES	–	–	0,1	0,0
<b>Total</b>			<b>64,7</b>	<b>54,4</b>

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

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

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
Actif non courants	89,5	65,0
Actif courants	27,4	46,0
<b>Total Actif</b>	<b>116,9</b>	<b>111,0</b>
Capitaux propres	42,7	29,6
Passifs non courants	52,5	35,4
Passifs courants	21,7	46,0
<b>Total Passif</b>	<b>116,9</b>	<b>111,0</b>

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
Revenus locatifs	31,6	30,2

Chiffre d'affaires promotion	2,6	3,0
Prestations de services externes	–	2,0
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>34,3</b>	<b>35,2</b>
<b>Résultat Net</b>	<b>6,7</b>	<b>(2,5)</b>

## ■ Participations dans les co-entreprises

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

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

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

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
Actifs non courants	0,3	0,4
Actif courants	97,2	86,4
<b>Total Actif</b>	<b>97,5</b>	<b>86,8</b>
Capitaux propres	24,0	25,9
Passifs non courants	16,9	15,1
Passifs courants	56,6	45,8
<b>Total Passif</b>	<b>97,5</b>	<b>86,8</b>

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

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
Marge Immobilière	10,5	7,8
Frais de structure	0,0	–
Autres produits et charges	0,1	(0,7)
Dotations nettes aux provisions	(0,1)	(0,1)
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>10,4</b>	<b>7,0</b>
Coût d'endettement net	(0,0)	(0,1)
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>10,4</b>	<b>6,9</b>
Impôts sur les sociétés	(1,8)	0,6
<b>Résultat Net</b>	<b>8,5</b>	<b>7,4</b>

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

	Créances rattachées à des participations et comptes courants	Prêts et autres créances financières	Dépôts et cautionnements versés	Sous-total prêts et avances	Autres actifs financiers	Total créances et autres actifs bruts	Dépréciations	Net
<i>En millions d'euros</i>								
<b>Au 1er janvier 2011</b>	<b>30,9</b>	<b>1,4</b>	<b>2,7</b>	<b>35,1</b>	<b>-</b>	<b>35,1</b>	<b>(0,8)</b>	<b>34,2</b>
Augmentations / Dotations	12,9	-	0,2	13,0	-	13,0	-	13,0
Diminutions / Reprises	(1,2)	(0,2)	-	(1,4)	-	(1,4)	-	(1,4)
Variation 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>-</b>	<b>48,3</b>	<b>(0,8)</b>	<b>47,4</b>
Augmentations / Dotations	3,9	0,2	0,1	4,2	0,4	4,5	-	4,5
Diminutions / Reprises	(27,3)	(0,3)	(0,1)	(27,6)	(0,0)	(27,7)	-	(27,7)
Transferts / Reclassements	1,5	(0,6)	0,3	1,1	(0,1)	1,1	(1,5)	(0,4)
Variation de périmètre	1,7	(0,0)	(0,0)	1,7	0,0	1,7	(0,6)	1,2
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>23,6</b>	<b>0,9</b>	<b>3,1</b>	<b>27,6</b>	<b>0,3</b>	<b>27,9</b>	<b>(3,0)</b>	<b>24,9</b>
<i>Dont non courants au 31/12/2011</i>	<i>9,6</i>	<i>1,6</i>	<i>2,9</i>	<i>14,1</i>	<i>-</i>	<i>14,1</i>	<i>(0,8)</i>	<i>13,3</i>
<i>Dont courants au 31/12/2011</i>	<i>34,2</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>34,2</i>	<i>-</i>	<i>34,2</i>	<i>-</i>	<i>34,2</i>
<i>Dont non courants au 31/12/2012</i>	<i>13,6</i>	<i>0,9</i>	<i>3,1</i>	<i>17,6</i>	<i>0,0</i>	<i>17,6</i>	<i>(3,0)</i>	<i>14,6</i>
<i>Dont courants au 31/12/2012</i>	<i>10,1</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>10,1</i>	<i>0,3</i>	<i>10,4</i>	<i>-</i>	<i>10,4</i>

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

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

### ■ Prêts

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

### ■ Dépôts et cautionnements versés

Ce poste concerne essentiellement les dépôts et cautionnements versés par la société Empire aux propriétaires des murs de l'hôtel situé avenue de Wagram à Paris et les dépôts de garantie versés lors des prises à bail des immeubles loués par le groupe.

## 8.5 Besoin en fonds de roulement

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

En millions d'euros

	Stocks et en-cours nets	Créances clients nettes	Autres créances d'exploitation nettes	Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	Dettes fournisseurs	Autres dettes d'exploitation	Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	BFR d'exploitation
<b>Au 1er janvier 2011</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
Pertes de valeur nettes	(1,3)	0,2	(3,7)	(3,5)	–	–	–	(4,8)
Transferts	(0,5)	–	–	–	0,2	(0,2)	–	(0,5)
Variation 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>
Variations	11,7	29,4	30,1	59,4	(116,5)	72,6	(43,9)	27,2
Pertes de valeur nettes	(1,5)	(0,7)	0,0	(0,7)	–	–	–	(2,2)
Variation de périmètre	0,1	(0,1)	(1,2)	(1,3)	0,9	0,3	1,2	(0,0)
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>683,4</b>	<b>123,0</b>	<b>217,4</b>	<b>340,4</b>	<b>(413,2)</b>	<b>(343,0)</b>	<b>(756,2)</b>	<b>267,6</b>
Variation BFR au 31/12/2012	(10,2)	(28,6)	(30,1)	(58,7)	(116,5)	72,6	(43,9)	(25,0)
Variation BFR au 31/12/2011	(6,5)	(6,6)	0,2	(6,4)	58,4	(41,3)	17,1	(30,0)

Les créances et dettes d'exploitations s'entendent hors créances / dettes sur cessions / acquisitions d'actifs immobilisés

Le besoin en fonds de roulement d'exploitation du groupe est essentiellement lié au secteur opérationnel de la promotion logements et, dans une moindre mesure, du secteur opérationnel du commerce online.

Au 31 décembre 2012, le BFR d'exploitation représente 19,21% du chiffre d'affaires (chiffre d'affaires immobilier, chiffre d'affaires distribution, commission galerie marchande et prestations de

services externes) comparé à 21,5% au 31 décembre 2011 (en tenant compte du chiffre d'affaires de la société Rue du Commerce).

Les variations de périmètre sont essentiellement liées aux sociétés sortantes du périmètre des activités de logements et bureaux.

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

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

<i>En millions d'euros</i>	Créances sur cession d'immobilisations	Dettes sur acquisition d'immobilisations	BFR investissement
<b>Au 1er janvier 2011</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(0,1)</b>
Variations	-	0,0	0,0
Variation de périmètre	-	0,0	0,0
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(0,0)</b>
Variations	0,2	(1,2)	(1,1)
Variation de périmètre	-	-	-
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>0,2</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(1,1)</b>
<b>Variation BFR au 31/12/2012</b>	<b>0,2</b>	<b>1,2</b>	<b>(1,1)</b>
<b>Variation BFR au 31/12/2011</b>	<b>-</b>	<b>(0,0)</b>	<b>0,0</b>

Les dettes correspondent à des acquisitions de titres de participations consolidés. Il s'agit de la part qui sera payée à terme du rachat de la participation anciennement détenue par les fondateurs de Rue du Commerce dans Altacom, holding de Rue du Commerce.

### ■ Besoin en fonds de roulement fiscal

<i>En millions d'euros</i>	Créances d'impôt sur les sociétés	Dettes d'impôt sur les sociétés	BFR fiscal
<b>Au 1er janvier 2011</b>	<b>0,0</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)
Autres variations	(0,0)	0,1	0,1
Variation de périmètre	-	(0,3)	(0,3)
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>0,1</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(0,5)</b>
Impôt payé dans l'exercice	0,1	(0,1)	0,0
Charge d'impôt exigible de la période	-	(1,3)	(1,3)
Autres variations	-	0,0	0,0
Variation de périmètre	0,8	0,3	1,1
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>1,0</b>	<b>(1,7)</b>	<b>(0,7)</b>
<b>Variation BFR au 31/12/2012</b>	<b>0,1</b>	<b>(0,1)</b>	<b>0,0</b>
<b>Variation BFR au 31/12/2011</b>	<b>0,0</b>	<b>2,3</b>	<b>2,3</b>

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

## 8.6 Stocks et en cours

En millions d'euros

	Stocks bruts	Dépréciations	Net
<b>Au 1er janvier 2011</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
Reclassements	(0,1)	(0,4)	(0,5)
Variation 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>
Variation	11,7	(0,0)	11,7
Dotations	–	(1,9)	(1,9)
Reprises	–	0,4	0,4
Variation de périmètre	0,1	0,0	0,1
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>689,5</b>	<b>(6,1)</b>	<b>683,4</b>

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

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

Au 31 décembre 2012	Promotion logement	Immobilier d'Entreprise	Commerce on line	Diversification	Total Stocks et en-cours nets
Opérations nouvelles	23,0	0,7	–	–	23,7
Opérations au stade terrain	94,2	13,1	–	–	107,3
Opérations en cours	427,8	54,9	–	–	482,7
Opérations achevées	2,7	0,3	–	–	3,1
Opérations marchand de biens	23,4	4,9	–	–	28,3
Marchandises	–	–	38,2	0,1	38,3
<b>Total</b>	<b>571,1</b>	<b>74,0</b>	<b>38,2</b>	<b>0,1</b>	<b>683,4</b>

Au 31 décembre 2011	Promotion logement	Immobilier d'Entreprise	Commerce on line	Diversification	Total Stocks et en-cours nets
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>

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 Rue du Commerce.

## 8.7 Créances clients et autres créances

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
Clients commerces online	31,9	26,1
Clients logements	63,1	56,2
Clients bureaux	30,9	13,7
Autres	0,4	1,1
<b>Créances clients et comptes rattachés brut</b>	<b>126,2</b>	<b>97,0</b>
Perte de valeur à l'ouverture	(2,5)	(0,3)
Dotations	(1,8)	-
Variations de périmètre	0,0	(2,3)
Reprises	1,1	0,2
<b>Perte de valeur à la clôture</b>	<b>(3,2)</b>	<b>(2,5)</b>
<b>Créances clients nettes</b>	<b>123,0</b>	<b>94,5</b>
Avances et acomptes versés	41,3	47,4
Créances de TVA	113,9	98,1
Débiteurs divers	30,2	17,3
Charges constatées d'avance	27,2	25,6
Comptes mandants débiteurs	8,4	3,8
<b>Total autres créances d'exploitation brutes</b>	<b>221,1</b>	<b>192,3</b>
Perte de valeur à l'ouverture	(3,7)	(0,1)
Dotations	0,0	(3,7)
Reprises	0,0	-
Perte de valeur à la clôture	(3,7)	(3,7)
<b>Créances d'exploitation nettes</b>	<b>217,4</b>	<b>188,5</b>
<b>Créances clients et autres créances d'exploitation</b>	<b>340,4</b>	<b>283,1</b>
Créances sur cession d'immobilisations	0,2	-
<b>Créances clients et autres créances d'exploitation</b>	<b>340,6</b>	<b>283,1</b>

Les dotations et reprises sur créances clients nettes concernent principalement la dépréciation de certains clients « Site » dans le cadre de l'activité du commerce on line.

### ■ Créances clients

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

Détail des créances clients exigibles :

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2012					
<b>Total brut créances clients</b>	<b>126,2</b>					
Dépréciations sur créances clients	(3,2)					
<b>Total net créances clients</b>	<b>123,0</b>					
Clients factures à établir	(1,8)					
Décalage clients à l'avancement	(16,5)					
<b>Clients et comptes rattachés exigibles</b>	<b>104,7</b>					
	<b>Total</b>	<b>Dans les temps</b>	<b>A 30 jours</b>	<b>A 60 jours</b>	<b>A 90 jours</b>	<b>Au delà de 90 jours</b>
<i>En millions d'euros</i>						
Clients et comptes rattachés exigibles	104,7	86,7	0,1	8,8	2,0	7,1

## ■ Avances et acomptes versés

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

Les avances terrains sont provisionnées à hauteur de 3,7 millions d'euros.

Les avances faites aux entreprises au titre des marchés de travaux et les acomptes au titre des cotisations d'assurance sont incluses dans ce poste.

## ■ Débiteurs divers

Le poste « Débiteurs divers » concerne principalement les secteurs de la promotion immobilière. Il s'agit notamment des avances faites

par le promoteur (les « comptes prorata ») dans le cadre de la gestion commune de chantiers et qui sont répercutées après répartition aux entreprises réalisant les travaux, et d'un produit à recevoir dans le cadre de l'aménagement d'une ZAC en Ile de France. Pour son activité commerce online, les « Débiteurs divers » correspondent essentiellement à des avoirs à recevoir de fournisseurs dans le cadre de son activité de distribution.

## ■ Charges constatées d'avance

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

## ■ Comptes mandants débiteurs

Dans le cadre de son activité commerce online (site Galerie Marchande), le groupe présente à son bilan le solde de la trésorerie qu'il gère pour le compte de tiers.

## 8.8 Dettes fournisseurs et autres dettes

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	413,2	297,6
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>413,2</b>	<b>297,6</b>
Avances et acomptes reçus des clients	245,1	330,1
TVA collectée	41,4	34,1
Autres dettes fiscales et sociales	26,4	27,5
Produits constatés d'avance	1,7	0,9
Autres dettes	20,0	19,5
Comptes mandants créditeurs	8,3	3,8
<b>Autres dettes d'exploitation</b>	<b>343,0</b>	<b>416,0</b>
Dettes sur immobilisations	1,3	0,0
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes</b>	<b>757,5</b>	<b>713,6</b>

L'augmentation des dettes fournisseurs provient principalement de l'accroissement de l'activité de Cogedim et des acquisitions importantes de terrains réalisées en fin d'année.

## ■ Avances et acomptes reçus des clients

Ce poste comprend les avances – clients à l'avancement, qui représentent l'excédent des sommes reçus des clients toutes taxes comprises diminué du chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement toutes taxes comprises.

Ce poste diminue essentiellement sur l'activité de promotion immobilière compte tenu de l'avancement des opérations en cours ; les montants des appels de fonds sont moins avancés par rapport au pourcentage d'avancement des chantiers.

## ■ Dettes sur acquisition d'immobilisations

La dette sur acquisition de titres de participations consolidés chez la société Alta Penthièvre représente la part qui sera payé à terme du rachat de la participation anciennement détenue par les fondateurs de Rue du Commerce dans Altacom, holding de cette dernière.

## 8.9 Capital, paiement en actions et actions propres

### ■ Capital (en €)

En nombre de titres en millions d'euros	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 01 janvier 2011	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 (*)
Aucune modification sur l'exercice 2012			
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2012	1 750 487	1,50	2 626 731 (*)

(\*) le capital social incorpore la valeur nominale des 10 parts sociales attribuées au gérant commandité (1 000€).

### ■ 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 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.

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

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à (1,8) millions d'euros au 31 décembre 2012 contre (2,2) millions d'euros au 31 décembre 2011.

#### ● Attribution d'actions gratuites

Au cours de l'exercice 2012, un nouveau plan a été mis en place attribuant 300 droits à actions gratuites.

54 500 actions ont été livrées au titre des plans mis en place lors des exercices antérieurs.

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Dates d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2011	Attribution	Livraison	Droits annulés (*)	Droits en circulation au 31/12/2012
Plans d'attribution sur titres altarea							
5 mars 2010	6 450	31 mars 2012	5 500		5 500		-
5 mars 2010	35 800	20 décembre 2012	33 300		33 300		-
5 mars 2010	15 700	5 mars 2012	15 700		15 700		-
16 décembre 2010	11 700	30 juin 2013	10 600			1 100	9 500
15 décembre 2011	1 000	15 décembre 2014	1 000				1 000
1 juin 2012	300	31 octobre 2014	-	300			300
<b>Total</b>	<b>70 950</b>		<b>66 100</b>	<b>300</b>	<b>54 500</b>	<b>1 100</b>	<b>10 800</b>

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

### ■ Actions propres

Le prix de revient des actions propres (affectées en totalité à un contrat de liquidité) est de 0,4 millions d'euros pour 2 091 titres au 31 décembre 2012, contre 45 milliers d'euros pour 390 titres au 31 décembre 2011.

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

En outre, un profit net sur cession des actions propres a été comptabilisé directement dans les capitaux

propres pour un montant de 11,6 milliers d'euros en 2012 (7,6 milliers d'euros net d'impôt), contre 4,1 milliers d'euros au 31 décembre 2011 (2,7 milliers d'euros net d'impôt).

L'impact en trésorerie correspondant aux achats et cessions de la période s'élève à (355) milliers d'euros en 2012 contre (37) milliers d'euros en 2011.

## 8.10 Passifs financiers

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

	Emprunts auprès des établissements de crédit	Dettes de location financement	Concours bancaires (dettes)	Endettement bancaire, placement obligataire et privé	Comptes courants	Autres dettes financières	Total emprunts et dettes financières hors intérêts et découverts	Concours bancaires (trésorerie passive)	Intérêts courus sur endettement bancaire, placement obligataire et privé	Intérêts courus sur autres dettes financières	Total emprunts et dettes financières
<i>En millions d'euros</i>											
<b>Au 01/01/2011</b>	373,8	0,3	107,6	481,6	8,6	0,1	490,3	0,2	4,1	-	494,5
Augmentation	21,3	-	117,7	139,0	0,2	-	139,1	0,2	1,7	0,0	141,0
<i>dont étalement des frais d'émission</i>	0,4	-	-	0,4	-	-	0,4	-	-	-	0,4
<i>dont affectation de résultat aux comptes courants d'associés</i>	-	-	-	-	0,1	-	0,1	-	-	-	0,1
Actualisation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diminution	(18,0)	(0,3)	(77,1)	(95,4)	(0,0)	(0,0)	(95,4)	-	(1,0)	-	(96,5)
Reclassements	-	1,0	-	1,0	(0,0)	-	1,0	-	(0,0)	0,0	1,0
Changement de méthode	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	5,6	5,6	1,6	-	7,2	0,0	0,0	(0,0)	7,2
<b>A fin 12/2011</b>	377,0	1,0	153,8	531,9	10,2	0,1	542,2	0,3	4,7	0,0	547,2
Augmentation	66,7	-	74,9	141,6	15,4	0,1	157,1	0,9	0,5	-	158,5
<i>dont étalement des frais d'émission</i>	0,7	-	-	0,7	-	-	0,7	-	-	-	0,7
<i>dont affectation de résultat aux comptes courants d'associés</i>	-	-	-	-	(1,5)	-	(1,5)	-	-	-	(1,5)
Actualisation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diminution	(26,3)	(0,3)	(126,0)	(152,6)	(0,2)	-	(152,7)	-	(2,2)	(0,0)	(155,0)
Reclassements	-	-	-	-	-	-	-	-	(0,0)	0,0	-
Changement de méthode	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	(0,0)	(0,0)	(0,3)	-	(0,3)	-	(0,0)	-	(0,3)
<b>A fin 12/2012</b>	417,5	0,7	102,7	520,9	25,1	0,2	546,2	1,2	3,0	-	550,4
<i>Dont non courants à fin 12/2011</i>	344,9	0,7	46,8	392,4	0,0	0,1	392,5	-	-	-	392,5
<i>Dont non courants à fin 12/2012</i>	344,1	0,4	60,4	404,9	0,0	0,2	405,1	-	-	-	405,1
<i>Dont courants à fin 12/2011</i>	32,2	0,3	107,0	139,5	10,2	-	149,7	0,3	4,7	0,0	154,8
<i>Dont courants à fin 12/2012</i>	73,4	0,3	42,3	116,0	25,1	-	141,1	1,2	3,0	-	145,3

#### • Emprunts auprès des établissements de crédit

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

##### Crédits d'acquisitions

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

##### Crédits d'opérations

- Sur la société Montigny : un tirage de 23,6 millions d'euros pour le financement de l'opération Mercedes à Montigny le Bretonneux.

#### • 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.

#### • Comptes courants

Il s'agit des avances en comptes courants consenties de façon habituelle par des co-associés dans les programmes relevant de l'activité promotion pour compte de tiers.

## ■ Endettement financier net

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

En millions d'euros	Endettement bancaire, hors intérêts courus - trésorerie passive	Endettement bancaire, placement obligataire et privé, hors intérêts courus et trésorerie passive	Intérêts courus sur endettement bancaire, placement obligataire et privé	Endettement bancaire, placement obligataire et privé, hors trésorerie passive	Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	Concours bancaires (trésorerie passive)	Trésorerie nette	Endettement bancaire, placement obligataire et privé	Comptes courants	Autres dettes financières	Intérêts courus sur autres dettes financières	Endettement financier net
Actifs de trésorerie	-	-	-	-	(226,8)	-	(226,8)	(226,8)	-	-	-	(226,8)
Passifs financiers non courants	392,4	392,4	-	392,4	-	-	-	392,4	0,0	0,1	-	392,5
Passifs financiers courants	139,5	139,5	4,7	144,2	-	0,3	0,3	144,6	10,2	-	0,0	154,8
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>531,9</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>10,2</b>	<b>0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>320,4</b>
Actifs de trésorerie	-	-	-	-	(218,1)	-	(218,1)	(218,1)	-	-	-	(218,1)
Passifs financiers non courants	404,9	404,9	-	404,9	-	-	-	404,9	0,0	0,2	-	405,1
Passifs financiers courants	116,0	116,0	3,0	119,0	-	1,2	1,2	120,2	25,1	-	-	145,3
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>520,9</b>	<b>520,9</b>	<b>3,0</b>	<b>523,9</b>	<b>(218,1)</b>	<b>1,2</b>	<b>(216,9)</b>	<b>307,0</b>	<b>25,1</b>	<b>0,2</b>	<b>-</b>	<b>332,3</b>

## ■ Ventilation par échéance de l'endettement bancaire

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

- endettement bancaire brut
- intérêts courus à la date de clôture
- concours bancaires (trésorerie passive)

en millions d'euros	31/12/2012	31/12/2011
< 3 mois	55,4	18,8
De 3 à 6 mois	13,8	39,5
De 6 à 9 mois	18,9	64,6
De 9 à 12 mois	32,1	21,6
<b>A moins d'1 an</b>	<b>120,2</b>	<b>144,6</b>
A 2 ans	258,9	86,2
A 3 ans	17,1	196,2
A 4 ans	30,4	3,5
A 5 ans	100,0	9,0
<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>406,5</b>	<b>295,0</b>
<b>Plus de 5 ans</b>	<b>-</b>	<b>100,0</b>
Frais d'émission restant à amortir	(1,5)	(2,6)
<b>Total endettement bancaire brut</b>	<b>525,1</b>	<b>536,9</b>

## ■ Ventilation par garantie de l'endettement bancaire

En millions d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Hypothèques	2,5	2,6
Promesses d'hypothèques	102,7	151,4
Privilège de prêteur de denier	4,6	4,6
Nantissement de créances	-	-
Nantissement de titres	223,8	250,0
Caution altarea sca	164,5	122,6
Non garantie	28,6	8,4
<b>Total</b>	<b>526,6</b>	<b>539,6</b>
Frais d'émission restant à amortir	(1,5)	(2,6)
<b>Total endettement bancaire brut</b>	<b>525,1</b>	<b>536,9</b>

Les nantissements de titres se réfèrent aux titres de la société Cogedim affectés en garantie de l'emprunt consenti dans le cadre de l'acquisition de Cogedim, lequel bénéficie en outre d'une caution solidaire d'Altarea SCA.

## ■ Ventilation par taux de l'endettement bancaire

En millions d'euros	Endettement bancaire brut		
	Taux variable	Taux fixe	Total
Au 31 décembre 2012	525,1	-	525,1
Au 31 décembre 2011	536,9	-	536,9

Au 31 décembre 2012, la dette à taux variable du groupe a été souscrite à taux Euribor 3 mois.

## ■ Echancier des intérêts à payer dans le futur

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
- 3 mois	2,7	4,5
3 à 6 mois	2,6	4,3
6 à 9 mois	2,2	4,1
9 à 12 mois	2,1	3,9
<b>à moins d'1 an</b>	<b>9,6</b>	<b>16,8</b>
à 2 ans	5,9	13,8
à 3 ans	3,6	7,5
à 4 ans	3,3	2,6
à 5 ans	1,0	2,6
<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>13,7</b>	<b>26,5</b>

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

## 8.11 Provisions

<i>En millions d'euros</i>	Provision pour indemnité de départ en retraite	Autres provisions				Total Autres provisions	Total
		Logements	Bureaux	Commerce on line	Diversification		
<b>Au 1er janvier 2011</b>	<b>3,9</b>	<b>9,2</b>	<b>2,2</b>	<b>-</b>	<b>0,1</b>	<b>11,6</b>	<b>15,5</b>
Dotations	0,7	1,8	-	-	-	1,8	2,5
Reprises utilisées	(0,1)	(1,3)	-	-	-	(1,3)	(1,4)
Reprises non utilisées	-	(2,1)	-	-	-	(2,1)	(2,1)
Virements à une autre rubrique	-	(0,3)	2,0	-	(0,1)	1,6	1,6
Variation de périmètre	0,2	-	-	0,5	-	0,5	0,6
<b>Au 31 décembre 2011</b>	<b>4,7</b>	<b>7,4</b>	<b>4,2</b>	<b>0,5</b>	<b>-</b>	<b>12,1</b>	<b>16,8</b>
Dotations	0,6	1,3	0,0	0,4	-	1,7	2,3
Reprises utilisées	-	(1,7)	(0,2)	(0,2)	-	(2,1)	(2,1)
Reprises non utilisées	0,0	-	-	-	-	-	0,0
Virements à une autre rubrique	-	(0,4)	0,1	-	-	(0,3)	(0,3)
Variation de périmètre	-	(0,0)	-	3,5	-	3,5	3,5
Ecarts actuariels	1,0	-	-	-	-	-	1,0
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>6,3</b>	<b>6,6</b>	<b>4,1</b>	<b>4,2</b>	<b>-</b>	<b>14,8</b>	<b>21,2</b>
<i>Dont non courants au 31/12/2011</i>	4,7	7,4	4,2	0,5	-	12,1	16,8
<i>Dont courants au 31/12/2011</i>	-	-	-	-	-	-	-
<i>Dont non courants au 31/12/2012</i>	6,3	6,6	4,1	4,2	-	14,8	21,2
<i>Dont courants au 31/12/2012</i>	-	-	-	-	-	-	-

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

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

### ■ Provisions commerce online

La variation de périmètre est liée à la reconnaissance de passifs éventuels identifiés dans le cadre de l'évaluation à la date de prise de contrôle des actifs et passifs acquis de la société Rue du Commerce. La période d'évaluation ayant pris fin au 31 décembre 2012, les montants sont définitifs.

### ■ Provisions logements et bureaux

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

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

### 9.1 Marge immobilière

La marge immobilière du Groupe s'établit à 135,3 millions d'euros au 31 décembre 2012, contre 102,8 millions d'euros au 31 décembre 2011. Cette évolution s'explique principalement par la progression sensible du secteur opérationnel « Logements » à 127,9 millions d'euros contre 99,7 millions d'euros au 31 décembre 2011. Ce dernier bénéficie de la croissance des ventes de logements intervenues au cours des exercices 2010 et 2011 et reconnues dans les comptes à l'avancement. La marge immobilière du secteur opérationnel « Bureaux » est en augmentation au 31 décembre 2012 à 7,3 millions d'euros contre 3,1 millions d'euros au 31 décembre 2011.

### 9.2 Marge distribution

La marge distribution correspond à la marge réalisée par le secteur opérationnel « Commerce Online » sur les ventes pour compte propre. Au 31 décembre 2012, elle s'élève à 24,4 millions d'euros.

### 9.3 Commissions Galerie marchande

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

### 9.4 Frais de structure nets

Les frais de structure nets relatifs aux sociétés prestataires du Groupe au 31 décembre 2012 s'élèvent à (70,4) millions d'euros contre (23,5) millions d'euros au 31 décembre 2011. Cette progression s'explique principalement par l'intégration de la société Rue du Commerce à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

#### ■ Prestations de services externes

Les prestations de services externes s'élèvent en 2012 à 5,9 millions d'euros contre 7,2 millions d'euros en 2011.

### 9.5 Autres éléments du résultat opérationnel

#### ■ Autres produits et charges

Les autres produits et charges s'élèvent à (3,1) millions d'euros contre +0,2 millions d'euros au 31 décembre 2011. Ils sont principalement constitués 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, d'impôts et taxes, de charges locatives ainsi que des revenus annexes (revenus hôteliers, revenus locatifs temporaires ou améliorations de prix de revient sur d'anciennes

#### ■ Production immobilisée et stockée

Au 31 décembre 2012, la production immobilisée et stockée s'établit à 62,5 millions contre 66,9 millions au 31 décembre 2011. Cette diminution est portée principalement par le secteur opérationnel « Logements », où la production stockée s'élevait à 63,0 millions d'euros en 2011 contre 57,4 millions d'euros au 31 décembre 2012.

#### ■ Charges de personnel

	exercice 2012	exercice 2011
<i>En millions d'euros</i>		
Rémunérations du personnel	(55,4)	(40,5)
Charges sociales	(24,1)	(18,0)
Personnel, paiements en actions	(1,8)	(2,2)
Intéressement et participation nets des crédits d'impôt	(0,3)	(1,4)
Autres charges de personnel	(3,4)	(2,1)
Indemnités de départ en retraite (IFRS)	(0,6)	(0,5)
<b>Charges de personnel</b>	<b>(85,6)</b>	<b>(64,6)</b>

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

#### ■ Autres charges de structure

Sous l'effet de l'intégration du pôle Commerce Online, les autres charges de structure progressent de (19,7) millions d'euros sur la période à (50,3) millions d'euros au 31 décembre 2012 contre (30,6) millions d'euros au 31 décembre 2011. Hors cette variation de périmètre, les autres charges de structure s'établissent à (28,8) millions d'euros contre (30,3) millions d'euros sur l'exercice 2011.

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

Les dotations aux amortissements des biens d'exploitation s'élèvent à (2,9) millions d'euros en 2012 contre (2,4) millions d'euros en 2011, soit une hausse de (0,5) millions principalement portée par le secteur opérationnel « Logement ».

opérations) encourus par les sociétés non prestataires du Groupe.

#### ■ Dotations aux amortissements

En 2012, les dotations aux amortissements s'élèvent à (6,8) millions d'euros contre (1,0) millions d'euros en 2011. Cette hausse s'explique principalement par l'amortissement de logiciels acquis par le secteur opérationnel « Commerce Online » pour (5,0) millions d'euros.

## ■ Indemnités (frais) de transaction

Les indemnités (frais) de transaction s'élevaient en 2012 à (0,3) million d'euros et concernent des frais de transaction complémentaires engendrés par la prise de participation dans la société Rue du Commerce.

En 2011, les indemnités (frais) de transaction s'élevaient à (11,3) millions d'euros et étaient liés aux honoraires supportés dans le cadre de la création du véhicule d'investissement en immobilier d'entreprise (Altafund).

## ■ Dotations aux provisions nettes de charges

En 2012, le solde négatif de (0,4) million d'euros résulte principalement de dotations et de reprises de provisions encourues par le secteur opérationnel « Logements » pour des montants respectifs de (1,2) et 0,9 million d'euros.

En 2011, le solde net de la période était de +0,5 million d'euros.

## 9.6 Coût de l'endettement net

<i>En millions d'euros</i>	<b>exercice 2012</b>	<b>exercice 2011</b>
Intérêts auprès des établissements de crédit	(15,1)	(17,1)
Intérêts sur avance d'associés	(0,0)	1,2
Intérêts sur instruments de couverture de taux	(3,1)	(1,9)
Commissions de non utilisation	(0,1)	–
Autres charges financières	(1,7)	(2,8)
Frais financiers capitalisés	4,4	4,5
<b>Charges financières</b>	<b>(15,7)</b>	<b>(16,2)</b>
Produits nets sur cession de VMP	0,7	0,8
Intérêts sur avances d'associés	0,6	1,3
Autres produits d'intérêts	(0,1)	–
Produits d'intérêts sur comptes courants bancaires	0,3	–
Intérêts sur instruments de couverture de taux	0,0	–
<b>Produits financiers</b>	<b>1,5</b>	<b>2,1</b>
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT NET</b>	<b>(14,2)</b>	<b>(14,1)</b>

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

Les frais financiers capitalisés concernent uniquement les sociétés portant un actif éligible en cours de développement ou de construction (activités de promotion pour comptes de tiers) et viennent en diminution du poste d'intérêts auprès des établissements de crédit.

## 9.7 Autres éléments du résultat avant impôt

Les variations de valeur et le résultat de cessions des instruments financiers constituent une charge nette de (1,3) millions d'euros au 31 décembre 2012 contre une charge nette de (2,3) millions d'euros au 31 décembre 2011. Ils correspondent à la somme des variations de valeur des instruments de couverture de taux d'intérêt utilisés par le Groupe et des soultes supportées afin de procéder à la restructuration de plusieurs instruments de couverture. Les soultes enregistrées en 2012 s'élevaient à (15,5) millions d'euros contre (14,2) millions d'euros en 2011.

Le résultat de cessions de participation s'élève à 1,0 million d'euros au 31 décembre 2012 et correspond essentiellement à la cession des titres Holding Lumières.

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.

La quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence représente un produit de 6,7 millions d'euros en 2012 contre (2,5) millions d'euros au 31 décembre 2011 (se référer à la note 8.3 « Participations dans les entreprises associées et titres non consolidés »).

## 9.8 Impôt sur les résultats

### ■ Analyse de la charge d'impôt

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

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
	Total	Total
<b>Impôt courant</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(0,3)</b>
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	(0,0)	(1,0)
Ecarts d'évaluation	1,7	–
Juste valeur des instruments financiers de couverture	(5,0)	1,4
Marge à l'avancement	(15,5)	(9,7)
Autres différences temporelles	(5,4)	3,3
<b>Impôt différé</b>	<b>(24,2)</b>	<b>(5,9)</b>
<b>Total produit (charge) d'impôt</b>	<b>(25,5)</b>	<b>(6,2)</b>

### ■ Taux effectif d'impôt

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	73,6	51,2
Economie (charge) d'impôt du groupe	(25,5)	(6,2)
<b>Taux effectif d'impôt</b>	<b>34,66%</b>	<b>12,20%</b>
Taux d'impôt en France	34,43%	34,43%
<b>Impôt théorique</b>	<b>(25,3)</b>	<b>(17,6)</b>
<b>Ecart entre l'impôt théorique et l'impôt réel</b>	<b>(0,2)</b>	<b>11,4</b>
Dont écarts liés au traitement des déficits	(2,9)	4,1
Autres différences permanentes et différences de taux	2,7	7,3

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

	Activation de déficits fiscaux	Ecart d'évaluation	Juste valeur des instruments financiers	Marge à l'avancement	Autres différences temporelles	TOTAL
<i>En millions d'euros</i>						
<b>Au 01/01/2011</b>	<b>90,8</b>	<b>(22,9)</b>	<b>4,4</b>	<b>(20,5)</b>	<b>2,3</b>	<b>54,1</b>
Changement comptable	-	-	-	-	-	-
Charge (produit) comptabilisé (e) au compte de résultat	(1,0)	-	1,4	(9,7)	3,3	(5,9)
Impôts différés comptabilisés en capitaux propres	-	-	-	-	(0,2)	(0,2)
Autres variations	0,0	-	(0,0)	(0,2)	0,2	0,0
Variation de périmètre	-	-	-	-	0,1	0,1
<b>Au 31/12/2011</b>	<b>89,8</b>	<b>(22,9)</b>	<b>5,8</b>	<b>(30,3)</b>	<b>5,7</b>	<b>48,0</b>
Changement comptable	-	-	-	-	-	-
Charge (produit) comptabilisé (e) au compte de résultat	(0,0)	1,7	(5,0)	(15,5)	(5,4)	(24,2)
Impôts différés comptabilisés en capitaux propres	-	-	-	-	2,2	2,2
Autres variations	-	-	-	-	0,0	0,0
Variation de périmètre	(0,0)	(14,8)	-	(0,9)	2,0	(13,6)
<b>Au 31/12/2012</b>	<b>89,8</b>	<b>(36,0)</b>	<b>0,8</b>	<b>(46,7)</b>	<b>4,6</b>	<b>12,4</b>

<i>En millions d'euros</i>	Impôts différés actif	Impôts différés passif	Impôts différés nets
<b>Au 31/12/2011</b>	<b>48,8</b>	<b>0,7</b>	<b>48,0</b>
<b>Au 31/12/2012</b>	<b>25,5</b>	<b>13,0</b>	<b>12,4</b>

Les impôts différés constatés en capitaux propres se rapportent aux plans d'actions gratuites de la société Altarea SCA qui détient 99,86% 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, et aux écarts d'évaluation sur plans de retraite à prestations définies (écarts actuariels).

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

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

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

## ■ Propositions de rectification

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. Le Groupe conteste l'intégralité de ce chef de rectification, en accord avec ses conseils. Une interlocution s'est tenue avec l'administration le 29 novembre 2012 et s'est conclue par le maintien par l'administration de sa position par courrier en date du 17 décembre 2012 ; En accord avec ses conseils, le Groupe a, quant à lui, maintenu sa position et poursuit la procédure de contestation. En conséquence, aucune provision n'a été dotée au 31 décembre 2012.

## 9.9 Résultat par action

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

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

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

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

	exercice 2012	exercice 2011
<b>Numérateur</b>		
Résultat net global des actionnaires d'Altareit	50,9	37,7
<b>Dénominateur</b>		
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif	1 749 304	1 749 958
Effet des actions potentielles dilutives		
<i>Option de souscription d'actions</i>		
<i>Droits d'attribution d'actions gratuites</i>		
Effet dilutif potentiel total	-	
Nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif	1 749 304	1 749 958
<b>Résultat net non dilué par action (en €)</b>	<b>29,11</b>	<b>21,52</b>
<b>Résultat net dilué par action (en €)</b>	<b>29,11</b>	<b>21,52</b>

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

### ■ Trésorerie et équivalents de trésorerie nette

	Disponi- bilités	Valeurs mobilières de placement	Total trésorerie active	Concours bancaires (trésorerie passive)	Trésorerie et équivalents de trésorerie
<i>En millions d'euros</i>					
<b>Au 01/01/2011</b>	<b>53,7</b>	<b>130,2</b>	<b>183,9</b>	<b>(0,2)</b>	<b>183,8</b>
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>A fin 12/2011</b>	<b>83,5</b>	<b>143,3</b>	<b>226,8</b>	<b>(0,3)</b>	<b>226,5</b>
Variation de la période	(24,9)	17,4	(7,5)	(0,9)	(8,4)
Trésorerie des sociétés acquises	1,2	0,0	1,2	-	1,2
Trésorerie des sociétés cédées	(0,5)	(1,9)	(2,4)	-	(2,4)
<b>A fin 12/2012</b>	<b>59,3</b>	<b>158,8</b>	<b>218,1</b>	<b>(1,2)</b>	<b>216,9</b>
Variation nette au 31/12/2011	29,8	13,1	42,9	(0,2)	42,8
Variation nette au 31/12/2012	(24,2)	15,5	(8,7)	(0,9)	(9,6)

Les valeurs mobilières de placements sont comptabilisées à leur valeur de marché à chaque arrêté

comptable et sont constitués d'OPCVM monétaires et d'OPCVM Court Terme.

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

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

## ■ Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
<b>Nature des actifs non courants acquis :</b>		
Immobilisations incorporelles	(2,0)	(1,4)
Immobilisations corporelles	(1,7)	(1,4)
Immobilisations financières (hors titres de participation consolidés)	(5,7)	(0,5)
<b>Total</b>	<b>(9,3)</b>	<b>(3,3)</b>

En 2012 comme en 2011, les investissements d'immobilisations financières correspondent à des augmentations de capital de la société mise en équivalence Altafund VAI, souscrites par Faubourg.

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

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
Investissement en titres consolidés	(68,3)	(29,1)
Dette sur acquisition de titres de participation consolidée	1,2	-
Trésorerie des sociétés acquises	1,2	27,6
Impact des changements de méthode de consolidation	-	2,6
<b>Total</b>	<b>(65,9)</b>	<b>1,1</b>

En 2012 comme en 2011, les investissements dans les entités consolidées et la trésorerie acquise concernent le regroupement d'entreprises avec la société Rue du Commerce, et inclut notamment le rachat en 2012 des parts minoritaires détenues par les fondateurs de Rue du Commerce (se référer à la note 6. Regroupement d'entreprises).

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

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

En 2012, la variation nette des placements et des instruments financiers dérivés correspond au règlement de 16 millions d'euros de primes et soultes encourues au titre de 2012.

En 2011, la variation nette des placements et des instruments financiers dérivés correspond au règlement de 12,7 millions d'euros de soultes et primes encourues au titre de 2011.

## ■ Dividendes reçus

En 2012, les dividendes reçus pour un montant de 1,6 millions d'euros correspondent aux dividendes versés en cash par les entreprises associées.

dividendes reçus des entreprises associées à hauteur de 1,6 millions d'euros (se référer à la note 8.4) et d'autre part aux dividendes reçus des participations non consolidées à hauteur de 0,2 million d'euros.

En 2011, les dividendes reçus pour un montant de 1,8 millions d'euros correspondaient d'une part aux

## 11 Instruments financiers et risques de marché

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

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

### ■ Instruments financiers par catégorie

Au 31 décembre 2012

	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti				Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur				
	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 *	Niveau 2 **	Niveau 3 ***
<i>En millions d'euros</i>									
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>79,7</b>	<b>64,7</b>	<b>14,6</b>	<b>-</b>	<b>0,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,4</b>
Participations dans les entreprises associées et titres non consolidés	65,1	64,7			0,4				0,4
Créances et autres actifs financiers non courants	14,6		14,6						
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>569,2</b>	<b>-</b>	<b>410,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>158,9</b>	<b>158,8</b>	<b>0,1</b>	<b>-</b>
Clients et autres créances	340,6		340,6						
Créances et autres actifs financiers courants	10,4		10,4						
Instruments financiers dérivés	0,1					0,1		0,1	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	218,1		59,3			158,8	158,8		
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>405,2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>405,2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Emprunts et dettes financières	405,1			405,1					
Dépôts et cautionnements reçus	0,1			0,1					
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>905,8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>902,8</b>	<b>-</b>	<b>3,0</b>	<b>-</b>	<b>3,0</b>	<b>-</b>
Emprunts et dettes financières	145,3			145,3					
Instruments financiers dérivés	3,0					3,0		3,0	
Dettes fournisseurs et autres dettes	757,5			757,5					
Dettes auprès des actionnaires	-			-					

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

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

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

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

## Au 31 décembre 2011

En millions d'euros	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti				Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur				
	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1*	Niveau 2**	Niveau 3***
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>67,7</b>	<b>54,4</b>	<b>13,3</b>	<b>-</b>	<b>0,1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</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>544,0</b>	<b>-</b>	<b>400,8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>143,3</b>	<b>143,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Clients et autres créances	283,1		283,1						
Créances et autres actifs financiers courants	34,2		34,2						
Instruments financiers dérivés	-					-		-	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	226,8		83,5			143,3	143,3		
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>392,6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>392,6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Emprunts et dettes financières	392,5			392,5					
Dépôts et cautionnements reçus	0,1			0,1					
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>885,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>868,4</b>	<b>-</b>	<b>17,1</b>	<b>-</b>	<b>17,1</b>	<b>-</b>
Emprunts et dettes financières	154,8			154,8					
Instruments financiers dérivés	17,1					17,1		17,1	
Dettes fournisseurs et autres dettes	713,6			713,6					
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

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

## ■ Situation comptable des instruments financiers dérivés

En millions d'euros	31/12/2012	31/12/2011
Swaps de taux d'intérêts	(1,1)	(15,7)
Collars de taux d'intérêts	(1,2)	(1,1)
Caps de taux d'intérêts	0,1	0,0
Intérêts courus non échus	(0,7)	(0,3)
<b>Total</b>	<b>(3,0)</b>	<b>(17,1)</b>

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

### Au 31 décembre 2012

	déc.-12	déc.-13	déc.-14	déc.-15	déc.-16	déc.-17
ALTAREIT payeur à taux fixe - swap	100,0	100,0	-	-	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe - collar	175,0	50,0	50,0	-	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe - cap	55,0	100,0	100,0	-	-	-
<b>Total</b>	<b>330,0</b>	<b>250,0</b>	<b>150,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Taux moyen de couverture	2,13%	1,37%	1,02%			

## Au 31 décembre 2011

	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%			

### ■ 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 2012

	déc.-12	déc.-13	déc.-14	déc.-15	déc.-16	déc.-17
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(525,1)	(405,1)	(146,2)	(129,1)	(98,7)	1,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	218,1					
<b>Position nette avant gestion</b>	<b>(307,0)</b>	<b>(405,1)</b>	<b>(146,2)</b>	<b>(129,1)</b>	<b>(98,7)</b>	<b>1,3</b>
Swap	100,0	100,0	–	–	–	–
Collar	175,0	50,0	50,0	–	–	–
Cap	55,0	100,0	100,0	–	–	–
<b>Total Instruments Financiers Dérivés</b>	<b>330,0</b>	<b>250,0</b>	<b>150,0</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Position nette après gestion</b>	<b>23,0</b>	<b>(155,1)</b>	<b>3,8</b>	<b>(129,1)</b>	<b>(98,7)</b>	<b>1,3</b>

#### Au 31 décembre 2011

	déc.-11	déc.-12	déc.-13	déc.-14	déc.-15	déc.-16
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>
Swap	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>23,2</b>	<b>(95,9)</b>	<b>(109,9)</b>	<b>(106,4)</b>	<b>(97,4)</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
31/12/2012	+50	-0,2 millions d'euros	+1,9 millions d'euros
	-50	+0,4 millions d'euros	-1,7 millions d'euros
31/12/2011	+50	-0,8 millions d'euros	+2,9 millions d'euros
	-50	+0,7 million d'euros	-3,1 millions d'euros

## ■ Risque de liquidité

### Trésorerie :

Le groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 218,1 millions d'euros au 31 décembre 2012 contre 226,8 au 31 décembre 2011, ce 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 2012, le montant de cette trésorerie à utilisation restrictive s'élève à 127,4 millions d'euros dont 110,2 millions dans le secteur logements et 17,2 millions d'euros dans le secteur bureaux.

Au 31 décembre 2011, le montant de trésorerie à utilisation restrictive s'élevait à 158 millions d'euros.

### Covenants bancaires :

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

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

Contrepartie CIB IXIS

*Principaux covenants au niveau du groupe Altarea :*

- Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société (LTV Consolidé Altarea)  $\leq$  60% (49,3% au 31 décembre 2012)
- Résultat opérationnel (colonne cash flow des opérations ou FFO)/ Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société  $\geq$  2 (Interest Cover Ratio ou ICR Consolidé Altarea) (3,24 au 31 décembre 2012)

*Principaux covenants au niveau de Cogedim*

- Levier : Dette financière nette / EBITDA de Cogedim et ses filiales  $\leq$  5,25 (1,4 au 31 décembre 2012).
- ICR : EBITDA / Frais financiers nets de Cogedim et ses filiales  $\geq$  2 (10,36 au 31 décembre 2012).
- DSCR : EBITDA / Service de la dette de Cogedim et ses filiales  $\geq$  1,1 (3,0 au 31 décembre 2012).

## ■ Risque de contrepartie

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

## ■ Risque de change

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

## 12 Dividendes proposés et versés

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée au cours de l'exercice 2012.

Aucune distribution de dividendes ne devrait être proposée au vote de la prochaine assemblée générale d'actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice 2012.

## 13 Parties liées

### ■ Actionnariat d'Altareit

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

En pourcentage	31/12/2012	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2011
	% capital	% droit de vote	% capital	% droit de vote
Altarea	99,63	99,64	99,63	99,65
Altarea France	0,11	0,11	0,11	0,11
Alta Faubourg	0,11	0,11	–	–
<i>Contrôle groupe Altarea</i>	<i>99,85</i>	<i>99,86</i>	<i>99,74</i>	<i>99,76</i>
Auto-contrôle	0,01	–	0,02	0,02
Public	0,14	0,14	0,24	0,24
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### ■ 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.

Les principales parties liées retenues par le Groupe sont :

- Altarea, la holding de contrôle du Groupe,
- Les sociétés des actionnaires fondateurs qui détiennent des participations dans la société Altarea :
  - les sociétés Altafinance 2, Alta Patrimoine, Altpat 1, représentées par M. Alain Taravella,
  - les sociétés JN Holding et Ecodime représentées par M. Jacques Nicolet.

Altarea détient Altareit à hauteur de 99,63% et Altarea France, elle-même contrôlée à 100% par Altarea,

détient 0,11% d'Altareit, de même qu'Alta Faubourg, contrôlée à 100% par Altareit, 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 223,8 millions d'euros pour le compte de Cogedim en facteur 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	Altafi 2	Altarea	Sociétés prestataires de services filiales d'Altarea (1)	Autres sociétés filiales d'Altarea (2)	31/12/2012	31/12/2011
	<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	–	0,1	–	–	0,1
<b>ACTIFS COURANTS</b>	0,0	0,0	1,1	0,2	1,3	39,0
Clients et autres créances	0,0	0,0	1,1	0,2	1,3	6,2
Créances et autres actifs financiers	–	–	–	–	–	32,9
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>	<b>1,1</b>	<b>0,2</b>	<b>1,4</b>	<b>39,1</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	–	4,6 (a)	–	–	4,6	39,0
Emprunts et dettes financières	–	7,7 (b)	0,0	0,5	8,2	0,0
Dettes fournisseurs et autres dettes (*)	0,8	6,3	1,0	–	8,0	0,9
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>0,8</b>	<b>14,0</b>	<b>1,0</b>	<b>0,5</b>	<b>16,2</b>	<b>39,0</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>–</b>	<b>18,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,5</b>	<b>19,1</b>	<b>0,9</b>

(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.

(2) Les autres sociétés filiales d'Altarea avec qui le Groupe Altareit réalise des transactions sont principalement Nanterre - Quartier de

l'Université SAS.

(a) Impact de la refacturation du coût des actions gratuites d'Altarea SCA pour montant de 7,0 M€ nets d'impôts différés.

(b) Compte courant entre Altareit et Altarea SCA

	Altafi 2	Altarea	Sociétés prestataires de services filiales d'Altarea (1)	Autres sociétés filiales d'Altarea (2)	31/12/2012	31/12/2011
<i>En millions d'euros</i>						
Chiffre d'affaires						
Coût des ventes						
<b>Marge immobilière</b>					-	-
Prestations de services externes						-
Production immobilisée et stockée				1,6 (h)	1,6	
Charges de personnel		(1,5) (d)	(0,5) (f)		(1,9)	(2,0)
Autres charges de structure	(2,3) (c)	(4,1) (e)	1,8 (g)		(4,7)	(5,0)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(5,6)</b>	<b>1,3</b>	<b>1,6</b>	<b>(5,0)</b>	<b>(7,0)</b>
Autres charges			(0,0)		(0,0)	0,0
<b>Autres</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(0,0)</b>	<b>-</b>	<b>(0,0)</b>	<b>0,0</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(5,6)</b>	<b>1,3</b>	<b>1,6</b>	<b>(5,0)</b>	<b>(7,0)</b>
Coût de l'endettement net		(1,5) (i)			(1,5)	(0,6)
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(7,1)</b>	<b>1,3</b>	<b>1,6</b>	<b>(6,6)</b>	<b>(7,5)</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(2,3)</b>	<b>(7,1)</b>	<b>-</b>	<b>1,3</b>	<b>(6,6)</b>	<b>(7,5)</b>

(c) Rémunération de la gérance de (2,4) M€ compensée par une refacturation de loyers de (0,1) M€

(d) Charge d'AGA IFRS au titre de l'exercice 2012

(e) Management fees (4,2) M€ compensées par refacturation de loyers pour 0,1 M€

(f) Prestations de services

(g) Refacturation de loyers 3,5 M€ compensés par des management fees de (1,6) M€

(h) Honoraires de Gestion pour 1,6 M€ au titre d'un programme logé chez Altarea

(i) Commission sur cautions pour (1,7) M€ et produits d'intérêts courants pour 0,1 M€

## ■ Rémunération de la gérance

Conformément à l'article 14 des statuts, la société Altareit rémunère la Gérance d'Altafi 2 représentée par M. Alain Travella. A ce titre, la société Altareit et ses filiales ont enregistré la charge suivante :

<i>En millions d'euros</i>	Altafi 2 SAS	
	exercice 2012	exercice 2011
Rémunération fixe de la gérance	0,4	0,4
Rémunération variable de la gérance	2,0	2,2
- dont assise sur la promotion logement	1,7	2,1
- dont assise sur l'immobilier d'entreprise	0,3	0,1
<b>TOTAL</b>	<b>2,4</b>	<b>2,6</b>

## ■ Rémunération des principaux dirigeants du groupe

<i>En millions d'euros</i>	exercice 2012	exercice 2011
Salaires bruts*	2,2	2,1
Charges sociales	1,0	0,9
Paiements fondés sur des actions**	2,2	2,6
Nombre Actions livrées au cours de la période	52 000	7 680
Avantages postérieurs à l'emploi***	0,1	0,1
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme****	0,0	0,0
Indemnités de fin de contrat*****	-	-
contribution patronale 30% s/ AGA	-	-
Prêts consentis	0,3	0,3
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,8	0,7

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

\*\* Charge calculée selon la norme IFRS 2

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

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

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

	exercice 2012	exercice 2011
<i>En nombre de droits à actions gratuites d'Altarea SCA</i>		
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	40 000	77 000
Bons de souscription d'actions Altarea	-	-
Stock-options sur actions Altarea	-	-

La rémunération des dirigeants est entendue hors dividendes.

## 14 Engagements du Groupe

### 14.1 Engagements hors bilan

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

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

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

Ces engagements figurent dans la note 8.10 « Passifs financiers », dans la partie « Ventilation des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit par garantie ».

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

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2011	31/12/2012	à moins d'un an	de un à 5 ans	à plus de cinq ans
<b>Engagements reçus</b>					
Engagements reçus liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements reçus liés au périmètre	12,0	12,0	11,0	-	1,0
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	148,8	68,9	62,8	6,2	-
Cautions reçues de la fnaim (loi hoguet)	-	-	-	-	-
Cautions reçues des locataires	-	-	-	-	-
Garanties de paiement reçues des clients	148,8	68,9	62,8	6,2	-
<b>Total</b>	<b>160,8</b>	<b>80,9</b>	<b>73,8</b>	<b>6,2</b>	<b>1,0</b>
<b>Engagements donnés</b>					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements donnés liés au périmètre	102,5	94,3	-	-	94,3
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	387,1	396,3	138,8	257,4	0,1
Garanties d'achèvement des travaux (données)	326,5	290,4	94,6	195,8	-
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	25,4	73,3	21,0	52,3	-
Cautions d'indemnités d'immobilisation	32,2	28,8	21,9	6,8	0,1
Autres cautions et garanties données	3,0	3,8	1,2	2,5	0,0
<b>Total</b>	<b>489,6</b>	<b>490,6</b>	<b>138,8</b>	<b>257,4</b>	<b>94,4</b>
<b>Promesses et autres engagements Synallagmatiques liés aux activités opérationnelles</b>	<b>5,8</b>	<b>4,0</b>	<b>-</b>	<b>4,0</b>	<b>-</b>
Dont Altarea vendeur	-	-	-	-	-
Dont Altarea acheteur	5,8	4,0	-	4,0	-
<b>Total</b>	<b>5,8</b>	<b>4,0</b>	<b>-</b>	<b>4,0</b>	<b>-</b>

#### ■ Engagements reçus

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

Le groupe bénéficie de garanties de passifs obtenues dans le cadre d'acquisition de filiales et participations, notamment pour deux sociétés de l'activité de promotion immobilière qui expireront fin 2013.

##### Engagements reçus liés aux activités opérationnelles

- **Garanties de paiement reçues des clients**

Le groupe reçoit des garanties de paiement de ses clients émises par des établissements financiers en garantie des sommes encore dues.

Elles concernent essentiellement les opérations de promotion bureaux pour le compte de tiers. La diminution de la période est principalement liée à l'obtention de la DAT sur l'exercice pour deux opérations importantes.

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

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

## ■ Engagements donnés

### Engagements donnés liés aux opérations de périmètre

Le principal engagement d'un montant de 93,8 millions d'euros est un engagement de souscription au capital d'Altafund VAI, société d'investissement en immobilier d'entreprise, à hauteur de la quote-part détenue par le groupe de 16,66%.

L'engagement diminue en fonction des souscriptions au cours de la période.

### Engagements donnés liés aux activités opérationnelles

#### • Garantie d'achèvement des travaux

Les garanties financières d'achèvement de 290,4M€ 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 engagement donné 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.

#### • Garantie sur paiement à terme d'actifs

Ces garanties recouvrent essentiellement les achats de terrains de l'activité de promotion immobilière.

De nouveaux programmes de promotion immobilière pour compte de tiers ont fait l'objet au cours de l'exercice de garantie sur paiement à terme.

#### • Cautions d'indemnités d'immobilisations

Dans le cadre de son activité de promotion, le Groupe est amené à signer avec les propriétaires de terrain

## ■ Loyers minima à verser

Le montant total des paiements minimaux futurs à effectuer au titre des contrats de location simple sur les périodes non résiliables s'élève à :

	31/12/2012	31/12/2011
A moins d'un an	11,7	10,5
Entre 1 et 5 ans	44,2	39,1
Plus de 5 ans	0,2	12,7
<b>Loyers minimum à verser</b>	<b>56,1</b>	<b>62,3</b>

## 14.2 Litiges ou sinistres

Aucun nouveau litige significatif n'est apparu au cours de l'exercice 2012, autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée (se reporter à la note

des promesses de vente dont l'exécution est soumise à des conditions suspensives liées notamment à l'obtention des autorisations administratives. En contrepartie de son engagement, le propriétaire du terrain bénéficie d'une indemnité d'immobilisation qui prend la forme d'une d'avance (comptabilisée à l'actif du bilan) ou d'une caution (figurant en engagement hors-bilan). Le Groupe s'engage à verser l'indemnité d'immobilisation s'il décide de ne pas acheter le terrain alors que les conditions suspensives sont levées.

#### • Autres cautions et garanties données

Les autres cautions et garanties données couvrent principalement des garanties données aux entreprises dans le cadre de la signature des marchés de travaux.

## ■ Promesses et autres engagements synallagmatiques liés aux activités opérationnelles

Ces engagements sont principalement constitués de promesses synallagmatiques portant sur des terrains ou des promesses de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

## ■ Autres engagements

Dans le cadre de son activité du secteur Logements, le groupe signe 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).

Par ailleurs, 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.

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.

8.11 « Provisions ») ou qui ont fait l'objet d'une contestation de la Société (se reporter à la note 9.8 « Impôt sur les résultats »).

## 15 Effectif et engagements envers les salariés

### 15.1 Effectifs

Les effectifs au 31 décembre 2012 progressent par rapport au 31 décembre 2011 en raison des recrutements dans le secteur opérationnel du commerce online dont l'effectif passe de 287 à 369.

	31/12/2012	31/12/2011
Cadres	539	499
Non cadres	374	359
<b>Effectifs</b>	<b>913</b>	<b>858</b>

### 15.2 Engagements de retraite

Au 31 décembre 2012 comme au 31 décembre 2011, la société a eu recours à un actuaire externe pour le calcul des indemnités de départ à la retraite des salariés.

#### ■ Hypothèses moyennes pondérées retenues pour le calcul de l'engagement

	2012	2011
Age de départ	Départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein	Départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein
Taux d'actualisation	2,80%	4,89%
Taux de rendement attendu des placements	4,89%	4,00%
Taux d'augmentation moyen des salaires	3,00%	3,00%
Turnover RueDuCommerce	17,27%	27,00%
Turnover Cogedim	7,97%	6,67%
Taux d'inflation	2,00%	2,00%

Le taux d'actualisation retenu correspond au taux iboxx (taux de rendement des obligations des corporates de notation AA - zone Euro, pour une durée résiduelle d'activité supérieure à 10 ans).

Le taux de rendement attendu des placements, fixé à 4,89%, correspond au taux d'actualisation de la période précédente tel que requis par IAS 19 révisé.

Une variation du taux d'actualisation de plus (ou moins) 25 points aurait un effet non significatif sur l'engagement.

Une variation du taux de rendement attendu des placements de plus (ou moins) 25 points aurait un effet non significatif sur la valeur des actifs de couverture.

## ■ Evolution de l'engagement

En millions d'euros	31/12/2012	31/12/2011
<b>Engagement brut en début d'exercice</b>	<b>5,7</b>	<b>4,9</b>
Droits acquis au cours de l'exercice	0,4	0,4
Charges d'intérêts	0,2	0,2
Paiements de prestations	–	(0,1)
Transfert	0,0	0,2
Ecarts actuariels d'expérience	0,0	0,4
Ecarts actuariels d'hypothèse	1,0	(0,2)
Ecarts actuariels	1,0	0,1
<b>Engagement brut en fin d'exercice</b>	<b>7,3</b>	<b>5,7</b>
<b>Actifs de couverture en début d'exercice</b>	<b>1,0</b>	<b>0,9</b>
Rendement des actifs	0,0	0,0
Ecarts actuariels	0,0	0,0
<b>Actifs de couverture en fin d'exercice</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>
<b>Provision nette en début d'exercice</b>	<b>4,7</b>	<b>3,9</b>
<b>Provision nette en fin d'exercice</b>	<b>6,3</b>	<b>4,7</b>
<b>(charges) produits de la période</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(0,5)</b>

Les données 2011 présentées ci-dessus incluent le changement de méthode selon l'IAS19 révisé, à savoir les charges de la période excluent l'impact des écarts actuariels de +0,1M€.

## ■ Décomposition de la provision

En millions d'euros	2012	2011
Valeur actuelle des engagements non couverts par des actifs	0,2	0,2
Valeur actuelle des engagements couverts par des actifs	7,1	5,5
Valeur de marché des actifs investis	(1,0)	(1,0)
<b>Déficit</b>	<b>6,3</b>	<b>4,7</b>
Coûts des services passés non reconnus	–	–
<b>Provisions constituées en fin d'exercice</b>	<b>6,3</b>	<b>4,7</b>

## ■ Historique de la provision

<i>En millions d'euros</i>	2012	2011	2010	2009	2008
Engagement	7,3	5,7	4,9	4,4	4,7
Actifs financiers	(1,0)	(1,0)	(0,9)	(1,4)	(2,3)
<b>Couverture financière</b>	<b>6,3</b>	<b>4,7</b>	<b>4,0</b>	<b>3,0</b>	<b>2,4</b>
(pertes) et gains actuariels reconnus en résultat sur engagement	–	–	0,6	0,2	(1,1)
(pertes) et gains actuariels reconnus en résultat sur actifs	–	–	–	–	–
(pertes) et gains actuariels reconnus en capitaux propres sur engagement	1,0	0,1	–	–	–
(pertes) et gains actuariels reconnus en capitaux propres sur actifs	–	–	–	–	–

Les pertes et gains actuariels ont été constatés en résultat sur engagement en 2011. Suite au changement de méthode IAS19, les pertes et gains actuariels sont désormais reconnus en capitaux propres.

## ■ Détail des actifs investis

<i>En millions d'euros</i>	2012	2011
Actions	0,1	0,1
Obligations d'état	0,4	0,3
Obligations d'entreprise	0,4	0,4
Immobilier	0,1	0,1
<b>Détail des actifs investis</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>

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

## 16 Événements postérieurs à la date de clôture

Une offre publique de retrait des actions de Rue du Commerce avec retrait obligatoire (OPRO) a été initiée par Altacom le 26 février 2013, marquant ainsi l'achèvement de l'intégration de Rue du Commerce dans le Groupe.

## 3.8. Rapport des Commissaires aux Comptes sur Comptes consolidés

(exercice clos le 31 décembre 2012)

### **A.A.C.E. ILE-DE-FRANCE**

*Membre français de Grant Thornton International*

100, rue de Courcelles

75017 Paris

S.A. au capital de € 230.000

Commissaire aux Comptes

Membre de la compagnie

régionale de Paris

### **ERNST & YOUNG Audit**

1/2, place des Saisons

92400 Courbevoie - Paris-La Défense 1

S.A.S. à capital variable

Commissaire aux Comptes

Membre de la compagnie

régionale de Versailles

### **Altareit**

Exercice clos le 31 décembre 2012

### **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société 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 « Changement de méthode intervenu en 2012 » de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à l'application anticipée de la norme IAS 19 révisée « Avantages du personnel ».

## II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme précisé dans la note 1.2 « Estimations et hypothèses affectant les actifs et les passifs » de l'annexe des comptes consolidés, le groupe a recours à certaines estimations concernant notamment l'évaluation des écarts d'acquisition, des marques Cogedim et Rue du Commerce 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 1.19 « Chiffre d'affaires et charges associées » au paragraphe a) « Marge immobilière » de l'annexe des comptes consolidés, les revenus et marges immobiliers des activités de promotion sont évalués selon la méthode de la comptabilisation à l'avancement. Ils sont donc dépendants d'estimations à terminaison réalisées par votre société. Nos travaux ont consisté à examiner les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à revoir les calculs effectués par votre société.
- Le paragraphe 6 « Regroupement d'entreprises » fait notamment état de l'affectation de l'écart d'acquisition dégagé lors de l'intégration de la société Rue du Commerce, qui a été déterminée avec l'assistance d'un évaluateur indépendant comme indiqué dans la note 7.3. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable des éléments sur lesquels se fondent les valorisations et à s'assurer que les notes aux états financiers donnent une information appropriée.
- Comme précisé dans la note 9.8 « Impôts sur les résultats » de l'annexe des comptes consolidés, la société et plusieurs de ses filiales ont fait l'objet d'une vérification de comptabilité par l'administration fiscale. La société, en accord avec ses conseils, conteste l'intégralité du chef de rectification exposé et en conséquence n'a pas doté de provisions au 31 décembre 2012. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable des éléments sur lesquels se fondent ces estimations et à vérifier que cette note aux états financiers fournit une information appropriée.

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

### III. Vérification spécifique

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

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

Paris et Paris-La Défense, le 25 avril 2013

Les Commissaires aux Comptes

A.A.C.E. ILE-DE-FRANCE  
*Membre Français de Grant Thornton International*

ERNST & YOUNG Audit

Michel Riguelle

Jean-Roch Varon

### 3.9. Honoraires des commissaires aux comptes

(exercice clos le 31 décembre 2012)

Honoraires des commissaires aux comptes																
En euros	Ernst & Young <sup>(1)</sup>				AACE <sup>(2)</sup>				Autres				TOTAL			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
<b>Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</b>																
- Altareit SCA	28 512	27 907	4%	7%	73 563	80 889	23%	35%					102 075	108 796	10%	16%
- Filiales intégrées globalement	627 052	397 999	96%	93%	247 122	151 504	77%	65%	85 208	16 011	100%	100%	959 383	565 514	90%	84%
<b>Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes</b>																
- Altareit SCA																
- Filiales intégrées globalement					2 000	0	1%	0%					2 000	0	0%	0%
<b>Total</b>	<b>655 564</b>	<b>425 906</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>322 685</b>	<b>232 393</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>85 208</b>	<b>16 011</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>1 063 458</b>	<b>674 310</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

(1) Cabinet Ernst & Young Audit dont les coordonnées sont ci-après mentionnées en § 6.1.3.1

(2) Cabinet AACE Ile de France, membre français de Grant Thornton International) dont les coordonnées sont ci-après mentionnées en § 6.1.3.1

**- 4 -**

**COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS**

**LE 31 DECEMBRE 2012**

## **4 - COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012**

<b>4.1. BILAN .....</b>	<b>106</b>
<b>4.2. COMPTE DE RESULTAT .....</b>	<b>108</b>
<b>4.3. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS .....</b>	<b>109</b>
4.3.1. FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE .....	109
4.3.2. COMPARABILITE DES COMPTES .....	109
4.3.3 PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES.....	109
4.3.4. NOTES RELATIVES AUX POSTES DE BILAN -ACTIF- .....	110
4.3.5. NOTES RELATIVES AUX POSTES DE BILAN - PASSIF - .....	112
4.3.6. NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT .....	112
4.3.7. AUTRES INFORMATIONS.....	114
4.3.8. TRANSACTIONS EFFECTUEES PAR LA SOCIETE AVEC DES PARTIES LIEES NON CONCLUES AUX CONDITIONS NORMALES DE MARCHE.....	114
4.3.9. TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS .....	116
<b>4.4. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS .....</b>	<b>117</b>
<b>4.5. RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES.....</b>	<b>119</b>

# 4 – COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2012

## 4.1. Bilan

### Actif

Rubriques	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2012	31/12/2011
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	160 244
Créances rattachées à des participations	86 565		86 565	52 096
Titres immobilisés de l'activité portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>246 809</b>		<b>246 809</b>	<b>212 340</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
Autres	739		739	38 532
Capital souscrit - appelé, non versé				
<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>				
Actions propres	36	2	34	43
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	75		75	53
Charges constatées d'avance				
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>850</b>	<b>2</b>	<b>848</b>	<b>38 643</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>247 659</b>	<b>2</b>	<b>247 657</b>	<b>250 983</b>

## Passif

Rubriques	31/12/2012	31/12/2011
Capital (dont versé 2 626 731 )	2 627	2 627
Primes d'émission, de fusion, d'apport	76 254	76 249
Ecart de réévaluation	58	58
Réserve légale	263	263
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	27	27
Autres	4 779	4 779
Report à nouveau	111 246	63 942
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>5 093</b>	<b>47 304</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>200 346</b>
		<b>195 248</b>
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
	<b>PROVISIONS</b>	
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses	47 156	55 411
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours		
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	155	207
Dettes fiscales et sociales	0	117
<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>47 311</b>
		<b>55 735</b>
Ecart de conversion passif		
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>247 657</b>
		<b>250 983</b>

## 4.2. Compte de résultat

Rubriques	31/12/2012	31/12/2011
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens et services)	611	587
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	<b>611</b>	<b>587</b>
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts charges		
Autres produits	0	0
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>611</b>	<b>587</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	938	1 020
Impôts, taxes et versements assimilés	22	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	14	10
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>975</b>	<b>1 053</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(364)</b>	<b>(466)</b>
<b>OPERATIONS EN COMMUN</b>		
Bénéfice ou perte transférée		
Perte ou bénéfice transféré		
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits financiers de participations	5 750	43 831
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>5 750</b>	<b>43 833</b>
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		2
Intérêts et charges assimilées	702	2 113
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>702</b>	<b>2 114</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>5 048</b>	<b>41 718</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>4 684</b>	<b>41 253</b>

## Compte de résultat (suite)

Rubriques	31/12/2012	31/12/2011
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	12	9
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>12</b>	<b>9</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		13
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>13</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>12</b>	<b>(4)</b>
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	(397)	(6 056)
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>6 373</b>	<b>44 429</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1 280</b>	<b>(2 876)</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>5 093</b>	<b>47 304</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 2012 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 2011.

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

Les principales méthodes utilisées sont décrites ci après.

## Immobilisations Financières

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

Les immobilisations financières sont 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.

## Créances

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	31/12/2011	Virement	Augment.	Diminution	31/12/2012
TITRES DE PARTICIPATIONS	160 244				160 244
CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS	52 096		74 478	40 009	86 565
<b>Total</b>	<b>212 340</b>		<b>74 478</b>	<b>40 009</b>	<b>246 809</b>

L'évolution du poste «Créances rattachées à des participations » est principalement 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	Montant brut 2012	Provision	Montant Net 2012	Montant Net 2011
Créances rattachées à des participations	86 565		86 565	52 096
Créances clients et comptes rattachés				16
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée et impôt sur les bénéfices	436		436	491
Etat, autres collectivités : créances diverses				
Groupe et associés	298		298	38 031
Débiteurs divers	5		5	10
<b>Total</b>	<b>87 304</b>		<b>87 304</b>	<b>90 643</b>

L'augmentation du poste « Groupe et associé » est lié à l'évolution du compte courant avec Altarea sca.

### ■ Tableau de ventilation des créances par échéance

Créances	Montant brut 2012	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Créances rattachées à des participations	86 565	86 565		
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée et impôts sur les bénéfices	436	436		
Groupe et associés	298		298	
Débiteurs divers	5	5		
<b>Total</b>	<b>87 304</b>	<b>87 304</b>		

### ■ Tableau des produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes du bilan	31/12/2012	31/12/2011
Etat - produits à recevoir		
Créances clients		16
Personnel et comptes rattachés		
Disponibilités, banque - produits à recevoir		
Autres Débiteurs divers		
<b>Total</b>		<b>16</b>

Il n'y a pas de produits à recevoir au 31 décembre 2012.

## Valeurs mobilières de placement

### ■ Tableau des valeurs mobilières de placement

Désignation des Actions propres et autres titres en valeurs	31/12/2011	Augment.	Diminution	Provision	31/12/2012
Actions propres	45	87	(96)	(2)	34
<b>Total</b>	<b>45</b>	<b>87</b>	<b>(96)</b>	<b>(2)</b>	<b>34</b>

Désignation des Actions propres et autres titres en quantités	31/12/2011	Augment.	Diminution	31/12/2012
Nb actions	390	566	(746)	210
<b>Total</b>	<b>390</b>	<b>566</b>	<b>(746)</b>	<b>210</b>

Les valeurs mobilières de placement sont composées exclusivement d'actions propres pour une valeur de 34 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2012, 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	31/12/2011	Affectation	Réduction capital, frais d'émission	Augment. capital et apports	Variation 2012	31/12/2012
Capital Social	2 627					2 627
Prime d'émission / apport / Ecart de réévaluation	76 307				5	76 312
Réserve légale	263					263
Réserve disponible	4 805					4 805
Report à nouveau	63 942	47 304				111 246
Résultat de l'exercice	47 304	(47 304)			5 093	5 093
<b>Total</b>	<b>195 248</b>	<b>()</b>			<b>5 098</b>	<b>200 346</b>

Le capital au 31 décembre 2012 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	31/12/2012	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2011
Fournisseurs et comptes rattachés	155	155			207
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	0	0			117
Groupe et associés	47 156	47 156			55 411
<b>Total</b>	<b>47 311</b>	<b>47 311</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>55 735</b>

Les dettes comprennent principalement le compte-courant vis-à-vis de la société Alta Faubourg SAS pour 33 815 milliers d'euros.

##### ■ Tableau des charges à payer rattachées aux postes de dettes

Charges à payer inclus dans les postes du bilan	31/12/2012	31/12/2011
Fournisseurs et comptes rattachés	155	207
Impôts, taxes et versements assimilés		1
<b>Total</b>	<b>155</b>	<b>208</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 571 milliers d'euros et 40 milliers d'euros.

	31/12/2012	31/12/2011
Prestations de services	611	587
<b>Total</b>	<b>611</b>	<b>587</b>

## ■ Charges d'exploitation

	31/12/2012	31/12/2011
Commissions et honoraires	890	971
Publicité et relations publiques	10	10
Services Bancaires et comptes assimilés	38	39
Impôts & Taxes	22	22
Autres Charges	14	10
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>975</b>	<b>1 053</b>

Les commissions et honoraires représentent principalement la rémunération de la gérance d'Altafinance 2 pour un montant de 414 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 285 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 Surveillance en 2012 s'élève à 14 milliers d'euros et est enregistré dans « Autres charges ».

## Résultat financier

	31/12/2012	31/12/2011
<b>Produits financiers</b>		
- Produits financiers de participations	5 750	43 831
- Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge	0	1
<b>Total</b>	<b>5 750</b>	<b>43 833</b>
<b>Charges financières</b>		
- Dotations financières aux amortissements, provisions et dépréciations	0	2
- Intérêts et charges assimilées	702	2 113
<b>Total</b>	<b>702</b>	<b>2 114</b>
<b>Résultat Financier</b>	<b>5 048</b>	<b>41 718</b>

Le résultat financier correspond principalement aux dividendes d'un montant de 4 698 milliers d'euros de la filiale Cogedim et des intérêts sur comptes courants pour un montant de 1 052 milliers d'euros.

## Résultat exceptionnel

	31/12/2012	31/12/2011
<b>Produits Exceptionnels</b>		
- Produits exceptionnels sur opérations en capital	12	9
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>9</b>
<b>Charges Exceptionnelles</b>		
- Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0	13
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>13</b>
<b>Résultat Exceptionnel</b>	<b>12</b>	<b>(4)</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	86 565	86 565
Prêts		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances	739	298
Trésorerie et charges constatées d'avance	111	
Amortissements et Provisions	(2)	
<b>Passif</b>		
Provisions		
Emprunts et dettes financières	47 156	47 156
Dettes fournisseurs	155	0
Dettes fiscales et sociales	0	
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)	611	611
Reprises & Transfert de charge		
Autres Produits		
<b>Charges d'exploitation</b>		
Achats et charges externes	938	699
Impot taxes et versement assimilés	22	
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations	0	
Autres charges	14	
<b>Produits financiers</b>		
Produits financiers de participation	5 750	5 750
Autres intérêts et produits financiers		
Reprises & Transfert de charge		
<b>Charges financières</b>		
Quote-part de pertes acquis des filiales		
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations		
Intérêts et charges assimilées	702	702
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	12	
Reprises et transferts de charges		
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations		

### 4.3.8. 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	Impot	Résultat net
Résultat courant	4 684	397	5 081
Résultat exceptionnel	12	0	12
<b>Total</b>	<b>4 696</b>	<b>397</b>	<b>5 093</b>

Le produit d'impôts constaté au 31 décembre 2012 correspond principalement à l'impôt des sociétés du groupe d'intégration dû à Altareit SCA pour un montant de 456 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

	31/12/2011	Variation	31/12/2012
<b>Allègements</b>		+	-
Organic			0
Déficit fiscal			0
Base totale	383 386	656	384 042
			0
<b>Impôt ou économie d'impôt au taux de 33,33%</b>	<b>383 386</b>	<b>656</b>	<b>0</b>
			<b>384 042</b>

Le déficit fiscal s'élève à 384 042 milliers d'euros au 31/12/12, 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 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. Une interlocution s'est tenue avec l'administration le 29 novembre 2012 et s'est conclue par le maintien par l'administration de sa position par courrier en date du 17 décembre 2012 ; En accord avec ses conseils, la société a, quant à elle, maintenu sa position et poursuit la procédure de contestation. En conséquence, aucune provision n'a été dotée au 31 décembre 2012.

## 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

### 4.3.9. 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	(3.769)	100%	44 294	44 294	(33 815)		(4 468)		
COGEDIM SAS	30 000	118.527	100%	115 750	115 750	51 258		3 752	4 698	0
ALTA PENTHIEVRE	1	607	100%	100	100	35 306		2 169		
ALTA PERCIER	1	98	100%	100	100	(99)		(1)		

## 4.4. Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

### **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

(Exercice clos le 31 décembre 2012)

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2012, sur :

- ◇ le contrôle des comptes annuels de la Société **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 exposées et des informations fournies en annexe. Nous avons également procédé à l'appréciation du caractère raisonnable des estimations comptables retenues pour déterminer la valeur d'utilité de ces titres et justifier le montant des créances qui y sont rattachées.

- 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 2012.

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 25 avril 2013

Les Commissaires aux Comptes

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

*Membre français de Grant Thornton International*

**ERNST & YOUNG Audit**

**Michel RIGUELLE**

**Jean-Roch VARON**

## 4.5. Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés

### 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 2012)

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article 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 25 avril 2013

Les Commissaires aux Comptes

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

*Membre français de Grant Thornton International*

**ERNST & YOUNG Audit**

**Michel RIGUELLE**

**Jean-Roch VARON**

**- 5 -**

**RESPONSABILITE SOCIALE D'ENTREPRISE**

## 5 – RESPONSABILITE SOCIALE D'ENTREPRISE

<b>5.1.CONTEXTE ET POLITIQUE RSE</b> .....	<b>122</b>
5.1.1. LE SECTEUR IMMOBILIER EN FRANCE.....	122
5.1.2. ENGAGEMENTS ET PILOTAGE DE LA DEMARCHE RSE .....	123
5.1.3. GOUVERNANCE ET ETHIQUE .....	126
<b>5.2. TABLEAU DE BORD RSE</b> .....	<b>127</b>
5.2.1. TABLEAU DE BORD DES PRINCIPAUX ENGAGEMENTS.....	127
5.2.2. PERIMETRES DE REPORTING ET REFERENTIELS .....	128
<b>5.3. INNOVER POUR ACCROITRE LA VALEUR VERTE</b> .....	<b>131</b>
5.3.1. LA CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE COMME ACCELERATEUR DE LA PERFORMANCE .....	131
5.3.2. ANALYSE DE CYCLE DE VIE D'UN PROJET .....	132
5.3.3. QUALITES SANITAIRES ET CONFORT D'USAGE.....	132
5.3.4. AMELIORER LES PERFORMANCES ENERGETIQUES .....	134
5.3.6. MAITRISER LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE .....	137
<b>5.4. PERFORMANCE ET SUIVI RSE</b> .....	<b>142</b>
5.4.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE .....	142
5.4.2. PERFORMANCE SOCIALE.....	147
5.4.3. PERFORMANCE SOCIETALE .....	153
<b>5.5. POLITIQUE RSE DE RUEDUCOMMERCE</b> .....	<b>156</b>
5.5.1. PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE .....	156
5.5.2. PERFORMANCE SOCIALE.....	156
5.5.3. PERFORMANCE SOCIETALE .....	158
<b>5.6. RELATIONS AVEC LES PARTIES PRENANTES</b> .....	<b>158</b>
5.6.1. LES ATTENTES DES PARTIES PRENANTES .....	158
5.6.2. CARTOGRAPHIE DES RELATIONS D'ALTAREA COGEDIM (FONCIERE ET PROMOTION) AVEC SES PARTIES PRENANTES .....	159
5.6.3. UNE DEMARCHE D'ENTREPRISE PARTENARIALE.....	159
5.6.4. CLASSEMENT DES AGENCES DE NOTATION.....	159
5.6.5. AVIS DE PARTIES PRENANTES.....	160
<b>5.7. METHODOLOGIE ET TABLEAUX D'INDICATEURS</b> .....	<b>160</b>
5.7.1. METHODOLOGIE ET PRECISIONS DE CALCUL DES INDICATEURS.....	160
5.7.2. TABLEAUX D'INDICATEURS.....	162
<b>5.8. RAPPORT D'EXAMEN INDEPENDANT</b> .....	<b>168</b>

## 5 – RESPONSABILITE SOCIALE D'ENTREPRISE

Les informations sociales et environnementales figurant dans le présent document de référence sont extraites du rapport social et environnemental de la société ALTAREA, actionnaire de contrôle de la Société. L'attestation ... sociétales figurant en page ... est celle qui a été établie le 27 février 2013 pour la société ALTAREA.

### 5.1. Contexte et politique RSE

#### 5.1.1. Le secteur immobilier en France

##### 5.1.1.1. L'état actuel du marché immobilier et contexte réglementaire

###### 5.1.1.1.1. Empreinte environnementale, sociale et sociétale

Avec 43 % des consommations d'énergie, 21 % des émissions de gaz à effet de serre (GES), une grande part de responsabilité en termes de production de déchets, de consommation d'eau et d'impact sur la biodiversité, le secteur de l'immobilier est, avec celui des transports, celui où les enjeux de durabilité, particulièrement environnementaux, pèsent le plus.

L'ampleur des impacts est génératrice de risques de dégradation de la valeur du patrimoine des acteurs de l'immobilier, qui doivent anticiper les mutations sociétales en cours et à venir :

- difficultés croissantes d'accès au logement de qualité;
- augmentation des problèmes de santé publique et de précarité énergétique ;
- vieillissement de la population et dépendance ;
- ralentissement de l'encouragement fiscal favorisant l'acquisition de biens immobiliers durables ;
- tension sur les marchés de l'énergie impactant la facture énergétique des bâtiments et les modes de transport;
- pressions sur l'étalement urbain.

Gisement d'innovations technologiques et sociétales, la prise en compte des enjeux de développement durable est aujourd'hui un marqueur fort du secteur et constitue une réelle source de création de valeur pour les acteurs du marché.

###### 5.1.1.1.2. Contexte réglementaire des activités immobilières du Groupe

En 2009, le Grenelle de l'Environnement définit les premiers objectifs concrets pour préparer les défis environnementaux, sociaux et sociétaux de demain. Les 57 articles portent sur l'énergie, le bâtiment, les transports, la biodiversité, la gouvernance et les risques pour l'environnement et la santé.

Pour l'activité de promotion et de foncière du Groupe, l'impact est double :

#### Améliorer la performance énergétique des bâtiments neufs

Si la Réglementation Thermique RT 2012 généralise le niveau de performance énergétique Bâtiment Basse Consommation<sup>®</sup> (BBC<sup>®</sup>), la future Réglementation Thermique RT 2020 imposera la réalisation de bâtiments à énergie positive (BEPOS). Cette prochaine étape marquera une réelle avancée par la recherche d'une très grande sobriété énergétique qui devra être, par ailleurs, totalement compensée par la production d'énergies renouvelables sur le site.

#### Améliorer la transparence de l'entreprise

En matière de publication d'information RSE, l'article 225 de la loi Grenelle 2 de juillet 2010 impose à certaines sociétés de publier des informations extra-financières dans leur document de référence et de les faire vérifier par un tiers indépendant. Ce document de référence doit « exposer les actions menées et les orientations prises pour prendre en compte les conséquences sociales et environnementales de leurs activités et remplir leurs engagements sociétaux en faveur du développement durable ». Le statut de société cotée sur un marché réglementé fait rentrer Altarea Cogedim dans le champ d'application de l'article 225 dès son exercice 2012.

##### 5.1.1.2. Enjeux et perspectives 2013

Anticipant l'ensemble des nouvelles réglementations pour ses différentes activités, Altarea Cogedim poursuivra en 2013 sa démarche continue de reporting et d'amélioration environnementale et énergétique de ses projets neufs et de son patrimoine existant. Les impacts des réglementations thermiques 2012, du prochain décret sur l'amélioration du parc immobilier tertiaire et du récent article 225 structurant le reporting RSE des sociétés sont intégrés, au fur et à mesure, dans les référentiels

de reporting sociaux et environnementaux, dans les systèmes de management de construction et d'exploitation et dans les plans d'actions du Groupe.

En 2013, le Groupe terminera d'intégrer l'activité e-commerce dans sa démarche de développement durable par le déploiement des deux référentiels social et environnemental du Groupe et par des plans d'actions sur mesure pour cette nouvelle activité.

## 5.1.2. Engagements et pilotage de la démarche RSE

### 5.1.2.1. Enjeux, risques et opportunités d'Altarea Cogedim

#### 5.1.2.1.1. Faire émerger la valeur verte des activités immobilières

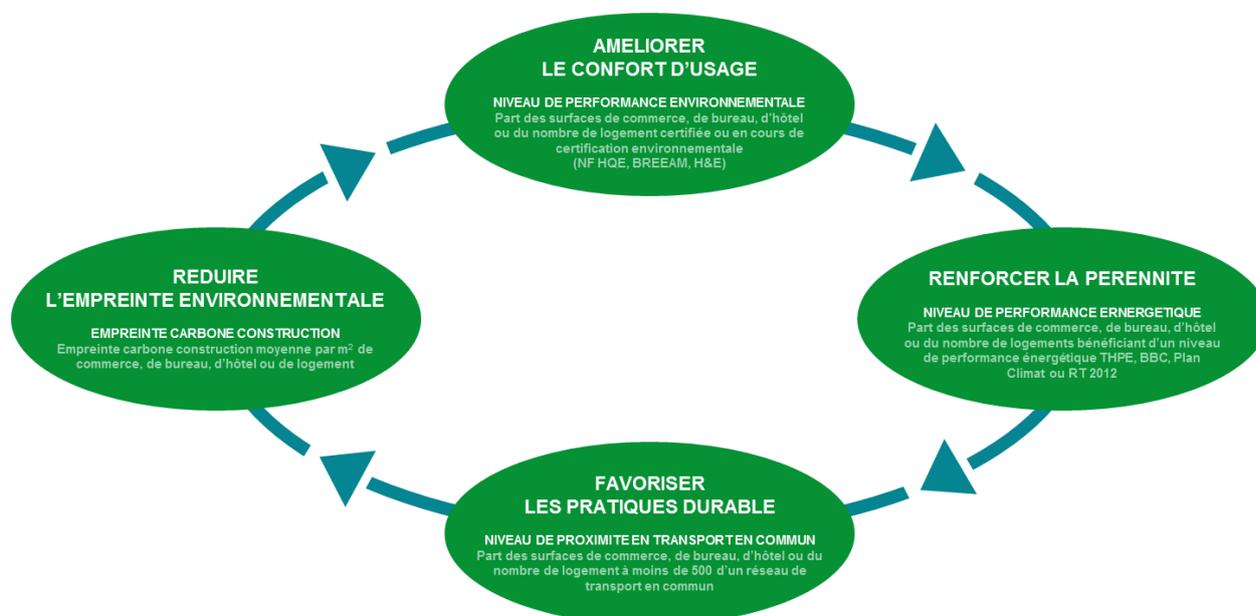
Altarea Cogedim souhaite faire du développement durable une opportunité, en favorisant l'émergence de la valeur verte de ses nouveaux développements et de son patrimoine commercial.

Dans son métier de promoteur, le Groupe fait de la performance environnementale une composante de son exigence qualité pour l'ensemble de sa production. C'est pourquoi, il se positionne et fait progresser ses métiers et ses équipes autour de quatre axes de travail complémentaires couvrant ses domaines de responsabilité directe et indirecte :

- améliorer le confort d'usage des nouveaux projets à travers le choix de certifications et de profils environnementaux adaptés à chaque typologie d'actif ;
- renforcer la pérennité des réalisations en réduisant leurs besoins énergétiques et en les rendant moins vulnérables aux hausses du prix de l'énergie ;
- favoriser les pratiques durables en étant exigeant dans le choix des sites et sur le degré de proximité des transports en commun ;
- réduire l'empreinte environnementale de la construction et de la fin de vie des nouveaux projets en favorisant des matériaux et des procédés constructifs moins énergivores et moins émetteurs de GES.

Afin de faire progresser l'ensemble de sa production de nouveaux projets, Altarea Cogedim a mis en place quatre indicateurs découlant directement de ces axes de progrès.

#### 4 indicateurs clés et 4 axes de progrès pour les nouveaux développements



Altarea Cogedim met à disposition de ses parties prenantes des informations compréhensibles et comparables qui leur permettront d'apprécier la valeur verte des nouveaux projets.

Depuis 2011, Altarea Cogedim fait vérifier par un auditeur externe ses principaux indicateurs environnementaux (projets neufs, patrimoine existant) et sociaux de manière à renforcer la qualité de son processus de reporting et la fiabilité des données.

### 5.1.2.1.2. Maîtriser son empreinte environnementale

Altarea Cogedim s'engage à maîtriser et réduire son empreinte environnementale sur chacun de ses périmètres d'activité : corporate, promoteur, foncière et e-commerce.

En 2012, le Groupe a réalisé une importante démarche carbone, étendue pour la première fois à l'ensemble de ses métiers pour :

- Son activité de foncière, intégrant les émissions liées à l'ensemble des centres commerciaux,
- Son activité de promotion, comptabilisant les émissions liées aux différentes réalisations en cours du Groupe,
- Son activité de e-commerce, intégrant son métier de logisticien dont les émissions liées aux transports des produits vendus,
- Et enfin à son périmètre corporate, qui intègre les différentes implantations d'Altarea Cogedim (sièges sociaux, filiales régionales et européennes).

Cette démarche carbone globale permet de calculer la vulnérabilité économique du Groupe à la mise en place d'une fiscalité carbone, à l'augmentation du prix des ressources fossiles, et de définir des plans d'actions à moyen et long termes pour chacune des activités concernées.

Dans son métier de promoteur, Altarea Cogedim réalise des projets immobiliers de haute ambition environnementale et énergétique tout en réduisant graduellement l'impact des chantiers lors de la construction et de la fin de vie des bâtiments. Pour preuve, le Groupe a lancé, dès 2010, une démarche de Bilans Carbone® construction sur ses différentes typologies de projets, dans l'objectif de réduire à moyen et long termes leur empreinte environnementale.

### 5.1.2.1.3. Accompagner les collaborateurs

Dans un contexte de croissance de ses métiers, Altarea Cogedim s'est engagé dans le chantier d'une politique sociale ambitieuse en termes de qualité de travail, de bien-être, de performance, de développement personnel, pour amener chaque collaborateur à son meilleur niveau. Le Groupe souhaite activer trois leviers principaux : le développement permanent des compétences, la fidélisation des collaborateurs et leur motivation tout au long de leur carrière.

### 5.1.2.1.4. Intégrer les parties prenantes

Altarea Cogedim s'attache à s'impliquer de façon concrète dans une démarche d'exemplarité envers l'ensemble de ses parties prenantes : clients, collaborateurs, fournisseurs/sous-traitants, partenaires économiques et financiers, communautés locales...

Compte tenu de la place de plus en plus importante que prennent ses parties prenantes dans le cadre de ses activités, le Groupe avance dans la réflexion pour les associer toujours davantage à sa stratégie de développement durable et instaurer un dialogue régulier. Les relations avec les parties prenantes d'Altarea Cogedim sont décrites dans le chapitre 5.6.

## 5.1.2.1. Gouvernance RSE d'Altarea Cogedim

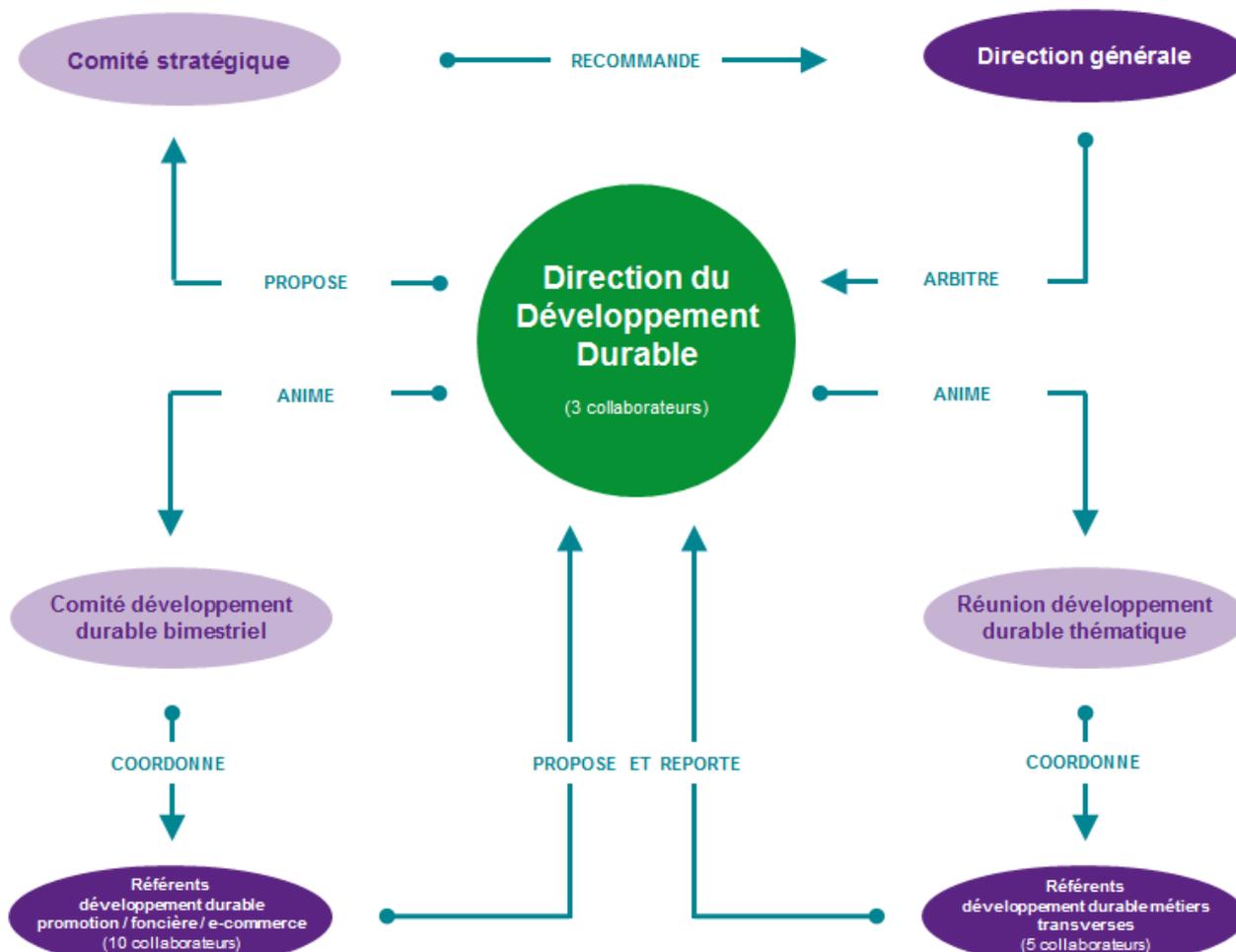
La Direction du Développement Durable est composée de trois collaborateurs :

- Maxime LANQUETUIT, Directeur du développement durable en charge de l'ensemble de la démarche Altageen pour les différents métiers et activités (mlanquetuit@altareacogedim.com) ;
- Flora ALTER, Ingénieure développement durable, en charge du reporting environnemental du patrimoine, des Bilans Carbone® exploitation, de la définition et du suivi des plans d'actions environnementaux pour le métier de foncière (falter@altareacogedim.com) ;
- Cécilia RIBEYRE, Chargée de communication et développement durable responsabilisée sur les enjeux de communication interne et sur l'organisation de manifestations de développement durable (cribeyre@altareacogedim.com).

Cette direction conseille la direction générale du Groupe dans la définition de la stratégie de développement durable d'Altarea Cogedim et coordonne l'ensemble de la communication extra-financière du Groupe. Cette équipe s'appuie sur un réseau de référents développement durable composé de dix personnes qui représentent chaque métier du Groupe (bureau, logement et commerce) dans le cadre du comité développement durable bimestriel. Par ailleurs, un grand nombre de réunions de travail sont réalisées avec les référents sur des sujets plus spécifiques et plus opérationnels.

La Direction du Développement Durable bénéficie également d'interlocuteurs réguliers pour l'ensemble des métiers transverses : ressources humaines, communication, finance et services généraux. Des réunions spécifiques permettent d'échanger avec eux.

### Organisation de la gouvernance RSE d'Altarea Cogedim



Cette organisation permet de faire progresser significativement la démarche développement durable du Groupe grâce aux collaborateurs responsabilisés à 100 % sur ces enjeux, tout en facilitant la remontée d'informations, le partage et le déploiement de la démarche dans les métiers grâce au réseau transversal des référents. En 2013, le recrutement d'un collaborateur supplémentaire en charge des nouveaux développements viendra renforcer la démarche de développement durable du Groupe.

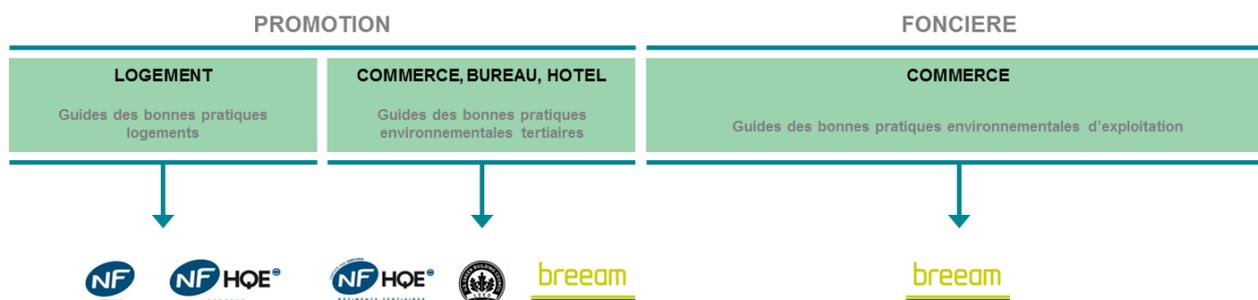
Le politique RSE d'Altarea Cogedim est orientée par la démarche Altagreen. Elle repose sur trois piliers que sont la pertinence, le partage et la soutenabilité pour garantir un effort ambitieux mais équilibré de l'entreprise. Transversale par nature, la démarche Altagreen permet de mutualiser les différents savoirs et compétences techniques de chaque métier du Groupe, de manière à faire progresser plus vite le niveau de maturité RSE de l'entreprise et la performance développement durable de ses réalisations.

Avant validation par la direction générale, l'ensemble des engagements du Groupe est défini conjointement entre la direction du développement durable et l'ensemble des référents, permettant à Altareen de renforcer la stratégie de chaque métier.

### 5.1.2.2. Système de Management Général

Altarea Cogedim met progressivement en place, pour l'ensemble de ses équipes de promotion et d'exploitation, des systèmes de management environnementaux adaptés. Ces guides permettent d'homogénéiser et de généraliser les meilleures pratiques de développement, de construction et d'exploitation, ainsi que de renforcer la performance environnementale et énergétique des nouveaux développements et du patrimoine de centres commerciaux.

#### Composition du Système de Management General d'Altarea Cogedim



La mise en place de ce Système de Management Général (SMG) facilite l'accès aux exigences des différents référentiels de certifications et permet une progression des compétences environnementales des collaborateurs. En raison de l'intégration récente de RueduCommerce, le Système de Management General sera élargi à l'activité d'e-commerce en 2013 et 2014.

#### 5.1.2.3.1. Système de Management Environnemental promotion logement

Pour son métier de promoteur logement, Altarea Cogedim a intégré une démarche de certification dans son processus de développement et de réalisation d'opérations : le « Guide des bonnes pratiques logements ». Cette certification de processus permet au Groupe de bénéficier d'une certification qualitative NF Logement pour la totalité de sa production et de généraliser la certification NF Logement — Démarche HQE® (Haute Qualité Environnementale®) à l'ensemble de ses opérations en Île-de-France.

#### 5.1.2.3.2. Système de Management Environnemental promotion tertiaire

Parallèlement, le Groupe a conçu en 2010 et 2011 le « Guide des bonnes pratiques environnementales tertiaires ». Il offre à chaque développeur ou opérationnel un outil de travail lui permettant d'accéder à la totalité des exigences des certifications NF HQE®, BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) ou LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) à chaque étape du projet et d'être accompagné dans le développement et la réalisation des opérations tertiaires du Groupe (commerces, bureaux et hôtel).

### 5.1.3. Gouvernance et éthique

#### 5.1.3.1. Valeurs et éthique

Altarea Cogedim a mis en œuvre depuis 2010 une charte éthique, après avis favorable des deux comités d'entreprise du Groupe. Cette charte éthique, disponible sur l'intranet du Groupe et jointe au contrat de travail des nouveaux embauchés, couvre tous les aspects de la relation entre Altarea Cogedim et ses parties prenantes, collaborateurs, clients/locataires, prestataires/fournisseurs et les bonnes pratiques de fonctionnement interne : règles à observer par une société cotée, systèmes d'information, téléphonie.

Dans le cadre de la charte éthique du Groupe, un responsable de la déontologie a été nommé par la Gérance. Celui-ci peut et doit être consulté en cas de difficultés d'applications de la charte.

La société RueduCommerce, quant à elle, ne possède pas encore de charte éthique. Une réflexion est actuellement menée afin de déterminer s'il est pertinent de déployer la charte Groupe à cette société, ou s'il est préférable d'en établir une au regard de son activité spécifique. Cette charte sera achevée et déployée en 2013.

### **5.1.3.2. Gouvernance et rémunération**

Les éléments de compréhension et de description de la gouvernance d'Altarea Cogedim et la politique de rémunération de celle-ci sont décrits dans le chapitre 7 (§ 7.1 et 7.2).

### **5.1.3.3. Lutte anti-blanchiment, fraude et corruption**

La politique de lutte contre la corruption du Groupe est retranscrite dans sa charte éthique. Son objet principal est de définir les valeurs et les règles de conduite à respecter et guider les collaborateurs au quotidien pour toute question d'éthique ou de conflits d'intérêts se posant à eux.

Sont par exemple prohibés : le recours à titre personnel à la réalisation de travaux par des entreprises ou prestataires en relation avec le Groupe sauf accord du déontologue, l'encaissement en espèces, même dans la limite autorisée par les lois et règlements en vigueur, sauf autorisation expresse.

Ces principes doivent aussi s'appliquer de manière réciproque dans les relations avec les autorités et la clientèle : tout acte susceptible d'être interprété comme une tentative de corruption est à proscrire.

Tout versement ou acceptation de sommes illicites est formellement interdit dans la conduite des opérations du Groupe. En cas de doute sur la légitimité d'un paiement ou d'un versement, le responsable de la déontologie doit être immédiatement sollicité pour avis.

Par ailleurs, en 2012, des clauses spécifiques « anti-corruption » ont été systématiquement ajoutées aux contrats de prestations de services, d'apport d'affaires ou de mandat conclus avec des tiers.

## **5.2. Tableau de bord RSE**

### **5.2.1. Tableau de bord des principaux engagements**

Afin de montrer son dynamisme sur les enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux, Altarea Cogedim structure son effort autour de grands engagements couvrant ses activités immobilières et ses effectifs. Ces principaux engagements sont présentés ci-dessous.

Thème		Engagement	Echéance	Indicateur GRI CRESS	
Performance environnementale	<b>Certification environnementale</b>				
	Promotion	Bureaux	Généralisation de la certification NF Batiment tertiaire - Démarche HQE niveau "Très Bon" et de la certification BREEAM niveau "Very Good" <i>a minima</i>	continue	CRE 8
		Logements	Généralisation de la certification NF Logement pour toutes les opérations et généralisation de la certification NF Logement - Démarche HQE pour toutes les opérations en Ile-de-France <i>a minima</i>	continue	CRE 8
		Hôtels	Généralisation de la certification NF Batiment tertiaire - Démarche HQE <i>a minima</i>	continue	CRE 8
		Commerces	Généralisation de la certification BREEAM niveau "Very Good" <i>a minima</i>	continue	CRE 8
	Foncière	Commerces	Certification d'exploitation BREEAM - In - Use pour 100% du patrimoine commercial inclus dans le périmètre de reporting	2015	CRE 8
	<b>Performance énergétique</b>				
	Promotion	Bureaux	Généralisation du niveau de performance énergétique HPE 2012 (RT 2012 - 10%) <i>a minima</i> Réalisation systématique de Simulation Thermique Dynamique en complément du calcul conventionnel	2013	EN 7
		Logements	Adaptation à la nouvelle réglementation thermique RT 2012 applicable depuis le 1er janvier 2013	2013	EN 7
		Hôtels	Réalisation d'opérations pilotes d'un niveau de performance énergétique HPE et THPE 2012	2013	EN 7
		Commerce	Adaptation à la nouvelle réglementation thermique RT 2012 applicable depuis le 1er janvier 2013 Réalisation systématique de Simulation Thermique Dynamique en complément du calcul conventionnel	2013	EN 7
	Foncière	Commerces	Réduction de 22% des consommations d'énergie primaire du patrimoine (à périmètre constant) par rapport à 2010	2015	CRE 1
	<b>Emissions de gaz à effet de serre</b>				
	Promotion	Bureaux	Réalisation systématique d'un Bilan Carbone construction (scope 1,2,3) pour toute les nouvelles opérations d'une surface supérieure à 10,000 m2	continue	CRE 4
		Logements	Réalisation de 5 Bilans Carbone (scope 1,2,3) correspondant au 5 gammes des nouveaux projets de logement	2013	CRE 4
		Hôtels	Réalisation systématique d'un Bilan Carbone construction (scope 1,2,3) pour toute les nouvelles opérations d'une surface supérieure à 10,000 m2	continue	CRE 4
Commerces		Réalisation systématique d'un Bilan Carbone construction (scope 1,2,3) pour toute les nouvelles opérations d'une surface supérieure à 10,000 m2	continue	CRE 4	
Foncière	Commerces	Réduction de 24% émissions de gaz à effet de serre liés au consommation d'énergie du patrimoine (à périmètre constant) par rapport à 2010	2015	CRE 3	
Performance sociétale	<b>Accessibilité</b>				
	Promotion	Bureaux	Sélection des nouveaux fonciers à moins de 500m d'un réseau de transport en commun (Bus, Tramway, Metro, RER, Train)	continue	EN 6
		Logements		continue	EN 6
		Hôtels		continue	EN 6
		Commerce		continue	EN 6
	Foncière	Bail Vert	Obtention d'un taux de couverture du bail vert sur l'ensemble du patrimoine supérieur à 65%	2015	SO9
Performance sociale	Groupe	Diversité	Formalisation de notre engagement par la signature de la Charte de la Diversité. Formation du personnel concerné.	2013	NA
		Gestion des carrières	Augmentation chaque année du taux de couverture des entretiens annuels, et du taux de transformation des actions de formation réalisées par rapport aux demandes arbitrées lors de l'entretien.	continue	NA
		Développement des compétences	Augmentation chaque année du nombre moyen d'heures de formation par salarié, essentiellement sur les formations métiers.	continue	LA10

## 5.2.2. Périmètres de reporting et référentiels

Souhaitant mesurer l'ensemble des impacts environnementaux et sociaux de ses activités sur le périmètre le plus large possible, Altarea Cogedim définit et précise l'ensemble de ses périmètres et de ses périodes de reporting afin de permettre aux parties prenantes une lecture facilitée. De plus, le Groupe base son reporting sur les principaux référentiels et indicateurs nationaux et internationaux (GRI CRESS, EPRA, etc.) afin de permettre une comparaison facilitée des données. Les indicateurs clés sont présentés dans ce chapitre et l'analyse des résultats 2012 est disponible dans le chapitre 5.4

### 5.2.2.1. Exhaustivité des périmètres de reporting et référentiels utilisés

Le reporting couvre la quasi-totalité de l'activité économique de promotion et de foncière d'Altarea Cogedim, ainsi que de son siège social. En revanche, l'activité e-commerce ne bénéficie pas encore de reporting environnemental du fait de son intégration récente. Les taux de couverture du reporting RSE permettent d'apprécier l'exhaustivité par rapport au reporting financier, hors RueduCommerce.

#### Exhaustivité du reporting extra-financier d'Altarea Cogedim

	CORPORATE	PROMOTION				FONCIERE	SOCIAL
REFERENTIEL	GRI CRESS	Définition interne (chapitre « Méthodologie et Tableaux d'indicateurs »)				GRI CRESS Recommandations EPRA	GRI CRESS
PERIODE	1er septembre année N-1 31 août année N	1er janvier année N - 31 décembre année N				1er janvier année N 31 décembre année N	1er janvier année N 31 décembre année N
PERIMETRE D'ACTIVITE	SIÈGE SOCIAL 8 248 m <sup>2</sup> utile	LOGEMENT 189 opérations 15 189 logements	BUREAUX 18 opérations 352 983 m <sup>2</sup> HON	HOTELS 3 opérations 43 713 m <sup>2</sup> HON	COMMERCE 4 opérations 188 216 m <sup>2</sup> HON	COMMERCE 654 252 m <sup>2</sup> GLA	GRUPE 1 232 collaborateurs
COUVERTURE DU REPORTING	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	86,7% (en surface) 91,0% (en valeur)	100 %

#### 5.2.2.1.1. Conformité du reporting aux référentiels nationaux et internationaux

Afin de renforcer son niveau de transparence, le Groupe base son reporting extra-financier sur le référentiel sectoriel GRI 3.1 CRESS et vise le niveau GRI B+. Se baser sur le référentiel GRI permettra à l'ensemble des parties prenantes du Groupe de pouvoir comparer la communication extra-financière d'Altarea Cogedim avec l'ensemble des acteurs immobiliers nationaux et internationaux.

#### 5.2.2.1.2. Périodes de reporting

Pour assurer une cohérence avec le reporting financier, le Groupe a fait le choix, quand cela était possible, de baser son reporting environnemental sur cette même période. Cependant, concernant les mesures des données environnementales et des empreintes carbone pour les immeubles utilisés par le Groupe (périmètre corporate), l'inertie des données et la longueur des processus de calcul imposent une période décalée (1<sup>er</sup> septembre année N-1 au 31 août année N) afin de respecter le calendrier de réalisation des documents réglementaires.

### 5.2.2.2. Description du périmètre de reporting pour l'activité corporate

Le périmètre de reporting corporate comporte les données environnementales du siège social d'Altarea Cogedim situés au 8 avenue Delcassé, Paris 8<sup>ème</sup>. Ces données sont soit gérées directement par Altarea Cogedim (déchets) soit gérées directement par le propriétaire de l'immeuble (eau, énergie, CO<sub>2</sub>) et transmises à Altarea Cogedim en vue d'un suivi annuel *a minima*.

### 5.2.2.3. Description du périmètre de reporting pour l'activité de promotion (nouveaux développements)

Pour son activité de promotion, le Groupe a développé des indicateurs permettant d'apprécier la qualité réelle de sa production pour une année de référence. De ce fait, le Groupe a exclu d'établir des indicateurs basés uniquement sur les opérations engagées ou les opérations livrées car dans les deux cas, ils ne donnent qu'une information partielle de la production du promoteur en n'intégrant pas l'ensemble des opérations et en particulier les opérations en cours de réalisation non engagées et non livrées dans l'année.

Une année de promotion comporte des opérations engagées dans le cadre des nouveaux permis de construire, des opérations en travaux, initiées lors des exercices précédents et qui feront l'objet d'une livraison lors des prochains exercices et enfin des opérations qui ont fait l'objet d'une livraison dans l'année. Dans cette continuité, il nous a semblé pertinent de pouvoir refléter l'ensemble de ces projets dans un même indicateur parfaitement conforme et comparable à l'activité opérationnelle et financière de l'activité de promotion. C'est pourquoi le périmètre retenu pour le calcul des indicateurs intègre l'ensemble des opérations de bureaux, de logements, de commerces ou d'hôtelleries faisant l'objet d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrées dans l'année de référence.

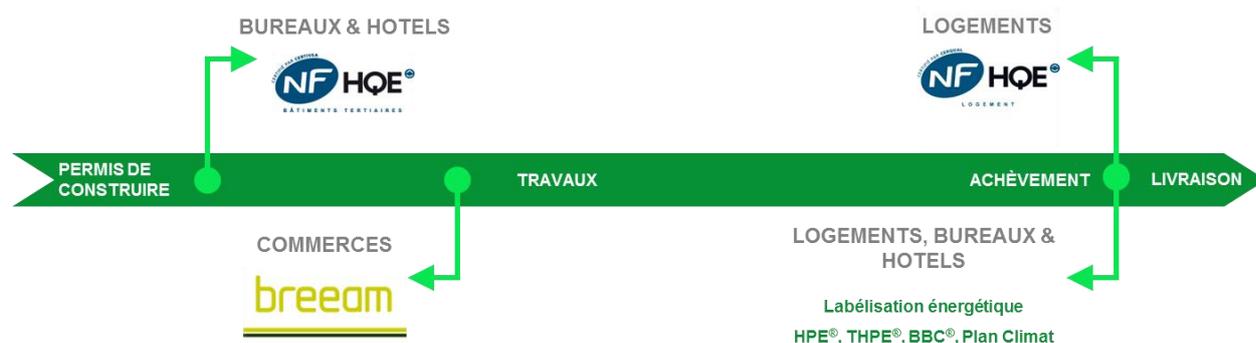
### Méthode de prise en compte des nouveaux développement dans le périmètre de reporting



Les indicateurs relatifs aux logements sont consolidés par rapport au nombre et ceux relatifs aux hôtels, commerces et bureaux sont consolidés par rapport aux surfaces HON.

Pour faciliter la compréhension de nos indicateurs portant sur les opérations de promotion, nous avons fait le choix de retenir la même méthode de comptabilisation pour chaque typologie, chaque certification environnementale et chaque labélisation énergétique. Cependant, les dates clés d'obtention de la certification sont variables en fonction de chaque typologie d'actif et de chaque certification environnementale, c'est pourquoi nous souhaitons les préciser dans le schéma ci-dessous.

### Dates clés d'obtention de la certification / labellisation énergétiques par typologie d'actif

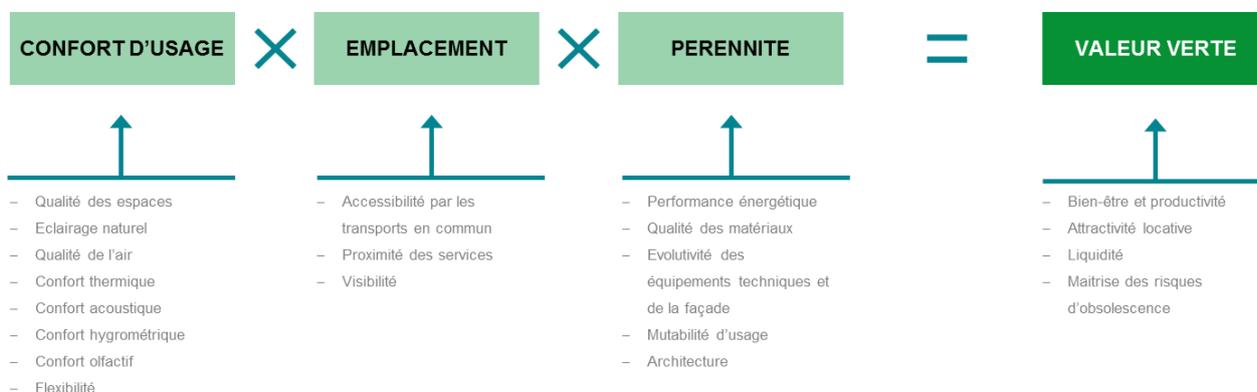


#### 5.2.2.4. Description du périmètre de reporting pour le social

Le périmètre de reporting social inclut l'ensemble des entités juridiques, avec une intégration globale en finance et une masse salariale non nulle. Les données de ces entités sont prises en compte à 100%, quel que soit le taux de détention.

### 5.3. Innover pour accroître la valeur verte

Pour favoriser l'émergence d'une valeur verte, Altarea Cogedim articule sa démarche autour de trois fondamentaux que sont le confort d'usage, l'emplacement, et la pérennité pour ses projets et pour son patrimoine.



Pour maximiser ces trois composants de la valeur verte, Altarea Cogedim structure son effort d'innovation en couvrant 5 thématiques transversales que sont la certification environnementale, le confort d'usage et la santé, la performance énergétique, l'analyse de cycle de vie des projets et la connectivité en transports en commun.

#### 5.3.1. La certification environnementale comme accélérateur de la performance

Pour faire progresser les performances environnementales de ses nouveaux projets et de son patrimoine, Altarea Cogedim a choisi des certifications environnementales ou qualitatives différenciées suivant la typologie de ses projets, pour l'ensemble de ses projets et de ses actifs.

La sélection de ces certifications a été réalisée en fonction de deux critères prépondérants :

- la pertinence du référentiel applicable et du mode d'évaluation ;
- les attentes des parties prenantes pour chaque famille de projet.

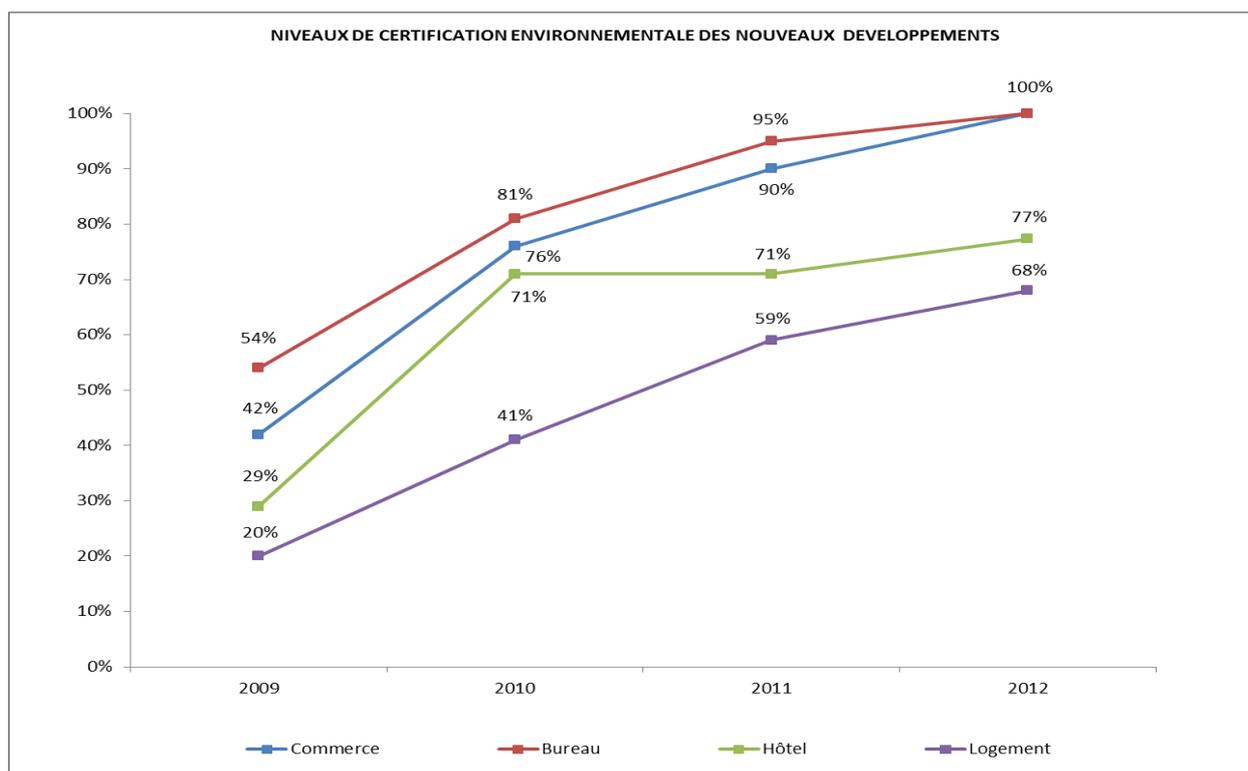
##### 5.3.1.1. La certification environnementale pour les nouveaux développements

Le Groupe s'est engagé dans une démarche de certification environnementale ou qualitative systématique pour ses nouveaux projets :

- la certification environnementale BREEAM niveau « Very Good » , a minima, pour les nouveaux développements commerciaux;
- la certification environnementale NF Bâtiment tertiaire — Démarche HQE® pour les nouveaux développements de bureaux et d'hôtels;
- la certification environnementale NF Logement — Démarche HQE® pour les nouveaux développements de logements en Île-de-France et une grande partie des logements en régions ;
- la certification qualitative NF Logement pour l'ensemble de la production de logements.

Cette ambition environnementale généralisée est susceptible d'évoluer en fonction de cas spécifiques : achat de projet avec un permis de construire définitif, prestation de service auprès d'un partenaire investisseur, impossibilité technique...

Altarea Cogedim a choisi de faire progresser l'ambition environnementale de ses projets de manière généralisée afin de permettre à l'ensemble des parties prenantes d'apprécier le niveau global de qualité de production du Groupe. C'est pourquoi l'indicateur « Niveaux de performance environnementale » porte sur la totalité des nouveaux projets.



*Part des surfaces de commerces, de bureaux, d'hôtels ou du nombre de logement certifiés ou en cours de certification environnementale NF HQE, Habitat & Environnement ou BREEAM pour l'ensemble des opérations bénéficiant d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrées dans l'année de référence.*

Depuis la mise en œuvre de la démarche de progrès Altagreeen en 2009, la part de production faisant l'objet d'une certification environnementale a progressé de manière significative pour l'ensemble des typologies, grâce à l'engagement de nouvelles opérations faisant l'objet d'une certification environnementale et à la sortie d'opérations non certifiées du périmètre de l'indicateur.

En 2013, le Groupe maintiendra ses engagements pour les opérations de logements, de commerces et d'hôtels. Il renforcera néanmoins son engagement pour ses nouveaux développements de bureaux en se positionnant sur un niveau « Très Bon » *a minima* pour la certification NF HQE et sur la certification BREEAM avec un niveau « Very Good » *a minima* (hors Maîtrise d'Ouvrage Déléguée).

### 5.3.2. Analyse de cycle de vie d'un projet

En complément de sa démarche carbone, Altarea Cogedim a mené une réflexion basée sur l'analyse multicritères du cycle de vie du bâtiment. Après deux opérations engagées en 2010, le Groupe a lancé trois tests « HQE Performance » complémentaires sur des projets de bureaux- dont le Siège de Mercedes Benz à Montigny certifié BREEAM « Excellent » et NF Démarche HQE « Excellent » - et de logements, Azenko à Montreuil certifié NF Démarche HQE en 2012. Cette initiative permet aux équipes d'Altarea Cogedim d'appréhender l'ensemble des impacts environnementaux du bâtiment sur l'ensemble de sa durée de vie, de la conception à la déconstruction, en passant par l'exploitation, les rénovations successives et sa recyclabilité.

Ces tests, réalisés en partenariat avec le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB) et l'association HQE®, permettent d'anticiper de futures réglementations énergétiques et environnementales multicritères plus exigeantes.

### 5.3.3. Qualités sanitaires et confort d'usage

Dans le cadre de ses nouveaux projets, Altarea Cogedim se conforme aux réglementations en vigueur en termes de santé et de sécurité. Et dans le cadre des opérations faisant d'une certification environnementale, soit la totalité de ses opérations tertiaires et la plus grande partie de ses opérations de logements, Altarea Cogedim dépasse les exigences réglementaires sur les enjeux de confort acoustique, visuel, olfactif, hygrométrique et sur la qualité de l'air et des espaces de vies.

Afin d'intégrer d'avantage cette thématique, en 2012, le Groupe a renforcé sa démarche autour des enjeux de confort et de santé en accueillant un collaborateur chargé d'accompagner une opération pilote de bureau et de renforcer les exigences sanitaires du guide des prestations du logement d'entrée de gamme jusqu'au logement très haut de gamme. Ce travail de cartographie et d'analyse de matériaux permettra de prioriser la démarche sur les éléments clés à fort impact sanitaire pour l'ensemble de la production.

### 5.3.3.1. Qualité de l'air intérieur et confort olfactif

Altarea Cogedim met progressivement en œuvre des actions permettant d'améliorer la qualité de l'air intérieur des projets faisant l'objet d'une certification environnementale. Pour toutes ces opérations, le Groupe identifie les sources de pollutions internes (COV et formaldéhyde) et externes (axes routiers, produits de construction, activités des locaux, sol ...), fait en sorte de garantir une ventilation efficace et de maîtriser les sources d'odeurs désagréables, les débits d'air étant alors adaptés à l'activité des locaux pour assurer une distribution saine de l'air neuf.

De plus, le Groupe s'est associé à la société Medieco pour mettre en place une opération de Haute Qualité Sanitaire dans son programme « Pierres de Provence » au Rouret. Cette démarche, qui permet d'intégrer la santé dans le projet, prévoit une analyse sanitaire du permis de construire et du cahier des clauses techniques particulières. Elle évalue la qualité de l'air intérieur à réception du bâtiment grâce à des mesures de concentration en Composés Organiques Volatiles (COV) et aldéhydes. Les recommandations seront communiquées aux futurs occupants.

Dans le cadre du siège de Mercedes Benz France, opération certifiée BREEAM « Excellent » et NF Démarche HQE « Excellent », Altarea Cogedim a souhaité renforcer ses exigences de confort pour le futur utilisateur:

- les espaces de bureaux de Mercedes Benz France ont un renouvellement d'air de 40m<sup>3</sup>/h/personne et des sondes de CO<sub>2</sub> sont installées dans tous les espaces à haute densité d'occupation. Il en est de même pour le hall et la salle de conférences ;
- pour assurer un balayage optimal de l'air intérieur dans les espaces, des études antérieures en laboratoire ont été réalisées afin de déterminer la position optimale des terminaux dans les bureaux ;
- 100% des émissions de COV et formaldéhyde des revêtements de sol, mur et plafond du siège social sont évaluées.

### 5.3.3.2. Confort hygrométrique

Une température et un taux d'humidité constants tout au long de l'année sont des composants essentiels du confort intérieur. C'est pourquoi Altarea Cogedim choisit des systèmes permettant d'assurer un confort hygrothermique en hiver comme en été :

- En hiver, un asservissement adapté permet de stabiliser le bâtiment en température ;
- En été, se protéger des rayonnements solaires et dissiper la chaleur en excès est essentiel à un bon confort hygrothermique.

L'immeuble de bureaux Green One, certifié BREEAM « Very Good » et NF Démarche HQE « Excellent » dans le 18<sup>ème</sup> arrondissement de Paris prévoit l'arrêt de la ventilation en période d'inoccupation et le maintien hors-gel des locaux. Pour ne pas nuire au confort, une vitesse d'air inférieure à 0,2 m/s est maintenue en été (contre 0,1 m/s en hiver). Enfin, pour maîtriser l'inconfort des apports solaires, des protections solaires adaptées sont installées selon l'orientation du bâtiment :

- des stores intérieurs screen en façades Est et Ouest,
- des stores intégrés à lames dans le triple vitrage pour la façade Sud.

### 5.3.3.3. Confort acoustique

Les origines du bruit sont diverses et les clients d'Altarea Cogedim attendent un confort acoustique optimal. Qu'il provienne directement d'une source sonore (bruit aérien), d'un choc (bruit de choc), ou d'une vibration mécanique (bruit d'équipement), le bruit est un facteur d'inconfort qu'il est important de prendre en compte dès la conception des projets. Pour aller plus loin et offrir à ses clients des hautes performances acoustiques, Altarea Cogedim optimise la position des espaces entre eux par rapport aux nuisances intérieures. Par exemple, le niveau de bruit des équipements est inférieur à 45 dB dans les espaces de bureaux ouverts et inférieur à 40 dB dans les bureaux individuels ou collectifs.

#### 5.3.3.4. Confort visuel

L'éclairage naturel étant primordial, tous les projets de bureaux et de logements construits par Altarea Cogedim ont accès à des vues extérieures et à la lumière du jour. En fonction des contraintes urbanistiques et architecturales, le Groupe optimise l'épaisseur de ses bâtiments et la répartition des espaces de vie et de travail pour maximiser les surfaces utiles ou habitables en premier jour afin d'augmenter le confort du futur utilisateur et de limiter l'usage de l'éclairage artificiel.

Pour ces opérations de bureaux, Altarea Cogedim combine la gradation de l'éclairage artificiel en fonction de la luminosité extérieure pour maintenir le confort de l'utilisateur et limiter les consommations d'énergie.

#### 5.3.3.5. Qualité sanitaire des espaces

La qualité sanitaire des espaces comprend deux préoccupations majeures : la limitation des nuisances électromagnétiques et la création des conditions d'hygiène spécifiques. La création des conditions d'hygiène spécifiques passe par l'identification des zones et locaux sensibles mais aussi par des dispositions pour créer les conditions d'hygiène optimales en fonction de l'environnement sanitaire de chaque projet.

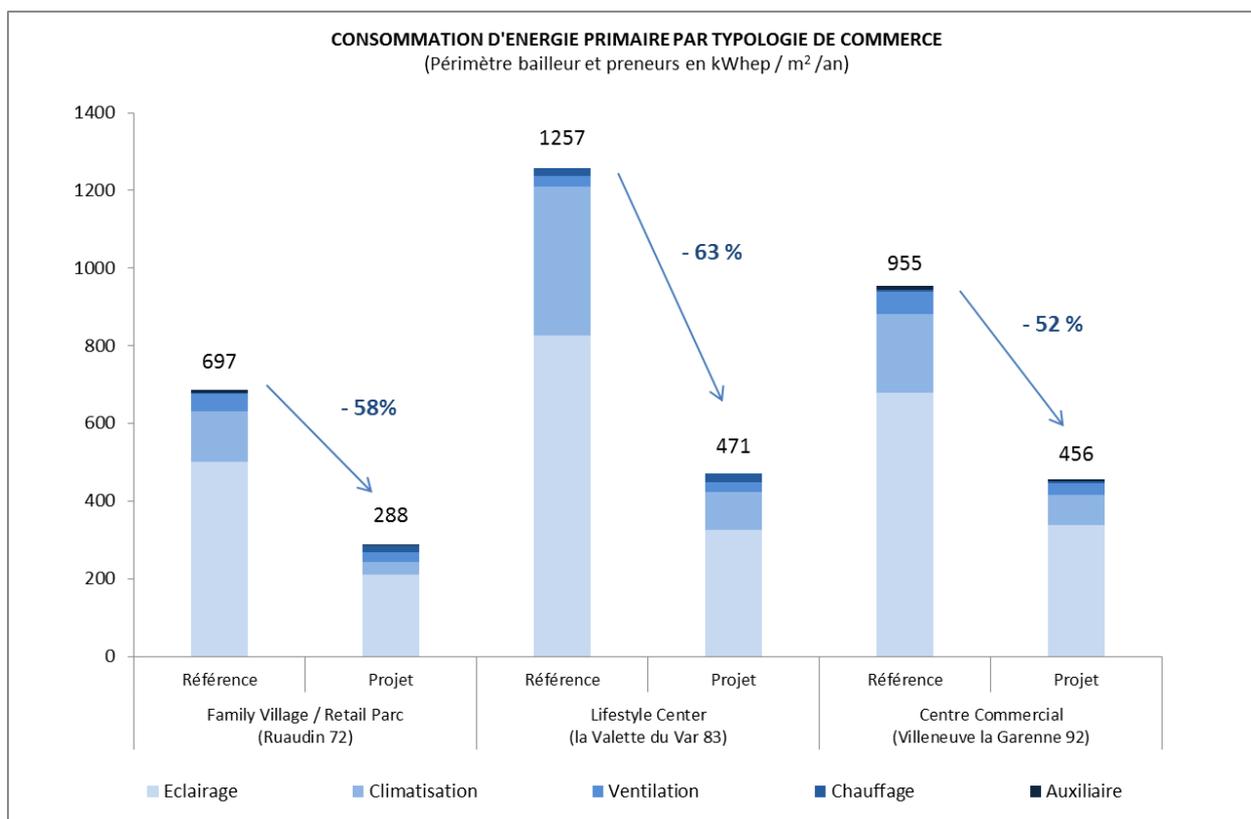
Dans le cadre de l'évaluation du projet de bureaux Network à Nanterre, certifié BREEAM « Excellent » et NF Démarche HQE « Excellent » Altarea Cogedim a fait identifier les sources « d'énergies » (lignes SNCF et RATP) entourant le site, par Bureau Veritas. Les sources « télécoms » sont identifiées lors du parcours de zone et une mesure des ondes électromagnétiques est également réalisée en fin de chantier. Enfin les matériaux sont choisis afin de limiter la croissance fongique et bactérienne.

### 5.3.4. Améliorer les performances énergétiques

#### 5.3.4.1. Avancer vers la garantie de performance énergétique pour les nouveaux développements

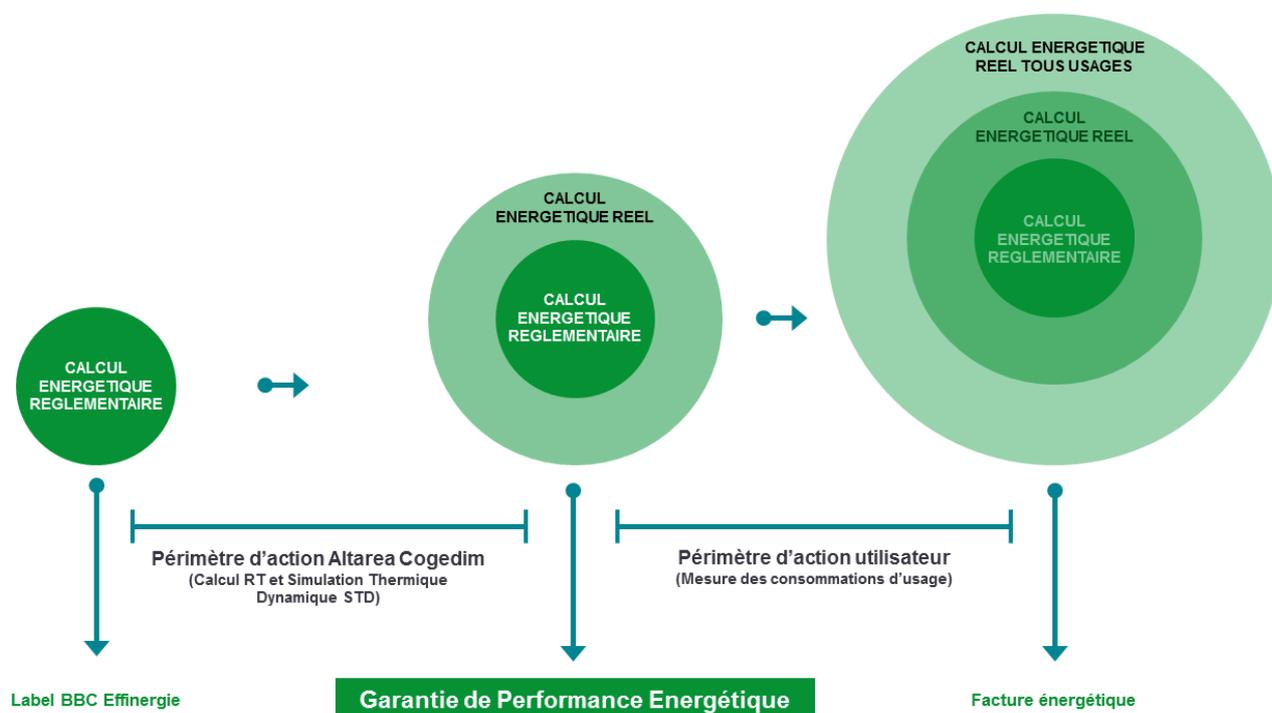
Le Groupe s'est engagé, dès 2010, à généraliser le niveau de performance énergétique BBC<sup>®</sup> RT 2005 pour l'ensemble de ses nouveaux projets, toutes typologies confondues, dans l'attente de la mise en application progressive de la RT 2012. Un an après son application pour les immeubles de bureaux, le Groupe se positionne en généralisant un niveau de performance énergétique HPE 2012 (RT 2012 - 10%), *a minima*, pour l'ensemble de ses nouveaux projets de bureaux. Altarea Cogedim profitera de l'année 2013 pour analyser précisément les exigences de cette nouvelle réglementation applicable depuis janvier 2013 pour les autres typologies de projets. Le détail exhaustif des niveaux de performance énergétique des nouveaux développements est disponible dans le chapitre 5.4.

Pour aller plus loin, afin d'améliorer la performance de ses opérations et apprécier plus précisément la future consommation énergétique réelle, Altarea Cogedim doit réaliser des études complémentaires pour les projets moins standardisés ou d'une surface importante. Ainsi, pour aller au-delà du calcul réglementaire permettant d'apprécier une performance uniquement conventionnelle, des simulations thermiques dynamiques sont réalisées par le Groupe aujourd'hui, pour les projets de bureaux, de commerces et d'hôtels et demain pour les projets de logements : elles permettent d'apprécier les futurs besoins énergétiques du bâtiment en intégrant l'apport des utilisateurs avec les puissances réelles installées. Ces études, détaillées dans le graphique ci-après pour ses projets commerciaux, permettent à Altarea Cogedim de réduire significativement les consommations énergétiques par rapport à un bâtiment strictement conforme à la réglementation thermique en vigueur.



La réalisation de ces simulations thermiques dynamiques, intégrant un scénario réel et conforme à l'usage qui sera effectivement fait du bâtiment pour chaque typologie de projet, permettra à Altarea Cogedim d'avancer vers une garantie de performance énergétique pour ses nouveaux développements.

### Simuler des consommations énergétiques réelles



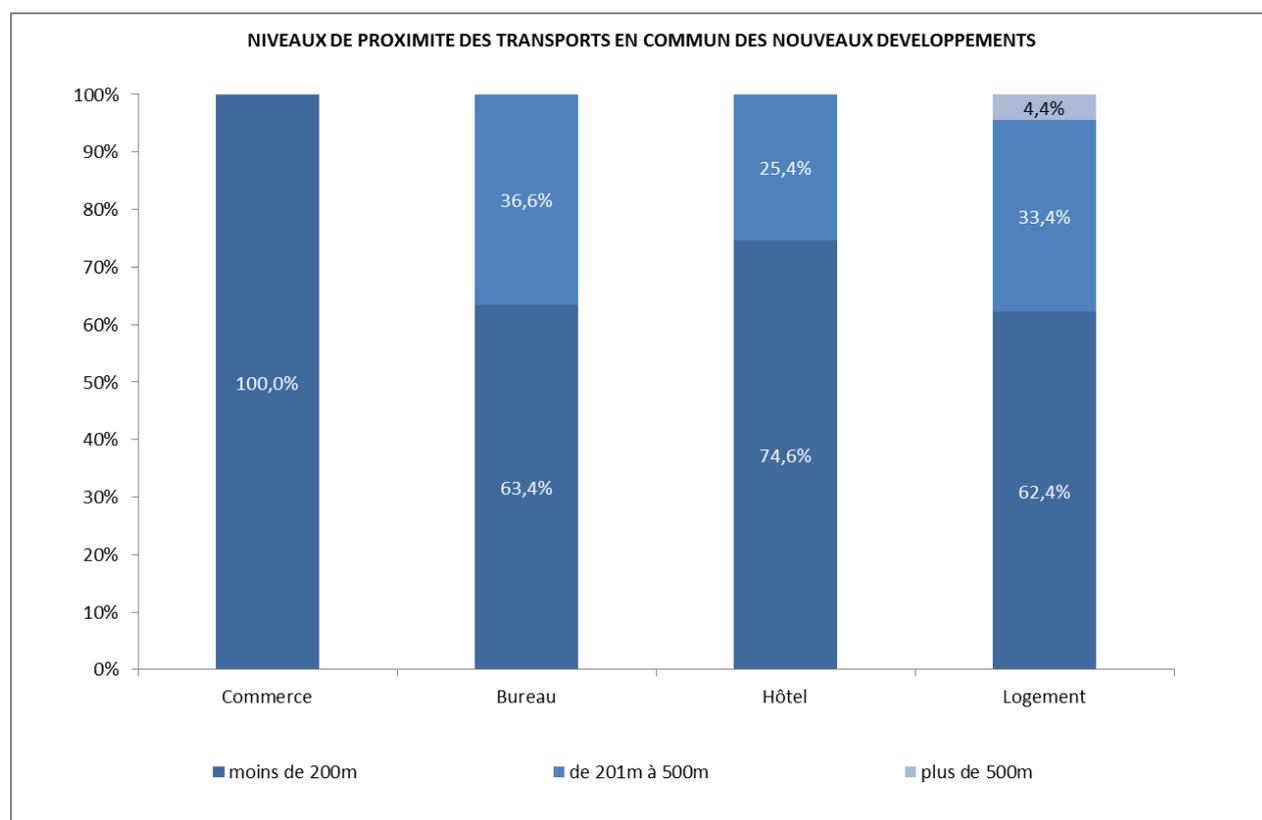
### 5.3.5. CONNECTIVITE ET ACCESSIBILITE

Profitant de son positionnement d'opérateur réalisant des immeubles de commerces, de bureaux, de logements et d'hôtels, Altarea Cogedim est convaincu de l'importance de connecter les différents lieux de vie entre eux, en facilitant l'accès à des transports doux à faible impact carbone.

Altarea Cogedim fait le choix d'être transparent sur la proximité des réseaux de transports pour l'ensemble de son patrimoine et de ses nouveaux projets, quelle que soit leur typologie. Ce positionnement permet au Groupe de favoriser un usage et un mode de vie durable auprès de ses clients et utilisateurs.

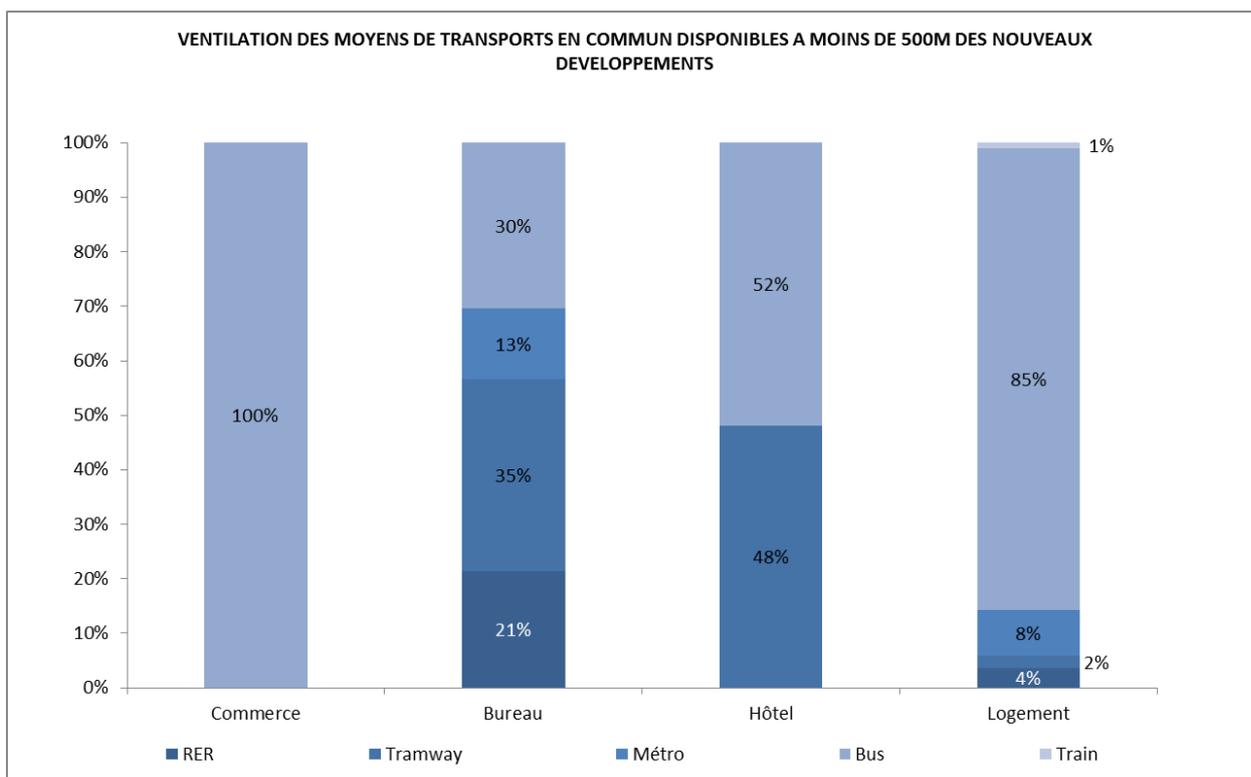
#### 5.3.5.1. Connectivité transports en commun pour l'activité de promotion

Le Groupe évalue de manière systématique l'éloignement de ses nouveaux projets aux réseaux de transports en commun afin d'offrir à ses clients une mobilité économique à faible impact environnemental.



*Ventilation des surfaces de commerces, de bureaux, d'hôtels ou du nombre de logement des opérations bénéficiant d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrées en 2012, par niveau de proximité des transports en commun (train, RER, métro, tramway, bus).*

Altarea Cogedim souhaite développer des projets connectés aux différents lieux de vie existants. La spécificité du Groupe d'être un acteur du logement, du bureaux, du commerce et de l'hôtellerie offre la possibilité de réaliser des espaces de vie, de travail, de détente et de consommation couvrant potentiellement la majeure partie du temps de nos clients. Cette particularité encourage le Groupe à lier ces différents lieux de vie en favorisant une mobilité accessible à tous et moins carbonée.



*Ventilation des surfaces de commerces, de bureaux, d'hôtels ou du nombre de logement des opérations bénéficiant d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrées en 2012, par type de transport en commun disponibles à moins de 500m.*

Pour aller plus loin, le Groupe a renforcé en 2012 son référentiel de reporting afin de pouvoir donner une information sur les modes de transports disponibles à proximité de sa production à l'ensemble de ses parties prenantes. Ces informations reposent sur la totalité des opérations prises en compte dans le périmètre décrit au § 5.2.3.1, soit la totalité des nouveaux développements d'Alteara Cogedim.

### 5.3.6. Maîtriser les émissions de gaz à effet de serre

En 2012, le Groupe s'est doté d'un outil informatique sur mesure permettant d'avoir une vision à la fois globale et détaillée des émissions liées à ses différentes activités. Alteara Cogedim pourra ainsi suivre l'évolution de ses émissions dans le temps, et calculer la vulnérabilité économique qui y est liée, pour mieux piloter et suivre ses actions de réduction.

#### 5.3.6.1. L'impact carbone global des activités d'Alteara Cogedim

##### 5.3.6.1.1. Emissions totales

Les émissions totales de Groupe s'élèvent à 685 500 tCO<sub>2</sub>e. Cela comprend les émissions directes mais aussi indirectes engendrées par son activité, et couvre les scopes 1, 2 et 3 du GHG Protocole. La méthodologie utilisée pour calculer ces émissions est compatible avec le Bilan Carbone®, le GHG Protocole et l'ISO 14 064.

La société reporte également des émissions compatibles avec le Bilan GES réglementaire (Article 75 du Grenelle II) – bien que non soumise à cette réglementation.

Les méthodologies de calcul pour chaque périmètre d'activité sont décrites dans le § 5.7.1.1.

##### 5.3.6.1.2. Répartition par activité

Les émissions globales d'Alteara Cogedim regroupent les émissions liées aux activités :

- Corporate (siège social, filiales régionales et européennes)
- Foncière (patrimoine en exploitation)
- Promotion (nouveaux développements)
- E-commerce (RueduCommerce)

Par ailleurs, la distinction a été faite entre les émissions internes et externes, de façon à mieux cerner le niveau de responsabilité du Groupe et les leviers de réduction existants.

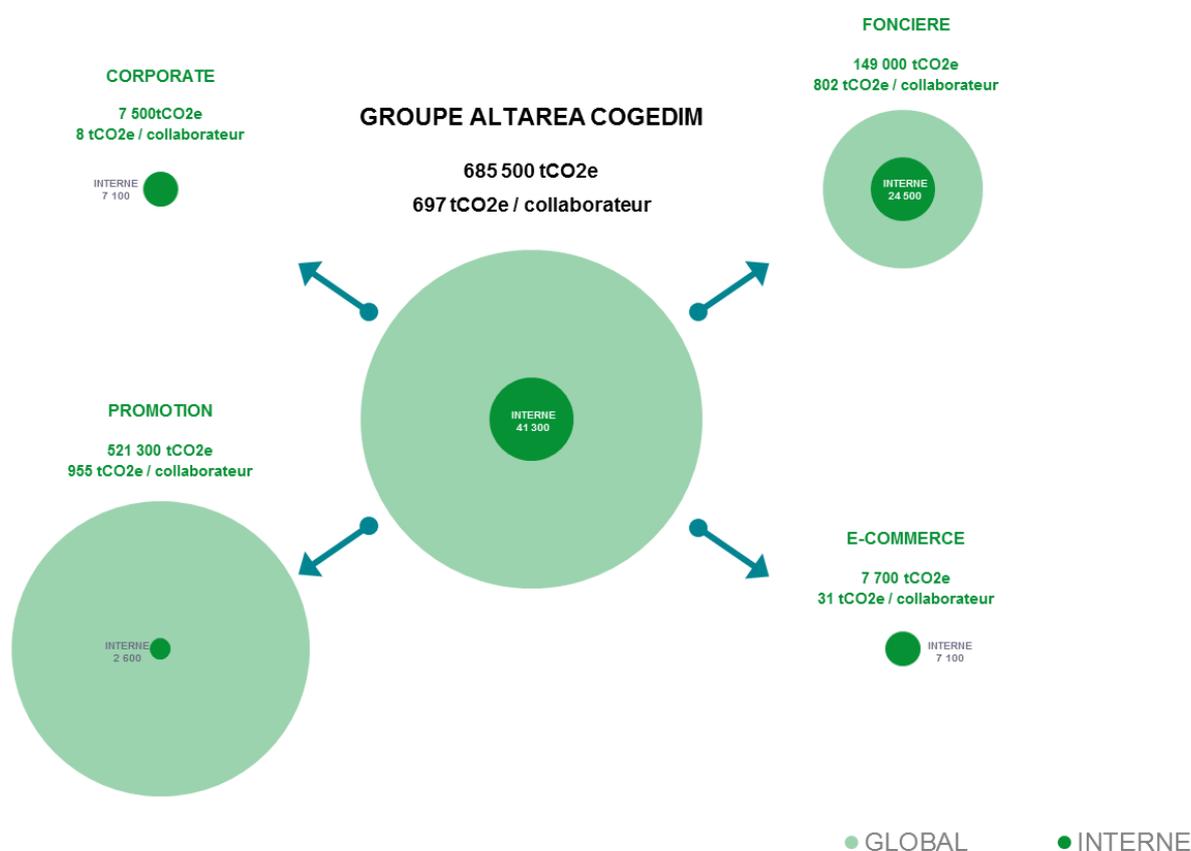
Les émissions « internes » sont directement induites par le Groupe et ses collaborateurs, comme par exemple les déplacements domicile-travail des salariés ou l'énergie utilisée dans les parties communes des centres commerciaux.

Les émissions « externes » sont induites indirectement par l'activité du Groupe. Il s'agit, par exemple, des émissions liées à l'activité de construction des bâtiments, effectuée par des entreprises de travaux prestataires, pour la promotion, ou encore des émissions liées à l'énergie utilisée dans les boutiques, et donc par les preneurs, pour la foncière.

Les émissions globales sont égales à la somme des émissions internes et externes.

Le découpage des émissions selon les différents scopes conforme au GHG protocole et à l'Article 75 du Grenelle de l'environnement est différent de celui-ci.

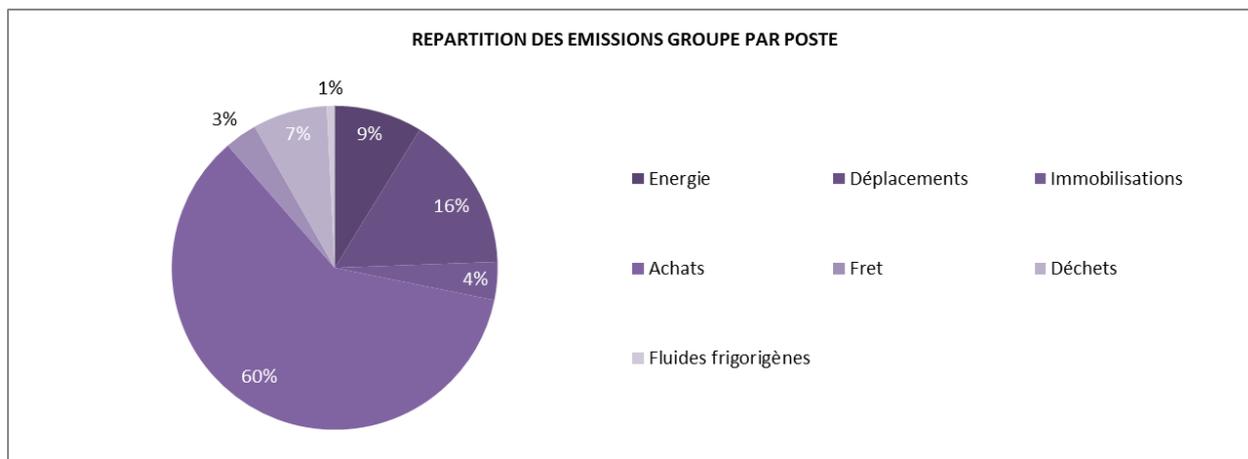
### Répartition du Bilan Carbone® d'Altarea Cogedim



L'activité de promotion constitue les trois quarts des émissions du Groupe, mais celles-ci sont à 99% externes car dues aux constructions réalisées par les entreprises de travaux et les prestataires externes. L'activité de foncière, quant à elle, représente 22% des émissions globales dont 16% sont internes car gérées directement par Altarea Cogedim. Les activités corporate et e-commerce comptent chacune seulement pour 1% des émissions globales.

#### 5.3.6.1.3. Répartition par sources d'émissions

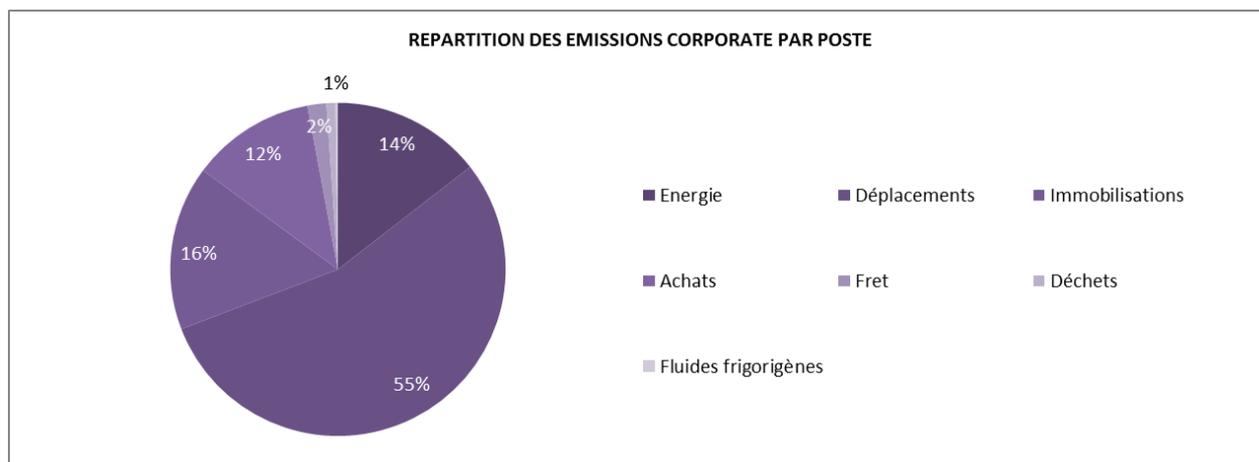
Consolidés au niveau du Groupe, les deux postes les plus émetteurs sont les achats et les déplacements. Ceux-ci sont dus en grande majorité respectivement aux achats de matériaux des chantiers de construction, et aux déplacements des visiteurs se rendant sur les centres commerciaux de la foncière.



### 5.3.6.2. L'impact carbone spécifique de nos activités

#### 5.3.6.2.1. Bilan Carbone® activité corporate

Le Bilan Carbone® réalisé sur l'activité corporate prend en compte les émissions dues à l'activité des salariés du Groupe sur un an, du siège social et dans l'ensemble des filiales régionales et européennes.



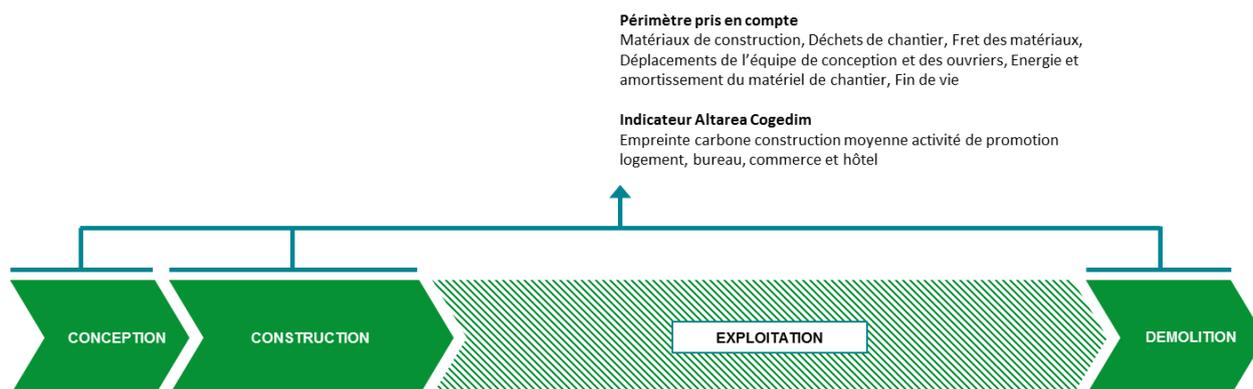
Les déplacements constituent 55% des émissions, et sont dus principalement aux déplacements professionnels des collaborateurs. C'est pourquoi les émissions des filiales, sensibles aux moyens de transports disponibles pour se rendre au siège situé à Paris, sont assez différentes les unes des autres ramenées au nombre d'employés concernés. La baisse des émissions du parc de véhicule de fonction et de direction, couplée avec l'augmentation de la proportion de visioconférences, est un axe de progrès continu pour réduire les émissions corporate.

#### 5.3.6.2.2. Bilans Carbone® activité de promotion (conception, construction et fin de vie)

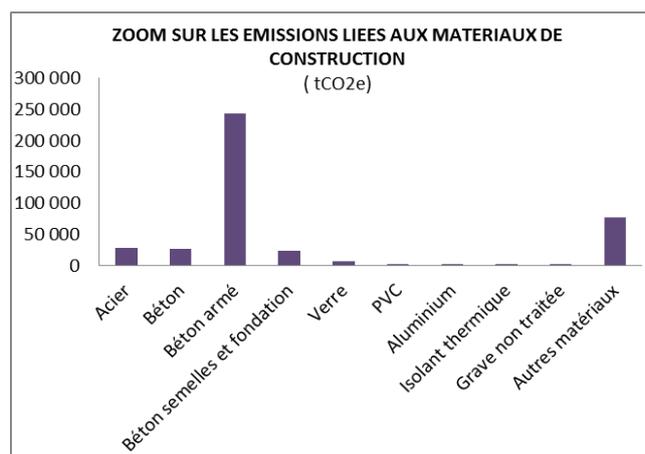
Altarea Cogedim réalise un grand nombre de Bilans Carbone® construction sur ses opérations de promotion : cela est même devenu systématique depuis 2012 pour les opérations de commerces, bureaux et hôtels d'une surface supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>.

Ces études évaluent les émissions de gaz à effet de serre des phases de conception, construction et fin de vie d'une opération. Elles permettent donc entre autres de quantifier les émissions liées à l'énergie grise d'un bâtiment.

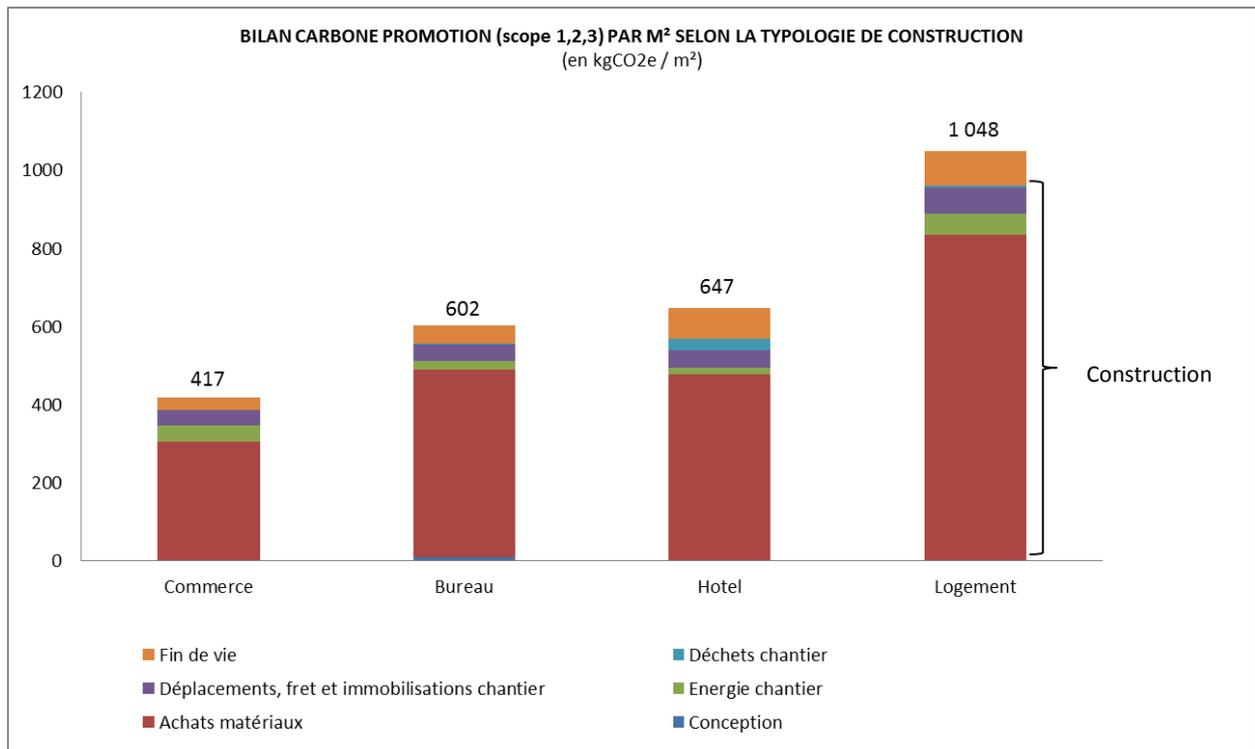
## Quantifier l'empreinte carbone construction élargie des nouveaux développements – prise en compte de l'énergie grise



Ces Bilans Carbone<sup>®</sup> permettent d'identifier les postes d'émissions les plus émetteurs pour agir et mettre en place des actions de réduction des émissions. La consolidation globale des études montre que 79% des émissions des opérations du Groupe sont dues aux achats de matériaux lors de la construction, et 8% à la production de déchets lors de la démolition. L'étape de conception, sur laquelle le Groupe a un impact direct, est donc déterminante pour choisir des matériaux et des procédés constructifs moins émetteurs.

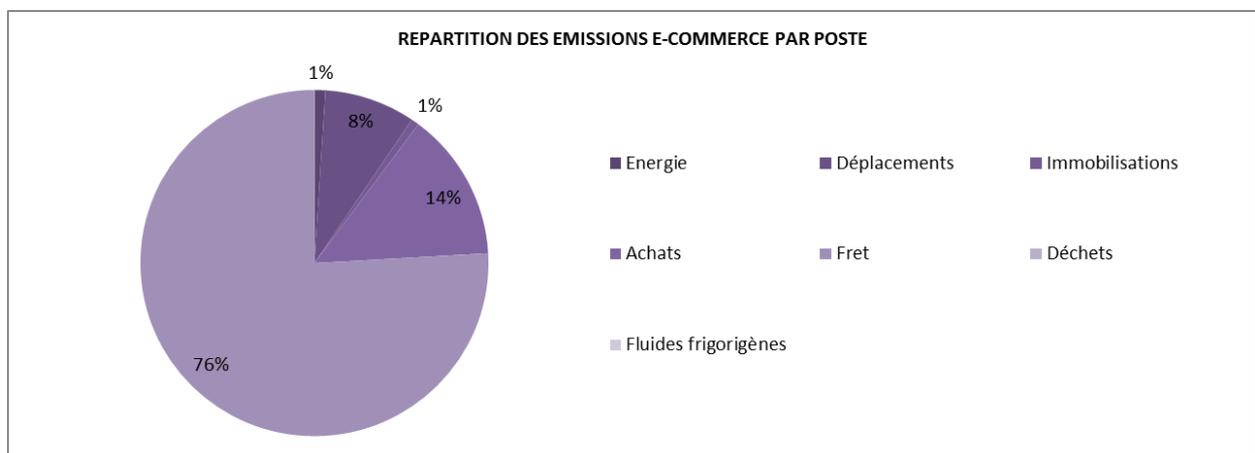


Ces études mettent aussi en évidence les empreintes carbone par m<sup>2</sup> des différentes typologies de construction pour les projets du Groupe. En 2013, Altarea Cogedim renforcera sa démarche par la réalisation de Bilans Carbone<sup>®</sup> construction complémentaires sur l'ensemble des gammes de logements et par la systématisation depuis 2012 pour les opérations tertiaires afin de permettre aux collaborateurs d'Altarea Cogedim de progresser dans la réalisation de projets à faible empreinte carbone.



### 5.3.6.2.3. Bilan Carbone® activité e-commerce

Le Bilan Carbone® réalisé sur l'activité e-commerce prend en compte les émissions liées à l'activité de RueduCommerce, en dehors de la fabrication des produits vendus.



76% des émissions sont dues au fret des produits vendus transitant par la plateforme logistique de l'entreprise. La réduction de ces émissions n'étant pas aisée, le Groupe réfléchit à un système de compensation carbone pour limiter cet impact.

### 5.3.6.3. Anticiper et s'adapter au changement climatique

Altarea Cogedim a étudié les risques liés au changement climatique pour ses activités. Ils peuvent être de différentes natures, par exemple des inondations ou une surchauffe, génératrice d'inconfort, en été. Le Groupe n'a, à ce stade, pas identifié de risque majeur mais veut anticiper le changement climatique pour pouvoir y faire face, notamment sur l'analyse de sa dépendance au carbone.

En calculant de manière précise l'ensemble des émissions de gaz à effet de serre de ses activités, Altarea Cogedim entend les réduire, mais plus encore anticiper des évolutions à venir pour réduire sa vulnérabilité économique.

En effet, les émissions de carbone de son activité sont intimement liées à sa vulnérabilité à :

- la mise en place d'une taxe carbone : plus le Groupe émet, plus il sera impacté financièrement directement ;
- l'augmentation du prix des ressources fossiles : plus le Groupe émet, plus le prix des biens et des services dont il a besoin pour fonctionner augmenteront, par effet de répercussion directe ou indirecte de ses parties prenantes.

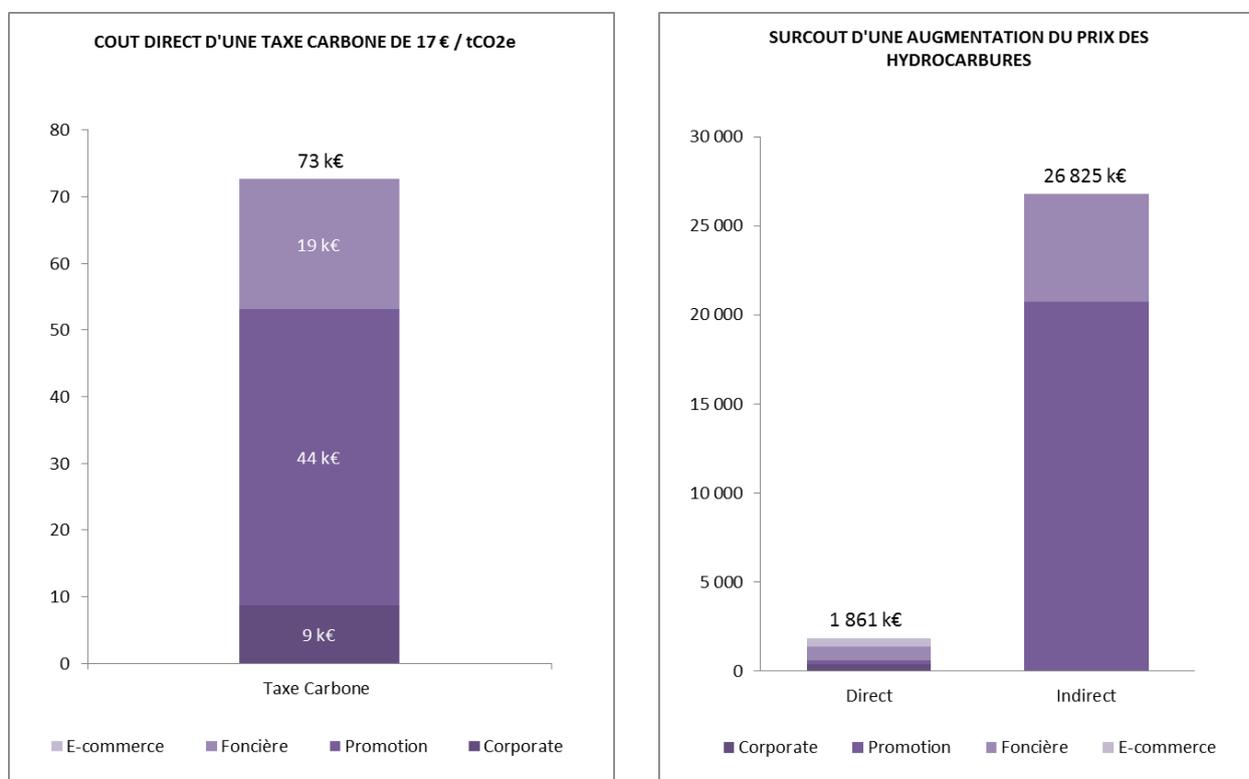
A partir des études décrites ci-dessus, le Groupe a calculé les surcoûts qu'il devrait assumer dans chacun de ces cas.

Concernant l'impact financier lié à la taxe carbone, il a été considéré que la taxe n'était appliquée que sur les consommations directes de combustibles fossiles (gaz ou fioul pour les sources fixes et carburants pour les sources mobiles).

L'hypothèse prise ici est une taxe à 17 € / tCO<sub>2</sub>e, ce qui correspond au montant que devait avoir la taxe à son lancement en Janvier 2010.

Pour les surcoûts liés à l'augmentation du prix des ressources fossiles, il a été considéré que l'augmentation du prix du pétrole était directement répercutée sur le prix du gaz (à hauteur de 80%) et du charbon (à hauteur de 90 %).

L'hypothèse prise ici est un baril de pétrole passant de 110 \$ à 150 \$.



Avec les hypothèses mentionnées ci-dessus, la taxe carbone entrainerait pour Altarea Cogedim un coût direct de 73 K€ par an, et l'augmentation du prix des hydrocarbures un surcoût de 28,7 M€ par an. Ce surcoût est pour 7% « direct », c'est-à-dire induit par les activités directement gérées par le Groupe, le reste étant induit pas les activités dont celui-ci dépend. Ces coûts « directs » et « indirects » correspondent aux périmètres « internes » et « externes », décrits au § 5.3.6.1.2

## 5.4. Performance et suivi RSE

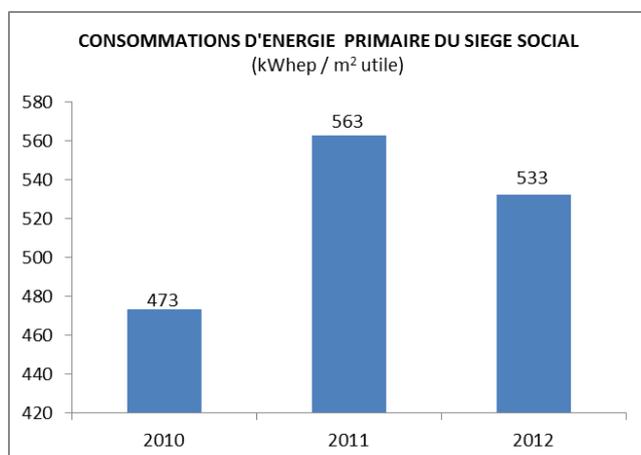
### 5.4.1. Performance environnementale

L'enjeu environnemental pour Altarea Cogedim se décompose en trois périmètres distincts : un premier volet autour de son activité corporate composé de son siège social, un second autour de son activité de promotion, et un dernier autour de son activité de foncière . Pour s'améliorer sur l'ensemble de ses métiers, le Groupe a défini des indicateurs de progrès couvrant l'ensemble de ses enjeux de manière à mesurer l'action environnementale de l'entreprise et l'ensemble des progrès réalisés.

## 5.4.1.1. Consommation d'énergie

### 5.4.1.1.1. Activité corporative (siège social)

Altarea Cogedim suit annuellement les consommations énergétiques de son siège social situé 8 avenue Delcassé, Paris 8<sup>ème</sup>. En tant que locataire de ses locaux, l'ensemble des informations énergétiques est transmis par le propriétaire de l'immeuble.

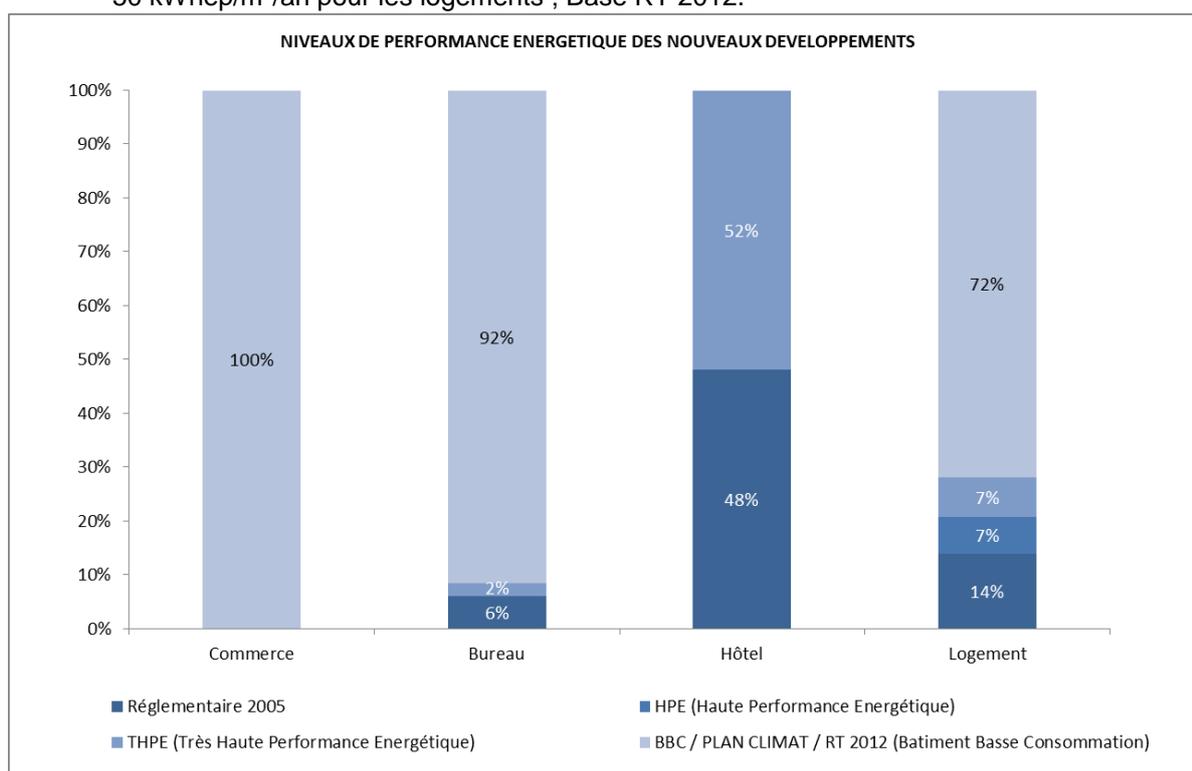


On observe sur la période 2010 - 2012 une augmentation de 12,5% des consommations d'énergie primaire, qui s'explique majoritairement par une augmentation de l'intensité d'usage du bâtiment en cohérence avec l'accueil de nouveaux collaborateurs en 2011 et 2012. On peut également constater une légère baisse entre 2011 et 2012, résultat combiné de la politique de sensibilisation et des conditions météorologiques légèrement favorables.

### 5.4.1.1.2. Activité de promotion

Afin d'être transparent sur le niveau de performance énergétique de sa production, Altarea Cogedim fait le choix de reporter la performance énergétique de l'ensemble de ses projets de commerces, bureaux, logements et hôtels par niveaux de performance énergétique, qui sont les suivants :

- Réglementaire 2005 — Base RT 2005 ;
- Haute Performance Énergétique (HPE)<sup>®</sup> — Base RT 2005 améliorée de 10 % ;
- Très Haute Performance Énergétique (THPE)<sup>®</sup> — Base RT 2005 améliorée de 20 % ;
- Bâtiment Basse Consommation (BBC<sup>®</sup>) / Plan Climat / RT 2012 — Base RT 2005 améliorée de 50 % pour les opérations tertiaires et 50 kWhep/m<sup>2</sup>/an modulé pour les logements ; Plan Climat — 50 kWhep/m<sup>2</sup>/an pour les logements ; Base RT 2012.



Ventilation des surfaces de commerces, de bureaux, d'hôtels ou du nombre de logement des opérations bénéficiant d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrées en 2012, par niveau de performance énergétique

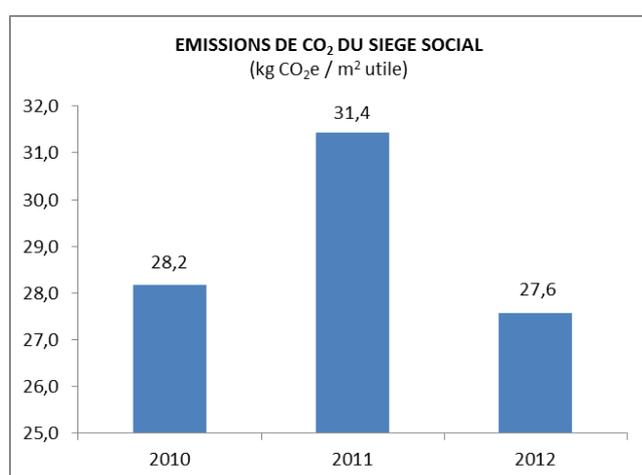
L'entrée dans le périmètre de nouvelles opérations BBC® / Plan Climat / RT 2012, et la sortie du périmètre d'opérations d'un niveau de performance réglementaire, HPE® et THPE®, font progresser le niveau de performance énergétique moyen de chacune des typologies de produits.

Le Groupe est soumis à la nouvelle réglementation thermique RT 2012 pour l'ensemble de ses typologies de projets depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

## 5.4.1.2. Emission de CO<sub>2</sub>

### 5.4.1.2.1. Activité corporate (siège social)

Les émissions de CO<sub>2</sub> liées aux consommations d'énergie du siège social sont calculées à partir des données énergétiques transmises par le propriétaire du siège social d'Altarea Cogedim, à partir des facteurs d'émissions de CO<sub>2</sub> de chaque fournisseur d'énergie.



On observe sur la période 2010 - 2012 une stabilité des émissions de CO<sub>2</sub>, qui récompense la démarche interne initiée auprès des collaborateurs malgré une augmentation de l'intensité d'usage du bâtiment lié à l'accueil de nouveaux collaborateurs en 2011 et 2012.

Dans le cadre de la démarche de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> de la flotte de véhicule de direction et de fonction, le Groupe renforce son engagement en 2013 en établissant son critère de sélection à 135 g CO<sub>2</sub> / km. En 2012, les émissions CO<sub>2</sub> de la flotte se situaient à 138 g CO<sub>2</sub> / km, soit une baisse de 17,2 % par rapport à 2008.

### 5.4.1.2.2. Activité de promotion

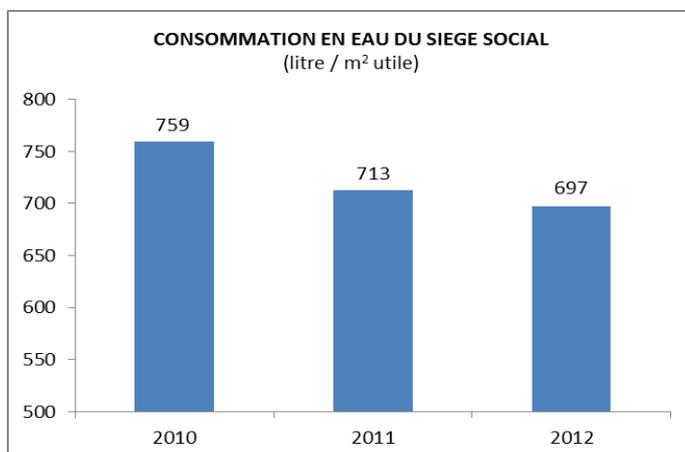
Dans le cadre de la maîtrise des émissions de CO<sub>2</sub> liées aux consommations d'énergie des nouveaux développements, le Groupe est soumis à la nouvelle réglementation thermique RT 2012 pour l'ensemble de ses typologies de projet. Cette nouvelle réglementation encourage un mix énergétique plus équilibré en pénalisant l'énergie électrique peu émettrice de CO<sub>2</sub> en période creuse mais très carbonée lors des périodes de pointe.

Les profils de consommation énergétique et les émissions de CO<sub>2</sub> associées sont très différents en fonction de la typologie projets, très stable sur une journée pour un actif commercial à très variable pour un immeuble de logements. La systématisation des simulations thermiques dynamiques (STD) permettant de calculer la totalité des besoins énergétiques d'un projet permet un travail plus pertinent et approfondi sur le mix énergétique et les émissions de CO<sub>2</sub> associés.

### 5.4.1.3. Consommation d'eau

#### 5.4.1.3.1. Activité corporate (siège social)

Les consommations d'eau du réseau du siège social sont transmises annuellement par le propriétaire du siège social d'Altarea Cogedim. Les consommations sont en légère amélioration (- 8,2%) sur la période 2010 - 2012.



#### 5.4.1.3.2. Activité de promotion

Dans le cadre de ses nouveaux projets commerciaux, consommateurs d'espace par nature, Altarea Cogedim intègre dès la phase de conception des solutions techniques limitant l'imperméabilisation des sols, et réalise des bassins de rétention de manière à limiter le ruissellement de l'eau et la saturation des réseaux locaux.

Dans le cadre des certifications environnementales mises en œuvre sur ses projets, Altarea Cogedim impose un comptage des consommations d'eau pour la phase chantier, par l'intermédiaire d'une charte chantier à faible nuisance, pour tous ses projets tertiaires (commerces, bureaux, hôtels), et une grande partie de ses projets de logements.

Tous les nouveaux projets commerciaux du Groupe intègrent des équipements de récupération d'eau de pluie pour l'arrosage, le nettoyage des sols et le remplissage des systèmes de sécurité incendie.

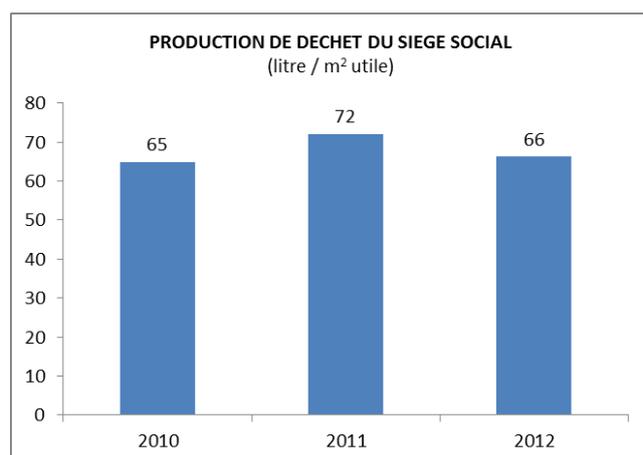
De plus, tous les nouveaux développements intègrent des équipements économes en eau (robinetterie, sanitaire).

### 5.4.1.4. Gestions des déchets

#### 5.4.1.4.1. Activité corporate (siège social)

La production de déchets du siège social est directement calculée et suivie par la direction des ressources internes d'Altarea Cogedim. L'immeuble, exclusivement utilisé à usage de bureau, permet d'obtenir une production de déchets quasi stable sur la période 2010 - 2012, malgré l'accueil de nouveaux collaborateurs en 2011 et 2012.

Les déchets du Groupe sont représentés à 66% par des DIB et à 34% de papier et carton.



Pour ses nouvelles réalisations et dans le cadre de la certification environnementale visée (Habitat & Environnement, NF HQE, BREEAM, LEED), le Groupe met en place systématiquement des équipements et des espaces permettant aux futurs utilisateurs et exploitants un tri sélectif facilité pour une gestion efficace des déchets.

Dans le cadre des certifications environnementales mises en œuvre sur ses projets, le Groupe impose un tri sélectif et un suivi précis des déchets de chantier par les entreprises de travaux, par l'intermédiaire d'une charte chantier à faible nuisance, pour tous ses projets tertiaires (commerces, bureaux, hôtels), et une grande partie de ses projets de logements. Une piste d'amélioration, à moyen terme, sera d'imposer un taux minimal de valorisation des déchets de chantier à l'ensemble des entreprises de travaux pour notre activité de promotion.

#### **5.4.1.5. Biodiversité**

Obligatoires dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme pour les projets tertiaires de taille significative, les études sur le respect et le maintien de la biodiversité sont approfondies dans le cadre de toutes les opérations faisant l'objet d'une certification BREEAM.

Ces études, menées par un écologue indépendant, permettent de prendre en compte la faune et la flore locale dans le cahier des charges transmis à l'équipe de maîtrise d'œuvre pendant la phase de programmation.

Les recommandations de ces études permettent de préserver la biodiversité du site existant, parfois non bâti, en réintégrant dans le nouveau projet un nombre important d'espèces locales et initialement présentes sur une surface maximale. Ces espaces végétalisés recréés permettront de préserver des corridors écologiques pour les petites et grande faunes.

#### **5.4.1.6. Provision pour les autres impacts environnementaux**

Les activités d'Altarea Cogedim de promotion, de foncière et de e-commerce, ne sont pas soumises à une gestion des risques environnementaux nécessitant des investissements programmés afin de remettre en conformité réglementaire des équipements techniques ou des bâtiments. De ce fait, aucune provision ou garantie spécifique n'est mise en place par Altarea Cogedim.

#### **5.4.1.7. Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement**

Les activités d'Altarea Cogedim ne sont pas émettrices de rejets massifs dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement. Cet enjeu ne fait donc pas l'objet d'un traitement spécifique intégré dans le document de référence du Groupe. Des études de pollution, notamment des sols, sont néanmoins réalisées dans le cadre de projets de promotion et pour les actifs constituant le patrimoine.

#### **5.4.1.8. Les prises en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité**

Dans le cadre de l'activité de promotion, une charte de chantier à faible nuisance permet de limiter les nuisances des activités de construction menées par les entreprises de travaux. Cette charte, systématisée dans le cadre des opérations tertiaires, sera progressivement étendue sur l'ensemble de la production de logement .

Les autres activités d'Altarea Cogedim ne sont pas particulièrement génératrices de nuisances sonores. Cet enjeu ne fait donc pas l'objet d'un traitement spécifique pour celles-ci.

#### **5.4.1.9. Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions**

La démarche de développement durable mise en œuvre par le Groupe permet d'anticiper et de réduire les risques environnementaux liés à son métier de foncière et de promoteur immobilier. Cette démarche, mise en œuvre par une direction du développement durable dédiée, et doté d'un budget spécifique, accompagne l'effort continu de l'entreprise pour maîtriser l'empreinte environnementale de ses activités. La gouvernance développement durable d'Altarea Cogedim est décrite au § 5.1.2.2.

Les moyens consacrés aux traitements des pollutions des sols sont intégrés dans les budgets d'opérations pour tous les nouveaux projets. Altarea Cogedim n'a prévu aucun traitement spécifique pour les pollutions autres que celles traitées ci-dessus.

## 5.4.2. Performance sociale

### 5.4.2.1. Recruter et manager

#### 5.4.2.1.1. L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique

Le fait majeur de l'année 2012 a été l'intégration de l'ensemble du personnel de RueduCommerce, qui compte 356 salariés au 31 décembre. L'effectif du Groupe, en CDI, a de ce fait cru de 40% entre 2011 et 2012, composé au 31 décembre de 1166 collaborateurs et collaboratrices en CDI. En ajoutant les CDD présents au 31 décembre 2012, ce chiffre s'élève à 1232 personnes, soit 56% de femmes et 44% d'hommes. 60% sont des cadres.

Ce cap important de plus de 1200 salariés n'est pas seulement la somme des effectifs de différentes sociétés, mais également la résultante de la poursuite, à tous niveaux, d'une politique de ressources humaines volontariste et ciblée. Le Groupe a en effet besoin de créer de nouveaux emplois pour accompagner son développement sur ses trois métiers, de manière pérenne. Le Groupe a ainsi procédé à 210 embauches en CDI en 2012.

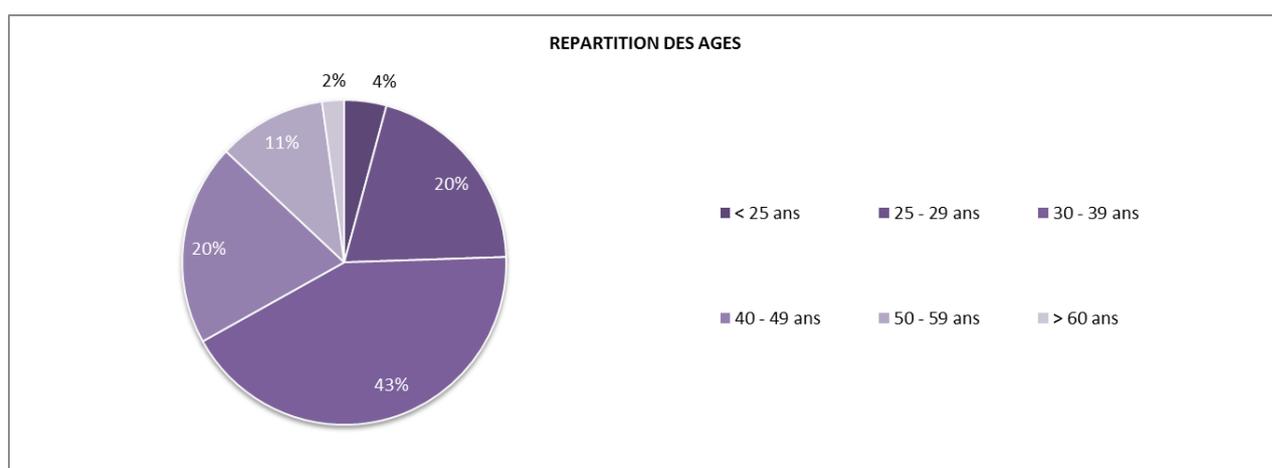
La part prépondérante des CDI dans l'effectif total, à raison de 95%, confirme cet engagement. Quant aux CDD, sur les 174 contrats présents au cours de l'année, majoritairement pour du surcroît temporaire d'activité, 40 d'entre eux (soit 23%) ont été intégrés depuis avec succès dans le Groupe en CDI.

L'âge moyen est de 38 ans, l'ancienneté moyenne de 5,5 ans.

96.5% des salariés exercent leur activité en France, le personnel hors France est réparti entre l'Italie, l'Espagne et le Luxembourg.

#### Répartition des effectifs par type de contrat (CDI et CDD) par sexe par âge et ancienneté au 31 décembre 2012

	CDI	CDD	Total Groupe	Age moyen	Ancienneté moyenne
<b>Hommes</b>	520	20	540	37.57	4.99
<b>Femmes</b>	646	46	692	37.72	5.95
<b>Total</b>	<b>1166</b>	<b>66</b>	<b>1232</b>	<b>37.65</b>	<b>5.52</b>



#### Répartition des effectifs par sexe et zone géographique au 31 décembre 2012

	France	Italie	Espagne	Luxembourg	Total
<b>Hommes</b>	526	12	1	1	540
<b>Femmes</b>	663	24	5	0	692
<b>Total</b>	<b>1189</b>	<b>36</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>1232</b>

### 5.4.2.1.2. Les embauches et les licenciements

La politique de recrutement est restée très active, avec des embauches adaptées à l'évolution de chacun de nos métiers. Au total, le Groupe a embauché 210 personnes en CDI, pour pourvoir, à parts égales, des créations de postes et des remplacements.

- 59% ont concerné le e-commerce,
- 21% le logement,
- 15% le commerce,
- 4% les fonctions transverses,
- 1% les bureaux.

Les embauches en CDD concernent pour 64% d'entre elles RueduCommerce et s'expliquent par la saisonnalité de l'activité.

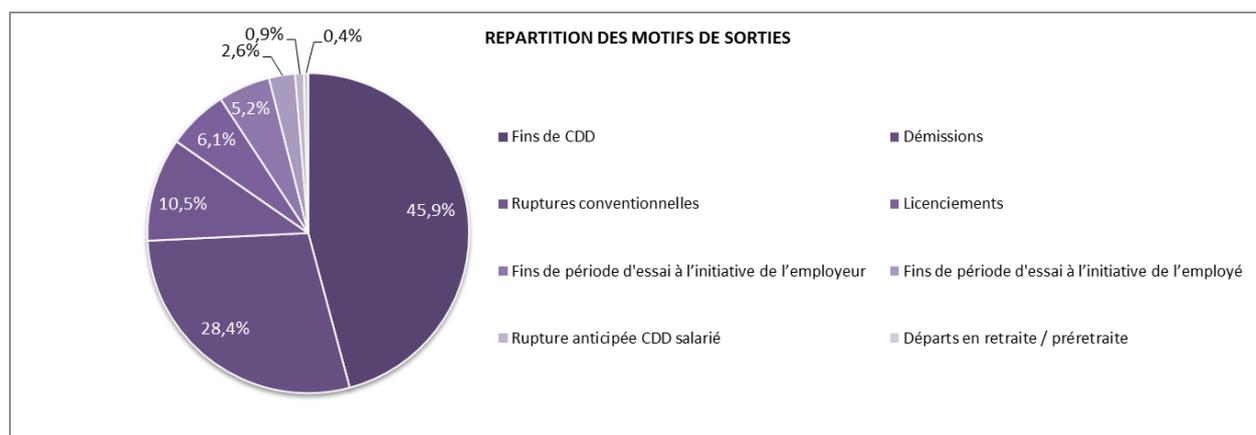
#### Répartition des embauches par contrat et ligne d'activité au 31 décembre 2012

	E-commerce	Logement	Commerce	Bureaux	Fonctions transverses	Total
<b>CDI</b>	124	44	31	2	9	210
<b>CDD</b>	76	18	21	3	1	119
<b>Total</b>	<b>200</b>	<b>62</b>	<b>52</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>329</b>

Le taux de départ (hors RueduCommerce) enregistré à fin 2012 est de 12,96 % (nombre de départs/effectif moyen), soit le niveau de 2010 hors CDD. En intégrant les départs de RueduCommerce, ce taux s'élève à 19,61%.

En effet, dans le secteur du e-commerce, le taux de départ est généralement élevé du fait de la jeunesse de ses métiers, et des mouvements de CDD. Les fins de CDD constituent ainsi le motif majoritaire de départ (à 46%), suivis des démissions (28%).

14 licenciements ont été enregistrés soit un peu moins de 7% des départs.



La dynamique d'accueil n'est pas en reste puisque deux « journées Crescendo » d'intégration, au niveau du Groupe, ont été reconduites en 2012. L'objectif est double : mieux appréhender les enjeux du Groupe, créer des liens entre collaborateurs des différentes entités. 64 nouveaux embauchés ont ainsi pu échanger avec les dirigeants du Groupe dans le cadre d'une plénière le matin, suivie de la visite de sites emblématiques de nos trois lignes d'activités immobilières l'après-midi. Parallèlement, une réunion d'intégration est régulièrement organisée pour tous les nouveaux arrivants au sein de RueduCommerce.

En septembre 2012 a eu lieu la première édition du « Comité des Managers » intégrant la direction générale de RueduCommerce : 100 managers du Groupe ont participé à des ateliers qui ont donné lieu à des propositions très concrètes relatives à des questions organisationnelles et stratégiques posées pour chaque activité. A raison de 2 à 3 réunions par an, ces comités représentent un espace privilégié de partage des objectifs opérationnels, d'expériences, et tout autant de rencontres interpersonnelles, pour favoriser les synergies.

### 5.4.2.1.3. L'organisation du temps de travail

Le personnel français du Groupe (hors RueduCommerce) est réparti au sein de deux unités économiques et sociales (UES) : l'UES Altarea et l'UES Cogedim.

En application des accords d'entreprise relatifs à la loi sur les 35 heures, l'organisation du travail au sein de chaque UES repose sur deux types de dispositifs en fonction du statut des salariés :

- un forfait annuel en jours pour les cadres autonomes,
- un horaire hebdomadaire collectif défini pour les cadres qui ne sont pas en forfait jours et pour le personnel non- cadre.

Des jours de RTT sont octroyés pour chaque dispositif.

Pour RueduCommerce, deux dispositifs encadrent l'organisation du temps de travail :

- un contrat hebdomadaire 37h ouvrant droit à un RTT par mois,
- un contrat hebdomadaire 36h ouvrant droit à 0,5 RTT par mois.

3,49% de l'effectif total du Groupe travaille à temps partiel. 56% des salariés à temps partiel sont sur un taux d'activité à 80% d'un temps plein, 30% sur un taux compris entre 50 et 80%, et 14% avec un taux d'activité inférieur à 50%.

Sur les 43 salariés exerçant leur activité à temps partiel, 39 sont des femmes.

Les 1232 personnes présentes dans l'effectif au 31 décembre correspondent à 1 220,41 ETP (Equivalent Temps Plein).

Le nombre d'heures théoriques travaillées hors heures supplémentaires est de 1 866 239 heures.

Seule RueduCommerce a recours aux heures supplémentaires au sein du Groupe (1 501 heures), pour faire face aux pics d'activité.

Au niveau du Groupe, le recours à l'intérim a représenté 35 091 heures enregistrées sur l'année, soit un taux de recours de 1,88%.

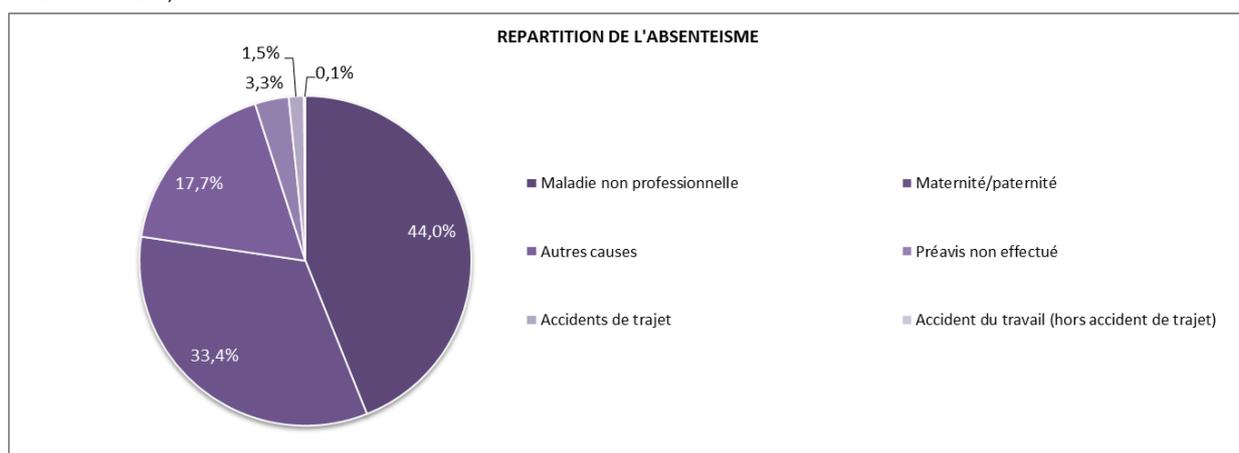
### 5.4.2.1.4. L'absentéisme

L'absentéisme fait l'objet d'une revue exhaustive et détaillée en procédant à une analyse de chaque motif par entité.

Le taux d'absentéisme global des collaborateurs CDI et CDD est de 6,5%. Il est obtenu par le rapport du nombre de journées d'absence (yc congés maternité/paternité) sur le nombre de journées théoriques travaillées x100.

Les absences pour maladie sont majoritaires (44% des motifs d'absence) suivies par les congés maternité/paternité dans 33% des cas.

Hors congés maternité/paternité, le taux d'absentéisme global des collaborateurs CDI et CDD s'abaisse à 4,3%.



Il est à noter que le Groupe n'a déclaré cette année que très peu d'accidents du travail (0,15%) et aucune maladie professionnelle.

#### 5.4.2.1.5. Les politiques mises en œuvre en matière de formation

Toujours en lien avec la stratégie de chaque ligne d'activité, la politique de formation professionnelle du Groupe a pour principale mission de développer les compétences collectives et individuelles de ses collaborateurs, pour les rendre véritablement acteurs de leur parcours.

Afin de leur permettre de réaliser pleinement leurs missions, d'accompagner des projets de mobilité ou d'évolution professionnelle, le Groupe réalise chaque année des investissements qui vont au-delà des strictes obligations légales. Il définit, grâce à l'exploitation des entretiens annuels, les axes thématiques prioritaires dans des plans de formation, qui sont déployés :

- via un ensemble d'actions ciblées sur les savoir-faire métiers,
- via la plate-forme commune des formations collectives transverses qui favorisent notamment le partage d'expériences en interne.

Toutes privilégient une approche pédagogique concrète, opérationnelle, délivrée par des formateurs experts et des animateurs-coach d'organismes partenaires rigoureusement sélectionnés.

En 2012, l'accent a été mis sur plusieurs domaines : outils métier, développement numérique et nouvelles technologies, négociation, mais également management. En effet, à des étapes clés de leur parcours professionnel, l'entreprise tient à accompagner de manière significative les managers qui, à un certain stade d'évolution, ont besoin de prendre une nouvelle envergure en termes d'animation de leur équipe.

Parallèlement à une politique de formation active et structurée, l'information est toujours à l'honneur à travers les « Jeudi d'Alterego », cycle de conférences conçu pour présenter les réalisations en cours ou à venir du Groupe. En 2012, ce cycle s'est ouvert à des intervenants externes et des partenaires tels qu'Habitat et Humanisme. Des interventions de ce type seront reconduites en 2013, au même titre que toutes les actions de communication interne diffusées par trois voies principales, un intranet (*ALTEREGO.net*), un magazine trimestriel (*ALTEREGO le mag*) et des séminaires/conventions Groupe.

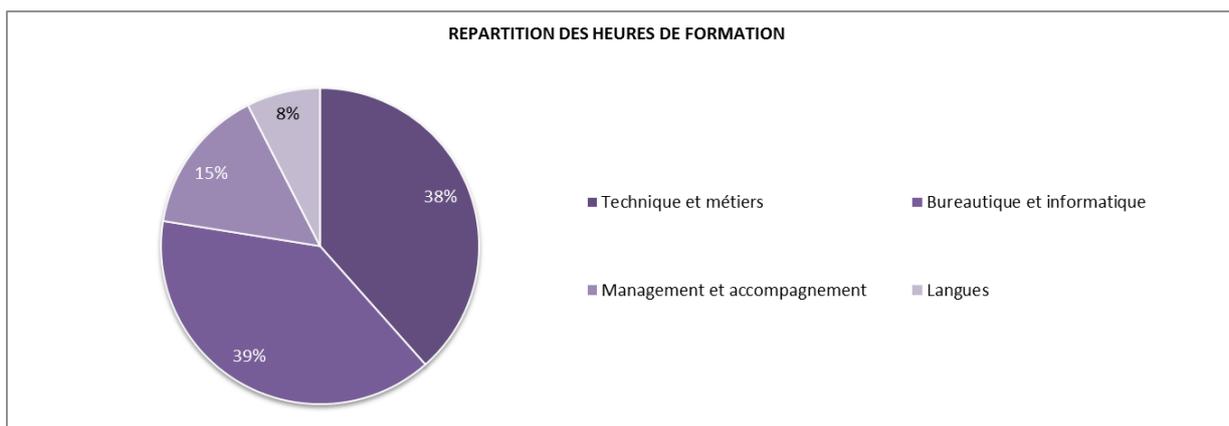
En 2012, Altarea Cogedim a déployé une campagne de sensibilisation afin d'accompagner et d'informer les collaborateurs sur l'action développement durable du Groupe, sur ses différents engagements sociaux et environnementaux, et sur ses principaux indicateurs de progrès. Cette campagne qui a pris la forme d'un guide interne et d'une campagne d'affichage permettant aux collaborateurs d'améliorer la performance environnementale des projets et du patrimoine du Groupe.

En 2012, l'investissement formation au niveau du Groupe a représenté 1,85% de la masse salariale (1,4 M€), un taux quasiment équivalent à celui de 2011.

#### 5.4.2.1.6. Le nombre total d'heures de formation

11 220 heures de formation ont été dispensées au sein du Groupe tous salariés confondus (en France, en Italie et en Espagne), pour un total de 939 sessions de formation suivies.

Le nombre moyen d'heures de formation sur l'effectif total a été de 9 heures, soit plus d'une journée de formation par collaborateur. Pour la France, 26% des heures de formation ont été réalisées dans le cadre du DIF.



60% des heures de formation ont été réalisées par des femmes, 40% par des hommes.  
62% des heures ont bénéficié aux cadres, 38% aux non-cadres, soit un reflet fidèle de la ventilation des effectifs.

#### 5.4.2.1.7. Promotions et mobilités

En 2012, 881 entretiens annuels (600 en 2011) ont été réalisés, formalisés et traités, soit un taux de couverture de plus de 81%. Les synthèses qui en sont extraites sont transmises aux managers pour prioriser les actions individualisées de formation. Cette revue systématique contribue à la dynamique de mobilité interne et des promotions, qui s'est intensifiée en 2012. En effet, 203 salariés du Groupe ont bénéficié d'une mobilité et/ou d'une promotion, soit 17% de l'effectif en CDI au 31 décembre 2012.

#### 5.4.2.1.8. Assurer la sécurité et la santé des salariés

4 CHSCT annuels mis en place dans le cadre de chaque UES ainsi que chez RueduCommerce ont en charge les sujets relatifs à l'hygiène et à la sécurité au travail.

Des actions ont été mises en place pour promouvoir un environnement de travail sûr, pour veiller à la santé et au bien-être des collaborateurs :

- mission annuelle de prévention réalisée en lien avec la médecine du travail, sensibilisation aux dangers du tabac, de l'alcool,
- visite annuelle complète des locaux du siège organisée avec les membres du CHSCT, afin de vérifier l'ergonomie des postes de travail pour prévenir notamment les pathologies du dos, par la diffusion d'une note explicative à l'ensemble du personnel,
- 183 heures de formation dispensées à 18 collaborateurs de RueduCommerce pour des actions telles que Sauveteur Secourisme du Travail, Equipier Première Intervention, Equipier d'Evacuation,
- sensibilisation récurrente liée aux précautions et aux équipements de protection individuelle conduite auprès du personnel intervenant sur les chantiers dans le cadre de la Maîtrise d'Ouvrage Déléguée,
- mise à jour du document unique d'évaluation des risques professionnels.

Notre activité ne présentant pas de risque élevé au regard de la santé et de la sécurité du personnel, aucun accord collectif n'a été conclu en 2012 dans ce domaine.

Il est à noter qu'aucune maladie professionnelle n'a été enregistrée au sein du Groupe en 2012. Le taux de fréquence (accidents de travail hors accidents de trajet), s'élève à 3,38. Le taux de gravité (accidents de travail hors accidents de trajet) est de 0.01.

#### 5.4.2.1.9. Associer les collaborateurs aux résultats

Pendant trois ans, des actions de fonds, notamment au travers de benchmarks par métier, ont été menées pour mettre en cohérence les grilles salariales et renforcer ainsi les passerelles entre les trois secteurs d'activité. Ce travail est aujourd'hui en voie d'achèvement.

La revue annuelle des salaires réalisée chaque fin d'année permet en outre de procéder à une analyse des postes par catégorie qui peut donner lieu à des réajustements, afin d'éliminer toute disparité salariale.

Le salaire moyen brut (hors part variable) s'élève à 50 521 euros. La part variable a représenté 13,45% de la rémunération globale.

L'intégration des effectifs de RueduCommerce en 2012 ne nous permet pas de procéder à une analyse comparative pertinente sur l'évolution des rémunérations. Cette analyse est prévue en 2013.

Pour les UES d'Altarea et de Cogedim, la prime de partage des profits d'un montant de 300 euros bruts pour chaque collaborateur ayant plus de trois mois d'ancienneté a été reconduite et versée en novembre 2012.

Les équipes de RueduCommerce ont, quant à elles, atteint l'objectif assigné de 10% au moins d'augmentation du chiffre d'affaires par rapport à 2011. A ce titre, chaque salarié a reçu en janvier 2013 une prime exceptionnelle équivalente à un mois de salaire (au prorata du temps de présence).

#### 5.4.2.1.10. Respecter la diversité

Le Groupe a toujours considéré l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes comme un facteur d'enrichissement collectif et de cohésion sociale.

Ainsi les femmes représentent 56% de l'effectif total, et un peu plus de 42% des cadres de l'entreprise. Parmi les femmes, 46% sont des cadres.

En matière d'embauches en CDI, on constate une parfaite égalité entre les hommes et les femmes.

On s'en rapproche également pour les mobilités et les promotions : parmi les salariés ayant bénéficié d'une mobilité et/ou d'une promotion, près de 49% sont des femmes.

Enfin, elles représentent 63% de l'effectif formé. Chaque année, le nombre de femmes dans le Comité des managers progresse (24% en 2012, 18% en 2011).

Les engagements du Groupe dans ce domaine ont été formalisés dans un plan d'action relatif à l'égalité professionnelle, appliqué en 2012 dans chaque entité du Groupe en France.

Des mesures concrètes sont mises en œuvre et des engagements pris pour les trois domaines d'actions suivants : l'accès à la formation, l'articulation entre vie professionnelle et responsabilités familiales, et la promotion professionnelle.

Ces thèmes sont diffusés à l'ensemble des managers à travers les « rendez-vous RH » conduits entre février et mars depuis trois années consécutives. En 2012, les 18 réunions qui ont regroupé 86 managers ont été de véritables espaces d'échanges et d'informations, notamment sur les orientations en matière de formation professionnelle et toute l'actualité sociale et juridique de leur branche d'activité.

Au 31 décembre 2012, 4 salariés étaient en situation déclarée de handicap, soit 0,32% de l'effectif total.

Le recours à des ESAT (Etablissement et Service d'Aide par le Travail) s'est poursuivi au siège social pour l'organisation de cocktails déjeunatoires et chez RueduCommerce au travers d'un contrat d'entretien annuel pour divers services.

Plusieurs axes sont privilégiés pour 2013 :

- Etudier de manière plus systématique le recours à du personnel handicapé sur des fonctions support, en intérim, CDD voire CDI,
- Renforcer le recours aux ESAT,
- Conclure pour le siège social un contrat de sous-traitance avec un ESAT,
- Poursuivre la démarche de sensibilisation en interne.

Le Groupe veille scrupuleusement au principe de non-discrimination salariale à l'embauche. Les rémunérations sont ainsi déterminées en fonction de critères objectifs basés sur les diplômes, l'expérience professionnelle, les pratiques de marché, afin de respecter l'adage « à compétences égales, salaire égal ».

Altarea Cogedim n'a pas d'activité dans des pays où le droit social n'est pas conforme aux conventions de l'OIT et n'a jamais fait l'objet de plainte sur des sujets de discrimination.

La démarche du tutorat en application du plan d'action sur l'emploi des seniors s'est poursuivie, avec le déploiement des savoir-faire de 8 tuteurs auprès de stagiaires, apprentis ou nouveaux embauchés.

Des entretiens de seconde partie de carrière ont été proposés et ont abouti à des mises en place de formations, bilans de compétences, demandes de VAE (Validation des Acquis de l'Expérience).

Le Groupe encourage l'insertion des jeunes en entreprise. En effet, 52 stagiaires et 36 jeunes en contrats en alternance ont été accueillis en 2012 ; 8 d'entre eux ont été transformés en CDI en cours d'année.

Pour la deuxième année consécutive, le Groupe est présent au Forum des métiers de l'immobilier, à l'initiative de la fondation Palladio et de Business Immo.

Enfin, 27 nationalités sont représentées dans l'effectif au 31 décembre.

#### 5.4.2.1.11. Dialoguer avec les représentants du personnel

L'ensemble du personnel français du Groupe est couvert par une convention collective. Il est réparti au sein de trois entités juridiques, l'UES Altarea, l'UES Cogedim, et RueduCommerce, réunissant 49 représentants au total. Les réunions mensuelles donnent lieu à des échanges ouverts et constructifs.

4 réunions CHSCT annuelles ont été faites pour chaque entité sur les sujets relatifs à l'hygiène et à la sécurité au travail.

Trois accords collectifs ont été signés au sein du Groupe en 2012 :

- le plan d'actions relatif à l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes au sein de l'UES Altarea,
- le plan d'actions relatif à l'égalité professionnelle entre les hommes et les femmes au sein de l'UES Cogedim,
- l'aménagement de la Convention Collective « Entreprise Vente à Distance » - Article 30 (précisée dans le chapitre 5.2.6 propre à RueduCommerce)

La taille des entités en Italie et en Espagne n'impose pas de représentation du personnel formalisée, conformément à la réglementation locale en vigueur. Le dialogue se développe directement entre les salariés, l'administrateur délégué et la direction des ressources humaines.

Les salariés et leurs ayant-droit bénéficient d'une couverture sociale complémentaire complète et qualitative, au titre de la santé et de la prévoyance.

Le Groupe est engagé dans le respect des huit conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail et veille à leur application dans ses opérations et en particulier :

- le respect de la liberté d'association et de droit de négociation collective,
- l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession (OIT),
- l'élimination du travail forcé ou obligatoire,
- l'abolition effective du travail des enfants.

Le Groupe n'est présent que dans des pays (France, Espagne et Italie) qui ont ratifié ces conventions fondamentales et les ont transposées dans leur droit du travail national.

Altarea Cogedim n'a engagé aucune action complémentaire en faveur des droits de l'homme.

En 2011, le Groupe a concrétisé sa démarche éthique en mettant en œuvre une charte, disponible sur son intranet et jointe au contrat de travail des nouveaux embauchés, qui rappelle les droits et devoirs réciproques des collaborateurs et de l'entreprise et souligne le principe de respect des lois et réglementations .

Une première actualisation de cette charte a été initiée au 2ème semestre 2012 pour mise en œuvre début 2013.

Quant à RueduCommerce, la société n'a ni établissement ni site à l'étranger.

### **5.4.3. Performance sociétale**

#### **5.4.3.1. La politique d'achat du Groupe**

##### **5.4.3.1.1. La politique d'achat pour l'activité corporate**

Depuis 4 ans, Altarea Cogedim poursuit ses efforts de réduction des coûts sur différents postes de fonctionnement de l'entreprise : déplacements, gestion du courrier, flotte automobile, papèterie, abonnements...

##### **Locations immobilières**

Les emplacements de stationnement ont diminué (7 % en moins depuis 2009) dans les sous-sols du siège social et du parking Matignon où le Groupe loue des places complémentaires.

En parallèle, un travail de pédagogie se poursuit pour encourager le personnel à emprunter les transports en commun et à ne pas prendre systématiquement la voiture pour venir travailler.

##### **Déplacements**

Un système de visioconférences au siège, dans toutes les filiales en Ile-de-France et dans les autres régions, a été installé progressivement au cours des trois dernières. Il est maintenant au complet et largement utilisé, évitant ainsi des déplacements et du temps perdu.

Les collaborateurs sont incités à utiliser en priorité le train (en 2ème classe) pour des trajets inférieurs à trois heures.

Pour les plus longues distances, un système d'auto-partage a été mis en place avec succès : 3 véhicules de service à faible rejets de CO<sub>2</sub> sont mis à la disposition des collaborateurs qui ont besoin de se déplacer seuls ou à plusieurs dans le cadre de leurs missions. Un 4ème véhicule de motorisation hybride complètera cette flotte fonctionnant sur réservation en 2013.

### **Affranchissement du courrier**

Altarea Cogedim a fait le choix de la Lettre verte de La Poste, motivé par l'intérêt à la fois économique et environnemental. En effet, La Poste s'est engagée à polluer moins en contrepartie d'un léger allongement de la durée de distribution.

### **Gestion des fournitures**

Près de 50 % des produits référencés et commandés sont équitables. Depuis 2010, le papier photocopie du siège social est entièrement éco-responsable : 50 % recyclé et 50 % issu de forêts durablement gérées. Le papier à en-tête est imprimé sur du papier 100 % recyclé.

### **Abonnements presse**

Il a été adopté une démarche de dématérialisation des supports, privilégiant les abonnements Internet.

#### **5.4.3.1.2. La politique d'achat pour l'activité de promotion**

Dans le cadre de son activité de promotion, Altarea Cogedim fait appel à des entreprises externes pour la quasi-totalité des missions de travaux, soit un volume d'achat de plusieurs centaines de millions d'euros par an, représentant le premier poste d'achats du Groupe. Sont privilégiées les entreprises capables de maîtriser et de minimiser l'impact de des chantiers en terme de pollution sonore, visuelle, et en terme de gestion des déchets. Les critères de sélection du Groupe évaluent les entreprises en fonction de leurs capacités à respecter les exigences des certifications environnementales des projets et la démarche de développement durable, tout comme leur capacité d'innovation. De plus, les contrats passés dans le cadre de marchés de travaux intègrent systématiquement les clauses luttant contre le travail clandestin, la contrefaçon, le travail des enfants, en conformité avec l'ensemble des réglementations du travail nationales et internationales.

Pour aller plus loin, dans le cadre des opérations de logement le Passage des Arts , Villa Henri Matisse , à Vitry-sur-Seine, ou Manhattan à Saint-Ouen, Altarea Cogedim a intégré dans les contrats des entreprises une clause sociale leur imposant de consacrer un nombre d'heures minimum (5% des heures de production sur site) à l'insertion par l'emploi.

La mise en œuvre de cette clause peut se faire suivant l'une ou l'autre des modalités suivantes :

- Embauche directe sur chantier, via des CDD de chantier ou des CDI. Ces embauches pouvant être effectuées par l'entreprise principale ou par ses sous-traitants, dans le cas de contrats en entreprise générale.
- Recours à des sociétés locales d'intérim spécialisées en la matière, en relation avec les services sociaux municipaux.
- Recours à des sociétés locales spécialisées en la matière, en relation avec les services sociaux municipaux, qui pourront prendre en charge tout ou partie d'un lot (maçonnerie d'un local transfo, peinture des parties communes en sous-sol, etc.), ou des tâches afférentes à l'organisation du chantier (gardiennage, nettoyage, etc...).

En 2013, Altarea Cogedim renforcera sa démarche en tendant vers la systématisation d'une charte de développement durable signée avec l'ensemble de ses partenaires de la construction, intégrant un volet permettant un impact positif sur l'emploi local, une contractualisation de la réduction des nuisances du chantier et un volet éco-construction valorisant les matières premières à faible impact environnemental tout en favorisant les filières durables, renouvelables et locales.

#### **5.4.3.1.3. La politique d'achat pour l'activité de e-commerce**

Les achats de RueduCommerce se limitant aux produits «high-tech», sont donc exclus tous les produits vendus via la galerie marchande gérée directement par les enseignes. De ce fait, le volume d'achats de cette activité est significativement inférieur au volume d'achats de l'activité de promotion.

La politique achat pour l'activité de e-commerce se limite aux obligations légales de droit communautaire

### **5.4.3.2. Une politique de développement local**

Altarea Cogedim initie avec les collectivités territoriales des projets impactant directement le développement local. Au-delà même de toutes les démarches de concertation engagées autour de ces différents projets, Altarea Cogedim s'attache à contribuer au développement de nouveaux emplois, en nouant des partenariats avec des collectivités locales et les multiples acteurs de l'emploi et de l'insertion sociale.

Si les projets de création de nouveaux centres commerciaux sont porteurs d'emplois locaux –comme c'est notamment le cas à Villeneuve-la-Garenne avec la signature d'une charte d'engagement d'emploi local annexée aux baux- les opérations importantes de construction de programmes résidentiels contribuent également, par des clauses appropriées d'insertion sociale, à un accès ou un retour à l'emploi des personnes rencontrant des difficultés sociales ou professionnelles.

C'est par exemple le cas pour le programme développé par Cogedim dans l'éco quartier des docks à Saint-Ouen (92) où se côtoieront à terme 4 800 logements, des bureaux, des commerces, des équipements ainsi qu'un parc de verdure de 12 hectares, à 8 km seulement de quartier de La Défense.

Le programme immobilier de Cogedim porte sur la réalisation de 6 bâtiments ouverts sur un jardin paysagé regroupant 334 logements (les 2/3 en logements libres et 1/3 en de logements sociaux), un gymnase et 4 commerces de pied d'immeuble. Cogedim s'est ainsi engagé sur deux clauses d'insertion sociale qui vont représenter au total plus de 15 000 heures d'insertion, dont le bénéfice ira à des personnes en recherche d'emploi ou en parcours d'insertion professionnelle.

En premier lieu, la clause d'insertion sociale avec le bailleur social prévoit, dans le cadre des marchés de travaux avec les entreprises, un objectif d'emploi de personnes en insertion de 6 % minimum des heures travaillées pour la réalisation de ce programme immobilier, représentant l'équivalent de 7 000 heures d'insertion durant la phase de travaux.

En second lieu, la clause d'insertion sociale avec la Ville de Saint-Ouen fixe un cadre général propice à rapprocher les structures d'insertion et les entreprises, en liaison avec l'équipe communale dédiée à la mise en œuvre du Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi (PLIE). Elle prévoit ainsi :

- La formalisation dans les cahiers des charges des marchés des conditions permettant de promouvoir l'emploi des personnes rencontrant des difficultés particulières d'insertion
- La réservation de marchés ou lots à des entreprises adaptées ou des services d'aide par le travail
- La prise en compte des performances des entreprises en matière d'insertion professionnelle de publics en difficulté parmi les critères d'attribution d'un marché

Dans ce cadre, l'objectif d'emploi avec la Ville de Saint-Ouen de personnes en insertion représentera 8 096 heures.

#### **5.4.3.3. Une politique de mécénat ciblée**

Altarea Cogedim est engagé depuis près de 6 ans aux côtés d'Habitat et Humanisme pour contribuer avec cette association, reconnue pour son dynamisme et ses innovations sociales, à trouver des réponses par le logement aux personnes défavorisées. Cet engagement a été rythmé par deux conventions triennales dont la mise en œuvre est intégralement respectée et orchestrée par un Comité de Suivi bipartite, représentant au 31 décembre 2012 un investissement financier global de 2,250 millions d'euros sur les 5 dernières années, principalement réparti de la manière suivante :

- Contribution au financement de 5 pensions de famille (dont 2 aujourd'hui en fonctionnement, 2 en chantier, 1 en développement)
- Financement depuis 5 ans de 3 postes de cadres Habitat et Humanisme agissant sur la région Ile-de-France : 2 prospecteurs fonciers et 1 gestionnaire locatif
- 12 actions de sensibilisation grand public aux actions d'Habitat et Humanisme, dans des centres commerciaux du Groupe et sur internet, pour développer les dons et des vocations de bénévoles.

Le Groupe est allé au-delà des deux conventions, car il y a aujourd'hui un phénomène positif d'essaimage :

- Contacts et concertations régulières entre les structures décentralisées des 2 partenaires : à Lyon, Marseille, Nice, Nantes
- Un développement du mécénat de compétences dans lequel 4 salariés du Groupe donnent de leur temps professionnel pour résoudre des problématiques techniques, de montage juridique rencontrés par Habitat et Humanisme. Ce chiffre va être porté à 6 en 2013, avec 2 nouveaux cadres volontaires.
- Des initiatives au sein des filiales du Groupe qui permettent de reverser des contributions financières supplémentaires à Habitat et Humanisme : 40 000 euros dans le cadre de l'opération de RueduCommerce fin 2012, consistant à reverser 1 centime d'euro par commande, le versement à partir de Février 2013 de 1000 euros par questionnaire de satisfaction complété par les conseils syndicaux des nouveaux immeubles livrés.

- La présence dans le Plan d'Épargne d'Entreprise d'un fonds solidaire comprenant Habitat et Humanisme, recueillant ainsi une partie des sommes placées pour ses actions.

## 5.5. Politique RSE de RueduCommerce

Début 2012, RueduCommerce a rejoint le Groupe Altarea Cogedim. En tant que société cotée, RueduCommerce est soumis aux mêmes règles de communication extra-financière qu'Altarea Cogedim ou Altareit. La consolidation extra-financière des différentes activités du Groupe ne permet pas d'individualiser les enjeux de RueduCommerce. Pour cette publication commune, nous avons fait le choix de dissocier les spécificités de RueduCommerce dans un chapitre dédié afin de simplifier la lecture. Cependant, les enjeux traités à l'échelle du Groupe dans sa totalité rendant les éléments extra-financiers de RueduCommerce indissociables des ceux des autres sociétés d'Altarea Cogedim, ces enjeux ont été traités dans la partie RSE Groupe.

Les différents référentiels de reporting sociaux et environnementaux d'Altarea Cogedim seront progressivement étendus et complétés des enjeux de RueduCommerce afin de garantir un reporting unifié et globalisé à l'échelle du Groupe.

### 5.5.1. Performance environnementale

L'action environnementale de RueduCommerce est animée par deux correspondants internes en charge d'organiser des événements thématiques : petit-déjeuner bio, exposition, rencontre d'une association, newsletter bimensuelle...

Pour réduire l'empreinte environnementale de ses espaces de bureaux, RueduCommerce a engagé une démarche qui repose sur la maîtrise des consommations électriques liées à l'informatique, la maîtrise des déchets et enfin la réduction des consommations de papier. Pour accompagner les collaborateurs vers les meilleures pratiques, une campagne d'affichage spécifique a été déployée sur l'ensemble des sites de l'entreprise.

Depuis plusieurs années, un budget annuel de 60 000 € est allouée à l'engagement environnemental de RueduCommerce. Ce budget, destiné à compenser l'empreinte carbone annuelle de l'entreprise, a été défini à la suite d'un premier Bilan Carbone<sup>®</sup> réalisé en 2008.

RueduCommerce a fait le choix d'articuler son effort autour de trois enjeux distincts : le végétal, l'humain et l'animal.

Une première partie de ce budget soutient l'association du Zimbabwe pour la préservation des rhinocéros depuis plusieurs années tandis que les deux autres parties sont attribuées à des associations en fonction du vote des collaborateurs de RueduCommerce.

### 5.5.2. Performance sociale

#### 5.5.2.1. Recruter et manager

Au 31 décembre 2012, l'effectif de RueduCommerce compte 356 collaborateurs, dont 89% de CDI et 37% de cadres. L'âge moyen est de 32 ans, l'ancienneté moyenne de 3 ans.

Une grande partie du personnel est concentrée dans la région parisienne (Site de Saint-Ouen) qui compte à elle seule 83% de ses effectifs. Les sites en région sont Aix en Provence, Lyon, Saint-Quentin-Fallavier.

La majorité des recrutements en 2012 a répondu à deux enjeux majeurs : la croissance de la Galerie Marchande et une modernisation du système d'information. En effet, 200 collaborateurs ont rejoint RueduCommerce en 2012 : 124 en CDI sur des profils d'experts (ingénieurs informatiques, chefs de produits, webmasters, webdesigners...), et 76 en CDD pour pouvoir répondre de manière qualitative à la demande des clients lors de fortes périodes comme « Noël » ou « les soldes ». Dans les 124 embauches en CDI, il y a 27 passages de CDD à CDI.

Le taux de départ est de 38,5%. Les fins de CDD représentent 55% des motifs de sortie. Parmi les départs en CDI, 62% sont des démissions et 7,7% sont des licenciements.

Le nombre d'heures théoriques travaillées est de 482 708 heures. A cela s'ajoute 1 501 heures supplémentaires pour faire face aux périodes d'activités les plus denses. 23 087 d'heures d'intérim ont également permis à RueduCommerce d'adapter son effectif à la saisonnalité de son activité.

2,5% de l'effectif travaille à temps partiel. Dans le but de favoriser l'aménagement du temps de travail des collaborateurs, RueduCommerce n'a jamais refusé une demande de temps partiel.

Le taux d'absentéisme est de 10%. Les congés maladie / mi-temps thérapeutiques représentent près de 43% des motifs d'absences. Il est à noter que RueduCommerce n'a déclaré cette année que très peu d'accidents du travail (2), et aucune maladie professionnelle.

#### **5.5.2.2. Développer les compétences**

RueduCommerce construit et déploie son plan de formation sur la base des entretiens annuels (209 entretiens annuels réalisés en 2012 soit 85% de taux de réalisation). Thèmes phares de l'engagement formation : sécurité, expertise métier, logiciel informatique interne et management.

Au total, RueduCommerce a engagé 2,2% de la masse salariale au profit de la formation professionnelle de ses collaborateurs.

Près de 2873 heures de formation ont été dispensées, dont 26% dans le cadre du DIF.

#### **5.5.2.3. Assurer la sécurité et la santé des salariés**

Les actions les plus spécifiques à RueduCommerce pour promouvoir un environnement de travail sûr ont été :

- la remise aux normes de l'ascenseur sur le site de Saint-Ouen,
- la réalisation d'un book sur tous les thèmes liés à la sécurité (protocole de sécurité par site),
- la réalisation d'un outil de remontée des accidents du travail.

De plus, les membres du Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail (CHSCT) ont demandé un audit pour évaluer les conditions de travail sur l'établissement de Saint-Quentin-Fallavier. L'étude est en cours avec un expert en ergonomie et sera prise en compte pour améliorer les conditions de travail des collaborateurs.

#### **5.5.2.4. Associer les collaborateurs aux résultats**

La majorité des collaborateurs de RueduCommerce reçoit en plus de la rémunération fixe, une part variable basée sur l'atteinte des objectifs individuels et collectifs.

En 2008, la société a conclu un accord sur la participation.

Tous les ans, RueduCommerce mène des Négociations Annuelles Obligatoires où notamment le système global de rémunération est renégocié avec les représentants du personnel.

Le salaire moyen annuel brut (hors part variable) est de 31 370 €. La part variable a représenté 19,7% de la rémunération globale.

#### **5.5.2.5. Respecter la diversité**

Le principe de non-discrimination fait partie intégrante de l'ADN de RueduCommerce.

Au 31 décembre 2012, RueduCommerce est composée de 356 salariés (CDI et CDD), dont 49% de femmes et 51% d'hommes. Parmi les 200 entrées de personnel, 101 sont des femmes et 99 sont des hommes.

Sur les 10 membres du Comité de Direction, 4 sont des femmes. La part des femmes formées en 2012 est de 56 %.

Etant basée à Saint-Ouen, l'entreprise participe activement au développement du bassin d'emploi de la Seine-Saint-Denis.

De plus, la diversité des métiers permet à la société d'accueillir des profils d'horizons différents (bac, bac +2, bac +4...).

Au total, RueduCommerce a accueilli 28 jeunes en alternance ou en stage. 6 d'entre eux ont été embauchées dont 4 en CDI et 2 en CDD.

#### **5.5.2.6. Dialoguer avec les représentants du personnel**

Les élections des représentants du personnel ont été réalisées en 2010. Au total, ont été élus 14 représentants du personnel répartis de la façon suivante : 5 membres du Comité d'Entreprise, 3 membres du Comité d'Hygiène, de Sécurité et Conditions de Travail, 5 délégués du personnel, 1 délégué syndical (CFDT).

100% des collaborateurs sont couverts par la convention collective de la vente à distance (n°3333). 4 réunions CHSCT annuelles ont été faites sur les sujets relatifs à l'hygiène et à la sécurité au travail.

Les 4 thèmes phares de négociation en 2012 sont les suivants :

- Aménagement de la Convention Collective (Article 30) pour la mise en place des versements semestriels.
- Le projet d'audit sur l'aménagement des conditions de travail sur le site de Saint-Quentin Fallavier .
- le projet de mise en conformité des locaux sur le site de Saint-Ouen.
- le projet d'audit sur l'aménagement du temps de travail (à venir sur 2013).

### **Aménagement de la Convention Collective « Entreprises Vente à Distance » - Article 30**

Dans le cadre de la mise en place d'une prime de fidélisation, RueduCommerce verse de façon semestrielle en juin puis en décembre 5.56% de la rémunération annuelle brute à l'ensemble des collaborateurs de l'entreprise à partir d'un an d'ancienneté à la date du 1er jour du mois de versement soit au 1er juin ou au 1er décembre.

### **Accord sur l'égalité de traitement entre les salariés pendant leur période de congé maternité ou d'adoption**

La convention collective n°3333 « Entreprises vente à distance » prévoit le maintien de la rémunération de la salariée cadre durant la période légale de son congé maternité. La société RueduCommerce étant soucieuse de l'égalité de traitement entre les salariés, il est convenu que les collègues Ouvriers, Employés et Agents de maîtrise puissent également bénéficier d'une indemnité égale au salaire que la salariée aurait perçu si elle avait continué à travailler.

## **5.5.3. Performance sociétale**

Les relations commerciales entre fournisseurs / marchands et RueduCommerce sont formalisées par les documents suivants :

- Convention unique de distribution de biens et services,
- Attestation spécifique d'activité,
- Conditions générales du partenaire marchand.

A travers ces documents contractuels le fournisseur / marchand s'engage :

- A respecter la conformité des produits face à la réglementation en vigueur (conformité CE, ...),
- A respecter les normes environnementales (collecte des déchets, ...),
- A respecter les conditions de travail des collaborateurs (travail dissimulé, marchandage, ...),
- A se soumettre à l'ensemble de la réglementation nationale et communautaire applicable et à des réglementations propres à la commercialisation sur Internet.

RueduCommerce est sensible à ce qu'une grande majorité de fournisseurs s'engage dans une politique environnementale au travers de leur charte Groupe, par exemple le « Système de Management Environnement » de Canon France ou encore la politique de gestion verte « Planet First » de Samsung.

D'ici le début de l'année 2013, RueduCommerce a pour projet d'enrichir la convention unique de distribution de biens et services entre la société et les fournisseurs dans l'objectif de renforcer l'engagement de ces derniers à la démarche RSE de l'entreprise (ajout d'éléments dans les clauses existantes, ajout d'annexes à la convention, ...) sur les thèmes suivants : respect de la législation sociale, fiscale, environnementale, les Droits de l'Homme ainsi que les règles de sécurité et d'hygiène, lutte contre le travail clandestin.

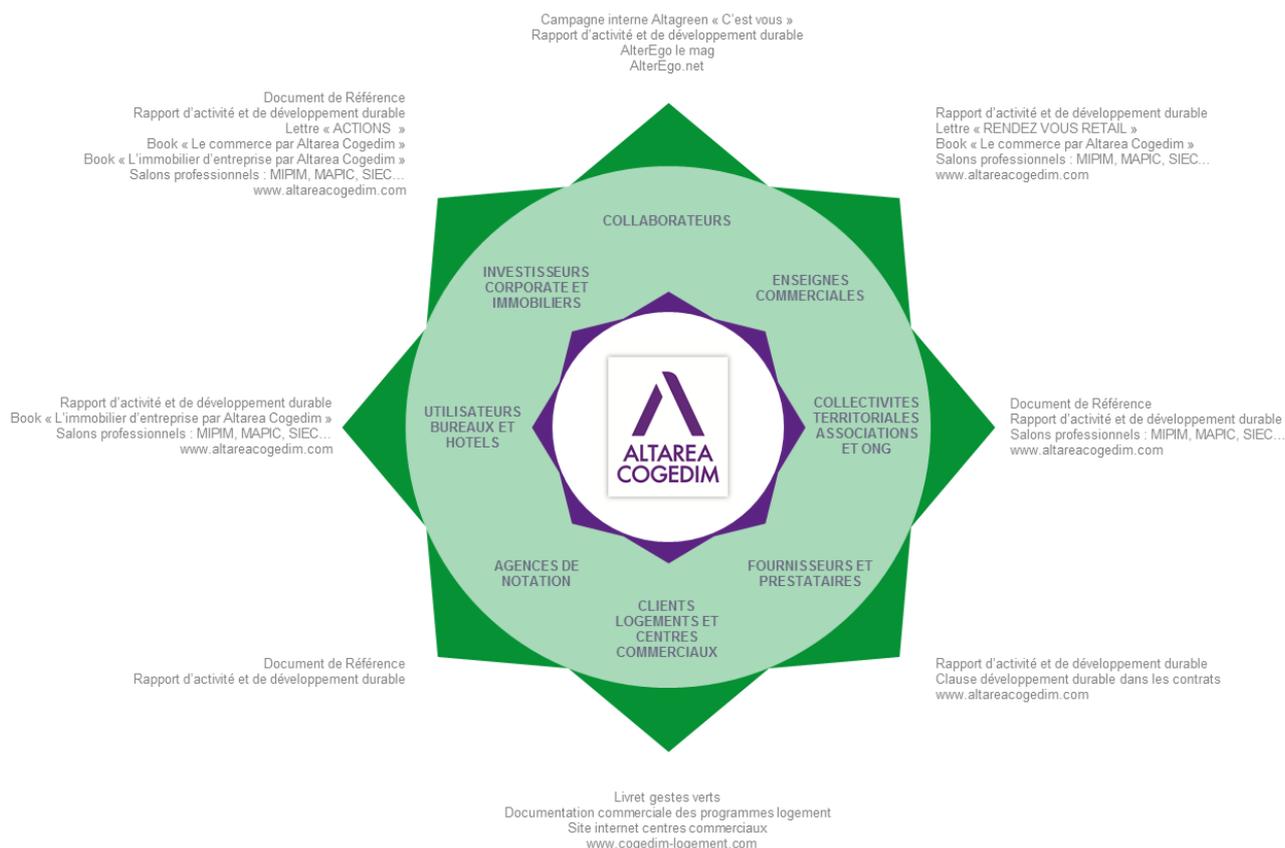
## **5.6. Relations avec les parties prenantes**

### **5.6.1. Les attentes des parties prenantes**

Le secteur immobilier regroupe un grand nombre de parties prenantes qui, en France, exercent sur l'ensemble des opérateurs du secteur une pression croissante, notamment depuis la publication du Grenelle de l'Environnement. Les parties prenantes d'Altea Cogedim sont composées avant toute chose des collaborateurs, des partenaires financiers et de notation extra-financière, des investisseurs nationaux et internationaux, des clients des logements et des centres commerciaux, des utilisateurs de bureaux, des enseignes des centres commerciaux et des hôtels, des élus et des collectivités locales, des fournisseurs, des prestataires et de l'ensemble des partenaires de la construction.

La croissance du Groupe, l'ouverture de son actionariat et la dimension de ses projets ont renforcé les exigences de transparence, de précision et de comparabilité des informations extra-financières de tous ses interlocuteurs. Ces parties prenantes, soucieuses d'apprécier les performances réelles des nouveaux projets, des actifs immobiliers existants et de la performance sociale de l'entreprise, sont autant d'opportunités de démontrer la pertinence de la démarche de développement durable engagée par Altarea Cogedim.

## 5.6.2. Cartographie des relations d'Altarea Cogedim (foncière et promotion) avec ses parties prenantes



## 5.6.3. Une démarche d'entreprise partenariale

### 5.6.3.1. Participation à des organisations sectorielles extérieures

Altarea Cogedim participe à des comités et des groupes de travail extérieurs à l'entreprise, notamment pour anticiper l'évolution des réglementations en matière de développement durable, et pour échanger sur les bonnes pratiques du secteur.

Ainsi, sur le thème du développement durable, le Groupe est membre et participe activement aux organisations suivantes :

- CNCC (Conseil National des Centres Commerciaux)
- FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières)
- C3D (Collèges des Directeurs du Développement Durable)
- Association HQE
- France GBC (Adhésion en 2013)

## 5.6.4. Classement des agences de notation

Par son métier de promoteur, de foncière et par sa taille, Altarea Cogedim est aujourd'hui évalué par le baromètre Novethic depuis 2009 dans les classements des promoteurs et foncières.

EN 2011, le Groupe se voit classé à la première place des promoteurs et à la troisième place des foncières. En 2012, le Groupe progresse sur le classement foncière en obtenant la première place ex-aequo des foncières et la seconde place du classement promoteur.

De manière volontaire, le Groupe participe au GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), le plus important classement mondial évaluant les stratégies RSE des Groupes et fonds immobiliers. La note obtenue par Altarea Cogedim, sur la base de sa publication 2011, est de 55%, soit une progression de 4% par rapport à l'année 2010. Ce score permet au Groupe d'obtenir à nouveau le niveau « Green Star », soit le meilleur niveau du benchmark.

Le Groupe se classe à la 87<sup>ème</sup> position mondiale sur 463 Groupes et fonds immobiliers (79<sup>ème</sup> sur 339 en 2010).

### **5.6.5. Avis de parties prenantes**

Le groupe a recueilli en 2012 l'avis d'élèves ingénieurs sur son rapport Développement Durable 2011. Lors du partiel du cours « environnement » dispensé à l'ESTP (Ecole Spéciale des Travaux Publics, du Bâtiment et de l'Industrie), les élèves ont dû analyser le rapport en critiquant le fond, la forme, et en donnant des pistes d'amélioration.

Cette démarche a permis d'avoir un retour extérieur sur les démarches RSE présentées par Altarea Cogedim dans sa publication annuelle, retour d'autant plus intéressant qu'il vient de personnes du secteur, et constituant de potentiels collaborateurs du groupe.

## **5.7. Méthodologie et tableaux d'indicateurs**

### **5.7.1. Méthodologie et précisions de calcul des indicateurs**

#### **5.7.1.1. Méthodologie de calcul des émissions de gaz à effet de serre du Groupe**

Les émissions de gaz à effet de serre du Groupe correspondent à la somme des émissions de ses différents périmètres d'activités :

- Périmètre promotion
- Périmètre foncière
- Périmètre e-commerce
- Périmètre corporate

Pour chaque activité, les scopes 1 à 3 du Bilan Carbone<sup>®</sup> et du GHG Protocole sont pris en compte. Les scopes 1 et 2 comprennent l'énergie et les déplacements, et le scope 3 comprend les déplacements, les immobilisations, les achats, le fret, les déchets et les fluides frigorigènes. Ces postes sont génériques et sont précisés pour chaque activité dans les paragraphes ci-dessous.

##### **5.7.1.1.1. Emissions de gaz à effet de serre du périmètre corporate**

Les émissions du périmètre corporate ont été calculées selon la méthode Bilan Carbone<sup>®</sup>. Ont été considérés les activités des salariés du Groupe sur un an, au siège social et dans les filiales régionales françaises et italienne.

Les postes pris en compte sont le suivants : énergie, déplacements domicile-travail des salariés, déplacements professionnels des salariés, déplacements des visiteurs pour se rendre au siège et dans les filiales, immobilisations, achats tertiaires, fret liés à ces achats, déchets produits, et fluides frigorigènes.

##### **5.7.1.1.2. Emissions de gaz à effet de serre du périmètre promotion**

Les émissions du périmètre promotion ont été calculées à partir de Bilans Carbone<sup>®</sup> réalisés sur différentes typologies de bâtiments (commerce, bureau, hôtel, logement, ) développés par le Groupe. Ceux-ci intègrent la conception, la construction et la fin de vie future du bâtiment.

Les postes pris en compte sont les suivants : conception, énergie, déplacements des salariés d'Altarea, déplacements des personnes externes, immobilisations, achats de matériaux, fret lié à ces matériaux, déchets de chantier, fluides frigorigènes et fin de vie du bâtiment.

Ces Bilans Carbone<sup>®</sup> constituent un échantillon représentatif de l'activité de promotion du Groupe, et sont extrapolés au prorata des surfaces totales construites en fonction de chaque typologie et spécificité de projets pour avoir les émissions correspondant à 100 % de l'activité de promotion.

#### 5.7.1.1.3. Emissions de gaz à effet de serre du périmètre e-commerce

Les émissions du périmètre e-commerce ont été calculées selon la méthode Bilan Carbone<sup>®</sup>. Ont été prises en compte les activités de RueduCommerce sur un an, dans les bureaux et dans l'entrepôt logistique.

Les postes pris en compte sont les suivants : énergie, déplacements domicile-travail des salariés de RueduCommerce, déplacements des clients, immobilisations, achats, fret des produits vendus et déchets.

Le fret des produits vendus a été pris en compte pour les produits transitant par la plateforme logistique propre à RueduCommerce. Le fret des produits expédiés directement par les enseignes n'a pas été pris en compte car non géré directement par l'entreprise.

L'impact des produits vendus n'a pas été pris en compte, faute d'information disponible et de levier d'action accessible par le Groupe pour réduire cet impact.

### 5.7.1.2. Indicateurs environnementaux pour l'activité de promotion (nouveaux développements)

#### 5.7.1.2.1. Niveaux de performance environnementale des nouveaux développements

Cet indicateur a comme objectif de montrer la part des surfaces certifiées sur la totalité des surfaces réalisées dans le périmètre défini. Ainsi, il permet de mettre en valeur la généralisation d'une démarche environnementale pour une part importante de la production.

**Formule de calcul = Surface ou nombre de logements certifiés ou en cours  
/ Surface totale ou nombre de logements total**

Surface ou nombre de logements certifiés ou en cours : surface en m<sup>2</sup> HON ou nombre de logements faisant l'objet d'une certification environnementale NF démarche HQE<sup>®</sup>, 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.

#### 5.7.1.2.2. Niveaux de performance énergétique des nouveaux développements

Cet indicateur montre la répartition par label énergétique des nouveaux développements. Les classes énergétiques retenues sont celles qui viennent mesurer une amélioration par rapport au calcul réglementaire (RT 2005) ou par rapport à une simulation thermique dynamique quand le calcul réglementaire n'est pas pertinent (HPE<sup>®</sup> — 10%, THPE<sup>®</sup> — 20 %, BBC<sup>®</sup> — 50 % ou 50kWhep/an/m<sup>2</sup> modulés pour les logements, Plan Climat — 50kWhep/an/m<sup>2</sup> pour les logements ou RT 2012).

**Formule de calcul = Surface ou nombre de logements base RT ou HPE ou THPE ou BBC,  
PLAN CLIMAT et RT 2012  
/ Surface totale ou nombre de logements total**

Surface ou nombre de logements base RT ou HPE<sup>®</sup> ou THPE<sup>®</sup> ou BBC<sup>®</sup> / Plan Climat / RT 2012 : surface en m<sup>2</sup> HON ou nombre de logements faisant l'objet d'une demande de label énergétique HPE<sup>®</sup> ou THPE<sup>®</sup> ou BBC<sup>®</sup> / Plan Climat / RT 2012 et surface ou nombre de logement d'un niveau de performance énergétique HPE<sup>®</sup> ou THPE<sup>®</sup> ou BBC<sup>®</sup> / Plan Climat / RT 2012 sur la base du calcul thermique réglementaire ou sur la base d'une simulation thermique dynamique.

Surface totale ou nombre de logements total : surface totale en m<sup>2</sup> HON ou nombre de logements total pris en compte dans le périmètre retenu.

### 5.7.1.2.3. Niveaux de proximité des transports en commun des nouveaux développements.

Cet indicateur permet de montrer un niveau général de proximité aux transports en commun pour les nouveaux développements. Il a pour objectif de montrer les alternatives en transports moins émetteurs de gaz à effet de serre que les utilisateurs des projets pourront utiliser.

**Formule de calcul = Surface ou nombre de logements par classe de distance aux transports en commun / Surface totale ou nombre de logements total**

Surface ou nombre de logements par classe de distance aux transports en commun : surface en m<sup>2</sup> HON ou nombre de logements total à une distance comprise soit entre 0 et 200m, soit entre 201m 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, Centres Commerciaux et Lifestyle Centers, la distance comptabilisée est l'éloignement entre l'entrée de l'immeuble et l'arrêt de bus, de métro, de tramway, de RER ou de train le plus proche.

Pour les Family Villages® et Retail Parcs, 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. Tableaux d'indicateurs

### 5.7.2.1. Indicateurs environnementaux

#### 5.7.2.1.1. Energie

#### CORPORATE – Consommations et ratios énergétiques pour le siège social

**Codes GRI :**

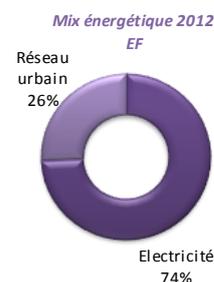
Consommations énergétiques totales : GRI EN 3 & 4

Consommations énergétiques totales par m<sup>2</sup> et par collaborateur : GRI CRE 1

**Définition :** Consommations d'énergie finale (EF) et primaire (EP) du siège social d'Altarea Cogedim

**Dénominateur :** Calculs établis sur la base de 8 248 m<sup>2</sup> et de 549 ETP pour 2012

	2010 EP	2011 EP	2012 EP	Variation 2010-2012	2012 EF
<b>Consommations totales</b>					
<i>GWh</i>	3,90	4,64	4,39	+12,5%	2,02
<b>RATIOS :</b>					
<b>Consommations totales par m<sup>2</sup></b>					
<i>kWh / m<sup>2</sup></i>			533	-	245
<b>Consommations totales par équivalent temps plein</b>					
<i>kWh / ETP</i>			8 001	-	3 681



## PROMOTION – Répartition par niveau de performance énergétique des nouveaux développements

Code GRI : GRI EN 6

**Définition :** Ventilation des surfaces de commerces, de bureaux, d'hôtels ou du nombre de logement des opérations bénéficiant d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrées en 2012, par niveau de performance énergétique

ANNEE 2012	Réglementaire	Haute Performance Énergétique (HPE)	Très Haute Performance Énergétique (THPE)	Bâtiment basse Consommation (BBC)
Commerce (m <sup>2</sup> )	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
Bureau (m <sup>2</sup> )	6,0%	0,0%	2,4%	91,7%
Hôtel (m <sup>2</sup> )	48,1%	0,0%	51,9%	0,0%
Total tertiaire (commerce, bureau, hôtel) (m <sup>2</sup> )	7,2%	0,0%	5,3%	87,5%
Surfaces totales (m <sup>2</sup> )	42288	0	30810	511814
Logements (nbr)	14,3%	8,3%	5,3%	72,2%
Nombre de logements (nbr)	2188	1265	812	11063

### 5.7.2.1.2. Carbone

#### ALTAREA COGEDIM – Emissions de GES et ratios Groupe

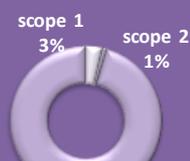
Codes GRI :

Emissions directes et indirectes de GES : GRI EN 16 et EN 17

**Définition :** Emissions de GES totales liées aux activités du groupe Altarea Cogedim

#### ARTICLE 75 et GHG PROTOCOLE \*

	téqCO <sub>2</sub>	scope 1	scope 2	scope 3
SIREN Altaea	190 974	2%	2%	95%
SIREN Cogedim	484 924	4%	0%	96%



Codes GRI :

Emissions directes et indirectes de GES : GRI EN 16 et EN 17

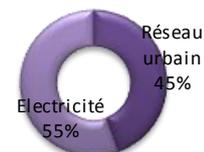
Emissions totales de GES par m<sup>2</sup> : GRI CRE 3

**Définition :** Emissions de GES totales liées aux consommations d'énergie du siège social d'Altarea Cogedim

**Dénominateur :** Calculs établis sur la base de 8 248 m<sup>2</sup> et 549 ETP pour 2012

	2010	2011	2012	Variation 2010-2012
Emissions totales de GES téqCO <sub>2</sub>	232	259	227	-2,2%
<b>RATIOS :</b>				
Emissions totales par m <sup>2</sup> kgéqCO <sub>2</sub> / m <sup>2</sup>			28	-
Emissions totales par équivalent temps plein kgéqCO <sub>2</sub> / ETP			413	-

#### Répartition par type d'énergie 2012



#### Répartition entre émissions directes et indirectes

scope 2  
100%

## CORPORATE – Consommations d'eau et production de déchets pour le siège social

### Codes GRI :

Consommations totales d'eau : GRI EN 8 et Total des déchets générés : GRI EN 22

Consommations totales d'eau par m<sup>2</sup> et par collaborateur : GRI CRE 2

**Définition :** Consommations d'eau totale et par m<sup>2</sup>, et production de déchets totale, générés sur le siège social d'Altarea Cogedim

**Dénominateur :** Calculs établis sur la base de 8 248 m<sup>2</sup> et sur la base de 549 ETP pour 2012

<i>EAU</i>	2010	2011	2012	Variation 2010-2012
<b>Consommations d'eau</b> <i>m3</i>	6 263	5 880	5 750	-8,2%

### RATIOS :

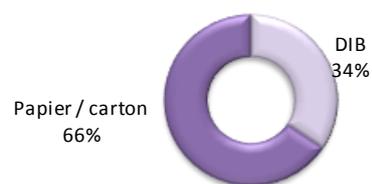
<b>Consommations d'eau par m<sup>2</sup></b> <i>L / m<sup>2</sup></i>	697	-
<b>Consommations d'eau par collaborateur</b> <i>L / ETP</i>	10 474	-

<i>DECHETS</i>	2010	2011	2012	Variation 2010-2012
<b>Déchets générés</b> <i>m3</i>	535	594	547	+2,2%

### RATIOS :

<b>Déchets générés par m<sup>2</sup></b> <i>L / m<sup>2</sup></i>	66	-
<b>Déchets générés par équivalent temps plein</b> <i>L / ETP</i>	996	-

Répartition par type de déchets



## Indicateurs sociaux Recruter et manager

Périmètre concerné : Collaborateurs en CDI et en CDD du Groupe (France, Italie, Espagne, Luxembourg) au 31/12/12.

### RECRUTER ET MANAGER

CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	Altarea Cogedim	Altareit	RueduCommerce
LA 1	Effectif total	Nombre de collaborateurs	nb	1 232	913	356
		Nombre de collaborateurs en CDI	nb	1 166	860	318
	Répartition par contrat	Nombre de collaborateurs en CDD	nb	66	53	38
		Part des collaborateurs femmes	%	56,2%	53,8%	49,2%
	Répartition par sexe	Part des collaborateurs hommes	%	43,8%	46,2%	50,8%
		Part des collaborateurs de moins de 30 ans	%	21,8%	25,3%	41,9%
	Répartition par tranche d'âge	Part des collaborateurs entre 30 et 50 ans	%	65,1%	61,6%	55,9%
		Part des collaborateurs de plus de 50 ans	%	13,1%	13,1%	2,3%
	Répartition par pays	Part des collaborateurs en France	%	96,5%	99,9%	100,0%
		Part des collaborateurs en Italie	%	2,9%	0,0%	0,0%
		Part des collaborateurs en Espagne	%	0,5%	0,0%	0,0%
	Répartition par statut	Part des collaborateurs au Luxembourg	%	0,1%	0,1%	0,0%
Part des collaborateurs cadres		%	60,3%	59,0%	37,1%	
Embauches	Part des collaborateurs non-cadres	%	39,7%	41,0%	62,9%	
	Recrutements (CDI) au cours de la période	nb	210	172	124	
	Recrutements (CDD) au cours de la période	nb	119	97	76	
	Part des recrutements cadres	%	41,03%	40,5%	30,5%	
LA 2	Départ	Part des recrutements non-cadres	%	58,97%	59,5%	69,5%
		Nombre de licenciements	nb	14	11	4
	Départ	Taux de départ : Nombre de départs au cours de la période / effectif moyen	%	19,6%	21,8%	38,5%
		Taux de départ cadres	%	12,6%	13,8%	21,2%
	Motifs de départ	Taux de départ non-cadres	%	30,6%	33,9%	48,2%
		Interruption de la période d'essai	%	7,9%	8,0%	9,4%
		Fin de CDD	%	45,9%	44,7%	54,7%
		Rupture anticipée CDD salarié	%	0,9%	1,1%	0,0%
		Démissions	%	28,4%	31,4%	28,2%
		Licenciements	%	6,1%	5,9%	3,4%
LA 1	Organisation du temps de travail	Départs en retraite ou en préretraite	%	0,4%	0,0%	0,0%
		Rupture conventionnelle	%	10,5%	9,0%	4,3%
		Effectif (CDI + CDD) en ETP (équivalent temps plein)	nb	1 220,41	908,03	354,54
		Age moyen	années	37,7	36,9	31,9
		Ancienneté moyenne dans le Groupe	années	5,2	5,1	3,0
		Part des salariés à temps complet	%	96,5%	97,4%	97,5%
		Part des salariés en CDI à temps complet	%	94,6%	94,2%	89,1%
		Part des salariés en CDD à temps complet	%	5,4%	5,9%	11,0%
		Part des salariés à temps partiel	%	3,5%	2,6%	2,5%
		Part des salariés en CDI à temps partiel	%	95,4%	95,8%	100,0%
		Part des salariés en CDD à temps partiel	%	4,7%	4,2%	0,0%
		LA 7	Absentéisme*	Nombre d'heures travaillées	heure	1 866 239
Nombre d'heures de recours à l'intérim	heure			35 091	29 587	23 087
Nombre d'heures supplémentaires effectuées	heure			1 501	1 501	1 501
Taux d'absentéisme global	%			6,5%	6,0%	10,0%
Motifs	Taux d'absentéisme cadres		%	4,5%	3,7%	4,9%
	Taux d'absentéisme non-cadres		%	9,6%	9,4%	12,8%
	Taux d'absentéisme global hors maternité/paternité		%	4,3%	4,3%	7,4%
	Absence pour cause d'accident du travail		%	0,2%	0,2%	0,1%
		Absence pour cause de maladie professionnelle	%	0,0%	0,0%	0,0%

\* toute absence hors congé annuel et RTT

## Développer les compétences

CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	Altarea Cogedim	Altareit	RueduCommerce
				2012		
LA 10	Budget	Dépenses totales de formation	k€	1 369	972	252
		Dépenses moyennes de formation par effectif formé	k€	2,17	2,16	2,74
		Taux d'investissement en formation	%	1,85%	1,80%	2,21%
	Heures de formation	Nombres d'heures moyen par collaborateur participant à au moins une formation	nb	17,8	19,0	31,2
		Nombre d'heures moyen pour les cadres	nb	18,8	19,6	32,1
		Nombre d'heures moyen pour les non-cadres	nb	16,4	18,1	30,5
	Types de formation*	Part du nombre d'heures de formation "technique et métiers"	%	38,5%	36,0%	65,3%
		Part du nombre d'heures de formation "bureautique et informatique"	%	39,1%	45,9%	16,7%
		Part du nombre d'heures de formation "management et accompagnement"	%	15,0%	14,3%	12,2%
		Part du nombre d'heures de formation "soutien linguistique"	%	7,5%	3,8%	5,8%
Promotions	Nombre de collaborateurs qui ont bénéficié d'une promotion lors de la période	58	132	100	39	
	Part de collaborateurs qui ont bénéficié d'une promotion lors de la période	%	11,3%	11,6%	12,9%	
LA 11	Mobilités	Nombre de collaborateurs qui ont bénéficié d'une ou de plusieurs formes de mobilité lors de la période (mobilité géographique et/ou professionnelle et/ou inter-services/inter-groupe)	nb	71	61	23
		Part de collaborateurs qui ont bénéficié d'une ou de plusieurs formes de mobilité lors de la période	%	6,1%	7,1%	7,6%

\* Dont formations internes

## Assurer la sécurité et la santé des salariés

CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	Altarea Cogedim	Altareit	RueduCommerce
				2012		
LA 9	Bilans des accords signés	Nombre de réunions du CHSCT (DP+CE)	nb	12	8	4
		Bilan des accords signés en matière de santé et sécurité au travail	nb	0	0	0
LA 7	Accidents du travail	Taux de fréquence des accidents du travail	%	3,38%	3,02%	4,59%
		Taux de gravité des accidents du travail	%	0,01%	0,01%	0,02%
		Nombre de maladies professionnelles déclarées (et reconnues) au cours de l'année	nb	0	0	0
		Taux de fréquence des accidents du travail des sous-traitants	%	0	0	0
		Taux de gravité des accidents du travail des sous-traitants	%	0	0	0

## Associer les collaborateurs aux résultats

CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	Altarea Cogedim	Altareit	RueduCommerce
				2012		
LA 14	Rémunération fixe*	Rémunération moyenne annuelle brute des collaborateurs - hors rémunération variable et hors cotisation patronales	€	50 521	46 965	31 370
		Rémunération moyenne annuelle brute des non-cadres - hors rémunération variable et hors cotisation patronales	€	30 153	28 929	24 968
		Rémunération moyenne annuelle brute des cadres - hors rémunération variable et hors cotisation patronales	€	64 417	60 226	38 454
	Rémunération variable*	Part de la rémunération variable dans la rémunération des cadres (%)	%	14,6%	17,5%	20,9%

\*hors Directoire Cogedim pour 2012

## Respecter la diversité

CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	Altarea Cogedim	Altareit	RueduCommerce
				2012		
LA 13	Egalité Homme - Femme	Part des femmes dans l'effectif total	%	56,2%	53,8%	49,2%
		Part des femmes parmi les cadres	%	42,5%	40,3%	32,6%
		Part des femmes qui sont cadres	%	45,7%	44,2%	24,6%
		Part des femmes qui sont non-cadres	%	54,3%	55,8%	75,4%
	Handicap	Part des membres du comité de direction élargi qui sont des femmes	%	23,6%	18,6%	27,3%
		Part des départs qui concernent des femmes	%	55,9%	53,2%	54,7%
	Lutte contre les discriminations	Nombre de collaborateurs qui ont signalés être atteints de handicaps	nb	4	2	1
Nombre de stagiaires période		nb	52	47	18	
	Nombre de contrats d'alternance	nb	36	28	13	

## Dialoguer avec les représentants du personnel

				<i>Altea</i>	<i>Cogedim</i>	<i>Altareit</i>	<i>RueduCommerce</i>
CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	2012			
<i>LA 6</i>	<b>Organisation du dialogue social</b>	Nombre de représentants du personnel (CP + CE)	nb	49	36	14	
<i>LA 4</i>	<b>Accords collectifs</b>	Part de collaborateurs couverts par une convention collective (%)	%	99,9%	99,9%	100%	

## 5.8. Rapport d'examen indépendant

Il est rappelé que les informations sociales et environnementales figurant ci-dessus dans le chapitre 5 sont extraites du rapport social et environnemental de la société ALTAREA, actionnaire de contrôle de la Société. L'attestation sociétale ci-dessous est celle qui a été établie le 27 février 2013 pour la société ALTAREA.

### Altarea Cogedim

Exercice clos le 31 décembre 2012

### **Attestation de présence et rapport d'assurance modérée du vérificateur indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales**

A l'attention de la Direction Générale,

A la suite de la demande qui nous a été faite et en notre qualité de vérificateur indépendant de la société Altarea Cogedim, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées présentées dans le rapport de gestion établi au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce. Nous avons également vérifié que le rapport Développement Durable répondait aux exigences du niveau d'application B+ du cadre GRI 3.1 CRESS (Construction and Real Estate Sector Supplement).

#### **Responsabilité de la direction**

Il appartient à la gérance d'établir un rapport de gestion comprenant les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce (ci-après les « Informations »), établies conformément aux référentiels utilisés (le « Référentiel ») par la société et disponible au siège de la société et dont un résumé figure dans le rapport de gestion.

#### **Indépendance et contrôle qualité**

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer la conformité avec les règles déontologiques, les normes professionnelles et les textes légaux et réglementaires applicables.

#### **Responsabilité du vérificateur indépendant**

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R. 225-105 du Code de commerce et du décret n° 2012-557 du 24 avril 2012 (Attestation de présence) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère conformément au Référentiel retenu (Rapport d'assurance modérée).

## 1. Attestation de présence

Nous avons conduit les travaux conformément aux normes professionnelles applicables en France :

- Nous avons comparé les Informations présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du Code de commerce ;
- Nous avons vérifié que les Informations couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce avec les limites précisées dans la note méthodologique présentée en page 199 du rapport de gestion ;
- En cas d'omission de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions du décret n° 2012-557 du 24 avril 2012.

Sur la base de ces travaux, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations requises.

## 2. Rapport d'assurance modérée

### Nature et étendue des travaux

Nous avons effectué nos travaux conformément à la norme ISAE 3000 (International Standard on Assurance Engagements) et à la doctrine professionnelle applicable en France. Nous avons mis en œuvre les diligences suivantes conduisant à obtenir une assurance modérée sur le fait que les Informations ne comportent pas d'anomalies significatives de nature à remettre en cause leur sincérité, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel. Une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Nous avons également vérifié que les exigences du niveau d'application B+ du cadre GRI 3.1 CRESS (Construction and Real Estate Sector Supplement) ont été respectées.

Nous avons effectué les travaux suivants :

- Nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa neutralité, sa clarté et sa fiabilité, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur.
- Nous avons vérifié la mise en place dans le groupe d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations. Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations. Nous avons mené des entretiens auprès des personnes responsables du reporting social et environnemental.

Nous avons sélectionné les informations consolidées à tester<sup>47</sup> et déterminé la nature et l'étendue des tests en prenant en considération leur importance au regard des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité et aux caractéristiques du groupe ainsi que de ses engagements sociétaux.

- Concernant les informations quantitatives consolidées que nous avons considérées les plus importantes :

---

<sup>47</sup> **Informations environnementales** : l'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et les démarches de certification en matière d'environnement, la consommation d'énergie et les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique, les rejets de gaz à effet de serre.

**Informations sociales** : l'effectif total, l'absentéisme, le nombre total d'heures de formation.

**Informations sociétales** : la prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux, l'importance de la sous-traitance et les fournisseurs, l'impact territorial, économique et social en matière d'emploi et de développement régional, les conditions du dialogue avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société.

□ au niveau de l'entité consolidante et des entités contrôlées, nous avons mis en œuvre des procédures analytiques et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation de ces informations ;

□ au niveau des sites que nous avons sélectionnés<sup>48</sup> en fonction de leur contribution aux indicateurs consolidés, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives.

- Concernant les informations qualitatives consolidées que nous avons considérées les plus importantes, nous avons mené des entretiens et revu les sources documentaires associées pour corroborer ces informations et apprécier leur sincérité.
- Pour les autres informations consolidées publiées, nous avons apprécié leur sincérité et leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société et, le cas échéant, par des entretiens ou la consultation de sources documentaires.
- Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence de certaines informations.

### **Commentaires sur le Référentiel et les Informations**

- Nous attirons l'attention sur le chapitre « Périmètre de reporting et Référentiels » qui permet de rendre compte de l'exhaustivité du reporting de la société en matière de développement durable.
- Les indicateurs CO<sub>2</sub> sont calculés à partir des facteurs d'émission de l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique qui retient des valeurs plutôt conservatrices par rapport aux pratiques du marché.
- Les Informations sociétales relatives à l'impact territorial et aux relations avec les parties prenantes et les fournisseurs pourraient être approfondies pour mieux refléter les externalités associées aux activités de la société.

### **Conclusion**

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère, conformément au Référentiel.

Nous attestons, en outre, que le rapport Développement Durable de la société Altarea Cogedim satisfait aux exigences du niveau d'application B+ du cadre GRI 3.1 CRESS, ainsi qu'il est indiqué dans l'auto-déclaration du Groupe.

Paris-La Défense, le 27 février 2013

Le Vérificateur Indépendant  
ERNST & YOUNG et Associés  
Département Développement durable

Eric Duvaud

---

<sup>48</sup> Lyon Carré de Soie et Gennevilliers

**- 6 -**

**INFORMATIONS GENERALES**

## 6 – INFORMATIONS GENERALES

<b>6.1. RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE ET RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES.....</b>	<b>173</b>
6.1.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE .....	173
6.1.2. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE .....	173
6.1.3 RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES.....	174
6.1.4 CONSULTATION DES DOCUMENTS.....	174
6.1.5 INFORMATIONS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....	175
<b>6.2. RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL SUR L'EMETTEUR ET SON CAPITAL... 175</b>	
6.2.1 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL SUR L'EMETTEUR .....	175
6.2.2 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LE CAPITAL.....	178
6.2.3 INSTRUMENTS FINANCIERS NON REPRESENTATIFS DU CAPITAL SOCIAL AUTRES QUE CEUX DONNANT ACCES AU CAPITAL .....	192
<b>6.3. MARCHE DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES.....</b>	<b>192</b>
<b>6.4. POLITIQUE DE DIVIDENDES.....</b>	<b>193</b>
6.4.1. DIVIDENDES DISTRIBUES AU COURS DES TROIS EXERCICES PRECEDENTS .....	193
6.4.2. POLITIQUE DE DISTRIBUTION .....	193
<b>6.5. EVENEMENTS RECENTS ET LITIGES.....</b>	<b>193</b>
<b>6.6. INFORMATIONS DE NATURE A INFLUENCER LES AFFAIRES OU LA RENTABILITE D'ALTAREIT.....</b>	<b>194</b>
<b>6.7. SITUATION CONCURRENTIELLE.....</b>	<b>194</b>
<b>6.8. FACTEURS DE RISQUES.....</b>	<b>194</b>
6.8.1. FACTEURS INHERENTS AUX ACTIVITES D'ALTAREIT .....	194
6.8.2. RISQUES JURIDIQUE, REGLEMENTAIRE, FISCAL ET ASSURANCE.....	196
6.8.3. RISQUES SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX .....	197
6.8.4. RISQUES ASSOCIES A LA POLITIQUE DE FINANCEMENT ET AUX CAPACITES FINANCIERES D'ALTAREIT .....	198
6.8.5. RISQUES DE CONFLITS D'INTERETS .....	199
<b>6.9. ORGANIGRAMME SIMPLIFIE.....</b>	<b>199</b>
6.9.1 GROUPE DONT L'EMETTEUR FAIT PARTIE.....	199
6.9.2 FILIALES IMPORTANTES .....	200
<b>6.10. HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE.....</b>	<b>200</b>

## 6 – INFORMATIONS GENERALES

### 6.1. Responsable du document de référence et responsables du contrôle 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, 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 des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés pour l'exercice 2012, figurant au paragraphe 3.8, contient une observation portant sur les changements de méthodes comptables intervenus.

Les comptes annuels et consolidés concernant l'exercice 2011, 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 un changement de méthode comptable intervenu.

Le Gérant  
société Altafi 2  
Représentée par son Président Alain Taravella

## 6.1.3 Responsables du contrôle des comptes

### 6.1.3.1. Commissaires aux Comptes titulaires

- Cabinet AACE Île-de-France  
Membre français de Grant Thornton International  
100, rue de Courcelles – 75017 Paris  
Représenté par Monsieur Michel Riguelle  
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

### 6.1.3.2. 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.altareacogedim.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 caractère général sur l'émetteur et son capital

### 6.2.1 Renseignements de caractère général sur l'émetteur

#### 6.2.1.1. Dénomination sociale (article 3 des statuts)

La dénomination sociale de la Société est : Altareit.

#### 6.2.1.2. 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.

#### 6.2.1.3. Législation particulière applicable

Altareit n'est soumise à aucune législation ou réglementation particulière.

#### 6.2.1.4. 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>.

#### 6.2.1.5. 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 de ses statuts, a une durée de 99 ans à partir de son immatriculation, intervenue le 19 août 1955, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

#### 6.2.1.6. Objet social (article 2 des statuts)

La société a pour objet :

- à titre principal :
  - l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, 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.

#### **6.2.1.7. Registre du commerce et des sociétés**

La Société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 552 091 050.

Le numéro Siret de la Société est 552 091 050 00096 et son code activité est 6820B.

#### **6.2.1.8. Consultation des documents juridiques**

Les documents juridiques relatifs à la Société devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation en vigueur peuvent être consultés au siège social de la Société 8, avenue Delcassé à Paris 75008 ainsi que sur le site Internet de la Société Altarea (<http://www.altareacogedim.com>) dans la partie Espace Finance, en cliquant sur l'onglet « Informations réglementées Altareit ».

#### **6.2.1.9. Exercice social (article 28 des statuts)**

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

#### **6.2.1.10. 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 préciputaire 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 préciputaire 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.

## **6.2.1.11. Assemblées générales (article 25 des statuts)**

### **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.

### **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.

### **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.

### **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.

### **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.

### **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.

### **Négociabilité des actions (article 11 des statuts)**

Les actions sont librement négociables, sauf dispositions légales, réglementaires ou statutaires contraires.

### **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**

### **6.2.2.1 Conditions auxquelles les statuts soumettent les modifications du capital et des droits respectifs des diverses catégories d'actions**

Les statuts ne soumettent pas les modifications de capital à des conditions plus restrictives que les dispositions légales et ne définissent pas de catégories d'actions particulières.

### **6.2.2.2. Capital social (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.

### **6.2.2.3. Autorisations portant sur le capital**

La Société n'a attribué aucun titre de capital Altareit dans la 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 8.9 des comptes consolidés et ci-après rappelé.

## Opérations intervenues sur le capital

<i>En nombre de titres en millions d'euros</i>	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
<b>Nombre d'actions émises au 01 janvier 2011</b>	<b>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>
--	------------------	-------------	----------------------

Aucune modification sur l'exercice 2012

<b>Nombre d'actions émises au 31 décembre 2012</b>	<b>1 750 487</b>	<b>1,50</b>	<b>2 626 731 (*)</b>
--	------------------	-------------	----------------------

(\*) le capital social incorpore la valeur nominale des 10 parts sociales attribuées au gérant commandité (1 000€).

## Attributions gratuites d'actions

Au cours de l'exercice 2012, un nouveau plan a été mis en place attribuant 300 droits à actions gratuites. 54 500 actions ont été livrées au titre des plans mis en place lors des exercices antérieurs.

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Dates d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2011	Attribution	Livraison	Droits annulés (*)	Droits en circulation au 31/12/2012
<b>Plans d'attribution sur titres altarea</b>							
5 mars 2010	6 450	31 mars 2012	5 500		5 500		—
5 mars 2010	35 800	20 décembre 2012	33 300		33 300		—
5 mars 2010	15 700	5 mars 2012	15 700		15 700		—
16 décembre 2010	11 700	30 juin 2013	10 600			1 100	9 500
15 décembre 2011	1 000	15 décembre 2014	1 000				1 000
1 juin 2012	300	31 octobre 2014	—	300			300
<b>Total</b>	<b>70 950</b>		<b>66 100</b>	<b>300</b>	<b>54 500</b>	<b>1 100</b>	<b>10 800</b>

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

## Bons de souscription d'achat d'options en circulation

Il n'existe aucun bon de souscription d'achat d'options de la Société en circulation au 31 décembre 2012 tout comme au 31 décembre 2011.

## Informations sur les titres d'autocontrôle

Le prix de revient des actions propres (affectées en totalité à un contrat de liquidité) est de 0,4 millions d'euros pour 2091 titres au 31 décembre 2012, contre 45 milliers d'euros pour 390 titres au 31 décembre 2011 ainsi que mentionné en § 3.7. note 8.9 des comptes consolidés

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

En outre, un profit net sur cession des actions propres a été comptabilisé directement dans les capitaux propres pour un montant de 11,6 milliers d'euros au 31 décembre 2012 (7,6 milliers d'euros net d'impôt), contre 4,1 milliers d'euros au 31 décembre 2011 (2,7 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 2012, qui avaient été conférées à la Gérance par les assemblées générales mixtes des actionnaires du 25 mai 2012 et du 17 juin 2011 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 17 JUIN 2011 EN VIGUEUR JUSQU'A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 25 MAI 2012

(i) Autorisations d'augmenter le capital

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2012
<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>	17/06/2011	N° 7	17/08/2013	Aucune
<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>	17/06/2011	N°8	17/08/2013	Aucune
<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>	17/06/2011	N°9	17/08/2013	Aucune
<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>	17/06/2011	N°10	17/08/2013	Aucune

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2012
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 Articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce	17/06/2011	N°11	17/08/2013	Aucune
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 Article L. 225-147 du Code de Commerce	17/06/2011	N°12	17/08/2013	Aucune
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	17/06/2011	N°13	17/12/2012	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 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	17/06/2011	N°14	17/08/2013	Aucune
Fixation à 50 Millions d'euros du plafond général des augmentations de capital sur délégation de compétence et de pouvoir à la Gérance	17/06/2011	N°15	Se rapporte à chaque autorisation	Aucune
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	17/06/2011	N°16	17/08/2013	Aucune

(ii) Programme de rachat d'actions

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2012
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	17/06/2011	N°5	17/12/2012	Aucune
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions détenues par la Société par suite du rachat de ses propres titres	17/06/2011	N°6	17/08/2013	Aucune

Les achats et cessions d'actions propres réalisées en 2012 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 2012
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	17/06/2011	N°17	17/08/2013	Aucune
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	17/06/2011	N°18	17/08/2014	Aucune
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	17/06/2011	N°19	17/08/2014	Aucune
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	17/06/2011	N°20	17/08/2014	Aucune

(B) AUTORISATIONS CONFEREES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 25 MAI 2012 EN COURS DE VALIDITE

(i) Autorisations d'augmenter le capital

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2012
<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>	25/05/2012	N° 8	17/08/2013	Aucune
<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>	25/05/2012	N°9	17/08/2013	Aucune
<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 d'une société liée 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>	25/05/2012	N°10	17/08/2013	Aucune
<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>	25/05/2012	N°11	17/08/2013	Aucune

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2012
<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>	25/05/2012	N°12	17/08/2013	Aucune
<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>	25/05/2012	N°13	17/08/2013	Aucune
<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>	25/05/2012	N°14	17/12/2013	Aucune
<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>	25/05/2012	N°15	17/08/2013	Aucune

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2012
Fixation à 50 Millions d'euros du plafond général des augmentations de capital sur délégation de compétence et de pouvoir à la Gérance	25/05/2012	N°16	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 Articles L.225-129, L.225-129-2 et L.225-30 du Code de Commerce	25/05/2012	N°17	17/08/2013	Aucune

(ii) Programme de rachat d'actions

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2012
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	25/05/2012	N°6	17/12/2013	Aucune
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions détenues par la Société par suite du rachat de ses propres titres	25/05/2012	N°7	17/08/2013	Aucune

(iii) Augmentations de capital réservées aux salariés et dirigeants

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2012
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	25/05/2012	N°18	17/08/2013	Aucune
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	25/05/2012	N°19	17/08/2014	Aucune

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2012
Autorisation de mise en place de plans d'option d'achat d'actions dans la limite du plafond global de la résolution n°19 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	25/05/2012	N°20	17/08/2014	Aucune
Autorisation de mise en place de plans d'options de souscription d'actions dans la limite du plafond global de la résolution n°19 Articles L.225-177, L.225-185, L. 225-180, L.225-177 et L.225-179 du Code de commerce	25/05/2012	N°21	17/08/2014	Aucune

### (C) AUTORISATIONS SOLLICITEES DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 10 JUIN 2013

Les autorisations à consentir à la Gérance ci-après sollicitées de la prochaine Assemblée Générale Mixte du 10 juin 2013 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
Autorisation d'augmentations du capital en numéraire, pour une durée de 26 mois, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour l'émission (i) d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée pour un montant maximal de 50 millions d'euros (ii) ou à l'attribution de titres de créances pour un montant maximal de 50 millions d'euros. 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	10/08/2015
Autorisation d'augmentations du capital en numéraire, pour une durée de 26 mois, avec suppression du droit préférentiel de souscription pour (i) l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée pour un montant maximal de 50 millions d'euros, (ii) et/ou à l'attribution de titres de créances, pour un montant maximal de 50 millions d'euros, dans le cadre d'une 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	10/08/2015
Autorisation d'augmentations du capital en numéraire, pour une durée de vingt-six mois, 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 d'une société liée, ou à l'attribution de titres de créances, pour un montant maximal de 50 millions d'euros, dans le cadre d'un placement privé 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	N°9	10/08/2015

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
<p>Autorisation d'augmentations du capital en numéraire, pour une durée de vingt-six mois, avec suppression du droit préférentiel de souscription en cas d'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	10/08/2015
<p>Autorisation d'augmentations du capital, pour une durée de vingt-six mois, 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 en cas de demandes de souscription excédant le nombre de titres proposés.</p> <p>Articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce</p>	N°11	10/08/2015
<p>Autorisation d'augmentations du capital, pour une durée de vingt-six mois, 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 dans la limite de 10% du capital par an, avec suppression du droit préférentiel de souscription.</p> <p>Article L. 225-147 du Code de Commerce</p>	N°12	10/08/2015
<p>Autorisation d'augmentations du capital, pour une durée de dix-huit mois, 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 emploi du prix de cession de leur participation dans une société du Groupe Altareit ou personnes physiques ou morales effectuant le emploi 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	10/12/2014
<p>Autorisation d'augmentations du capital en numéraire, pour une durée de vingt-six mois, avec suppression du droit préférentiel de souscription, à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée destinées à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la Société pour un montant maximal de 50 millions d'euros</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	10/08/2015
<p>Fixation du plafond général des délégations de compétence à un montant nominal de 50 millions d'euros pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et de cinquante millions d'euros pour les émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à un titre de créance</p>	N°15	Se rapporte à chaque autorisation

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Autorisation d'augmentations du capital, pour une durée de vingt-six mois, par incorporation de réserves, bénéfices ou primes pour un montant nominal maximal de 50 Millions d'euros Articles L.225-129, L.225-129-2 et L.225-30 du Code de Commerce	N°16	10/08/2015

(ii) Programme de rachat d'actions

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Autorisation de procéder, pour une durée de 18 mois, à l'achat par la Société de ses propres actions au prix maximum unitaire de 250 euros, soit un prix global maximal de 80 Millions d'euros	N°5	10/11/2014
Autorisation, pour une durée de vingt-six mois, de réduire le capital par annulation d'actions détenues par la Société par suite du rachat de ses propres titres	N°6	10/08/2015

(iii) Augmentations de capital réservées aux salariés et dirigeants

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Autorisation d'augmentations du capital, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société pour un maximum de 52.500 actions, 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	10/08/2015
Autorisation, pour une durée de trente-huit mois, 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	10/08/2015
Autorisation, pour une durée de trente-huit mois, en vue de la mise en place de plans d'option d'achat d'actions au profit de salariés et/ou de dirigeants de la Société ou de sociétés liées, dans la limite du plafond global de la résolution n°15 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	10/08/2015
Autorisation, pour une durée de trente-huit mois, en vue de la mise de mise en place de plans d'options de souscription d'actions dans la limite du plafond global de la résolution n°15 Articles L.225-177, L.225-185, L. 225-180, L.225-177 et L.225-179 du Code de commerce	N°20	10/08/2015

#### 6.2.2.4. Programme de rachat d'actions

L'assemblée générale mixte des actionnaires en date du 25 mai 2012, annulant et remplaçant la même autorisation conférée par assemblée générale mixte des actionnaire en date du 17 juin 2011, 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 2012 ont été les suivantes :

Mois	Nombre de titres achetés	Nombre de titre vendus	Cours à la fin du mois	Solde titres auto-détenus
<b>Janvier</b>	61	22	110,01	429
<b>Février</b>	39	30	110,51	438
<b>Mars</b>	46	42	111,01	442
<b>Avril</b>	44	19	111,01	467
<b>Mai</b>	62	142	119,00	387
<b>Juin</b>	39	21	118,01	405
<b>Juillet</b>	62	306	133,00	161
<b>Août</b>	63	90	170,00	134
<b>Septembre</b>	76	20	172,00	190
<b>Octobre</b>	43	23	169,99	210
<b>Novembre</b>	22	22	168,97	210
<b>Décembre</b>	19	19	168,97	210

Ainsi que ci-avant mentionné, le § 3.7. note 8.9 des comptes consolidés repris au § 3.7. du présent document de référence ainsi que le § 6.2.2.4. 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 210 actions propres au 31 décembre 2012 et le compte « actions destinées à être attribuées » qui correspond à l'objectif (3) ne comptait aucune action propre au 31 décembre 2012, 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 25 mai 2012, de procéder à des rachats d'actions dans la limite de 10 % du nombre d'actions total composant le capital social et dans une limite de à 80 millions d'euros avec un prix maximal porté de 200 euros à 250 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.

#### 6.2.2.5. Titres donnant accès au capital

Les tableaux détaillés figurent au § 3.7. note 8.9. du présent document de référence dans l'annexe des comptes consolidés.

#### 6.2.2.6. Nantissement d'actions de la Société

Au 31 décembre 2012, la Société a connaissance du nantissement de 316 000 de 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€.

#### 6.2.2.7. Evolution du capital de la Société au cours des cinq dernières années

Du 1<sup>er</sup> janvier 2008 jusqu'à la prise de contrôle de la Société par la société Altarea en mars 2008, le capital n'a pas évolué, ressortant alors à 1.643.565 euros, divisé en 109.571 actions de 15 euros chacune.

Le tableau ci-dessous présente de façon synthétique, l'évolution du capital depuis la prise de contrôle de la Société par la société Altarea au premier trimestre 2008 jusqu'à la date de dépôt du présent Document de Référence.

Date	Opérations	Nombre de titres émis ou annulés	Montant nominal de l'augmentation ou de la réduction de capital	Prime d'émission ou d'apport	Montant cumulé du capital social	Nombre cumulé total d'actions en circulation	Valeur nominale par action
26/06/2009	Valeur nominale de l'action divisée par 10	NA	NA	NA	1.643.565 €	1.095.710	1,5 €
17/07/2009	Augmentation de capital liée à l'exercice de bons de souscription d'actions	654.777	982.165,50 €	76.032.705,24 €	2.625.730,50 €	1.750.487	1,5 €

## 6.2.2.8. Répartition actuelle du capital et des droits de vote

La Société n'a pas connaissance en permanence du nombre de ses actionnaires, une partie de ceux-ci détenant des titres au porteur.

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 31/12/2012 et au 31/12/2011 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 2012, 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 2012

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	99,64%	1 744 062	99,63%
Altaréa France *	1.920	0,11%	1.920	0,11%	1.920	0,11%
Alta Faubourg	1.881	0,11%	1.881	0,11%	1.881	0,11%
Total contrôle						
Altaréa	<b>1 747 863</b>	<b>99,85%</b>	<b>1 747 863</b>	<b>99,86 %</b>	<b>1 747 863</b>	<b>99,85 %</b>
Autodétention	210	0,01%	0	0,00%	0	0,00%
Public	2 414	0,14%	2 414	0,14%	2 414	0,14%
<b>Total</b>	<b>1.750.487</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.740.277</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

La comparaison entre le nombre d'actions et de droits de vote détenus par les actionnaires principaux au 31 décembre 2010, 31 décembre 2011 et 31 décembre 2012 est la suivante :

Actionnaire	31/12/2012	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2011	31/12/2010	31/12/2010
	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%
Alta Faubourg	1.881	0,11 %	0	0,00 %0	0	0,00 %
Total contrôle						
Altaréa	1.747.863	99,85 %	1.745.982	99,74%	1 745 982	99,74%
Autodétention	210	0,01 %	390	0,02%	1.240	0,07%
Public	2.414	0,14%	4.115	0,24%	3.265	0,19%
Total	1.750.487	100,00%	1.750.487	100,00%	1.750.487	100,00%

### 6.2.2.9. 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.

### 6.2.2.10. Opérations réalisées par les dirigeants ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés sur les titres de la Société au titre de l'année 2012

Aucune opération de cession n'a été réalisée par les dirigeants ou personnes auxquelles ils sont étroitement liés sur les titres de la Société au cours de l'exercice 2012.

En revanche, a été réalisée l'opération d'acquisition suivante :

Nom du dirigeant ou personne liée concernée	Qualité à la date de l'opération	Instrument financier	Nature de l'opération	Date de l'opération ou période	Quantité	Prix unitaire	Montant brut de l'opération
Altareá	Membre du Conseil de Surveillance	Actions ordinaires	Acquisition par Alta Faubourg	12/07/2012	1 881	200,00 €	376 200 €

### 6.2.3 Instruments financiers non représentatifs du capital social autres que ceux donnant accès au capital

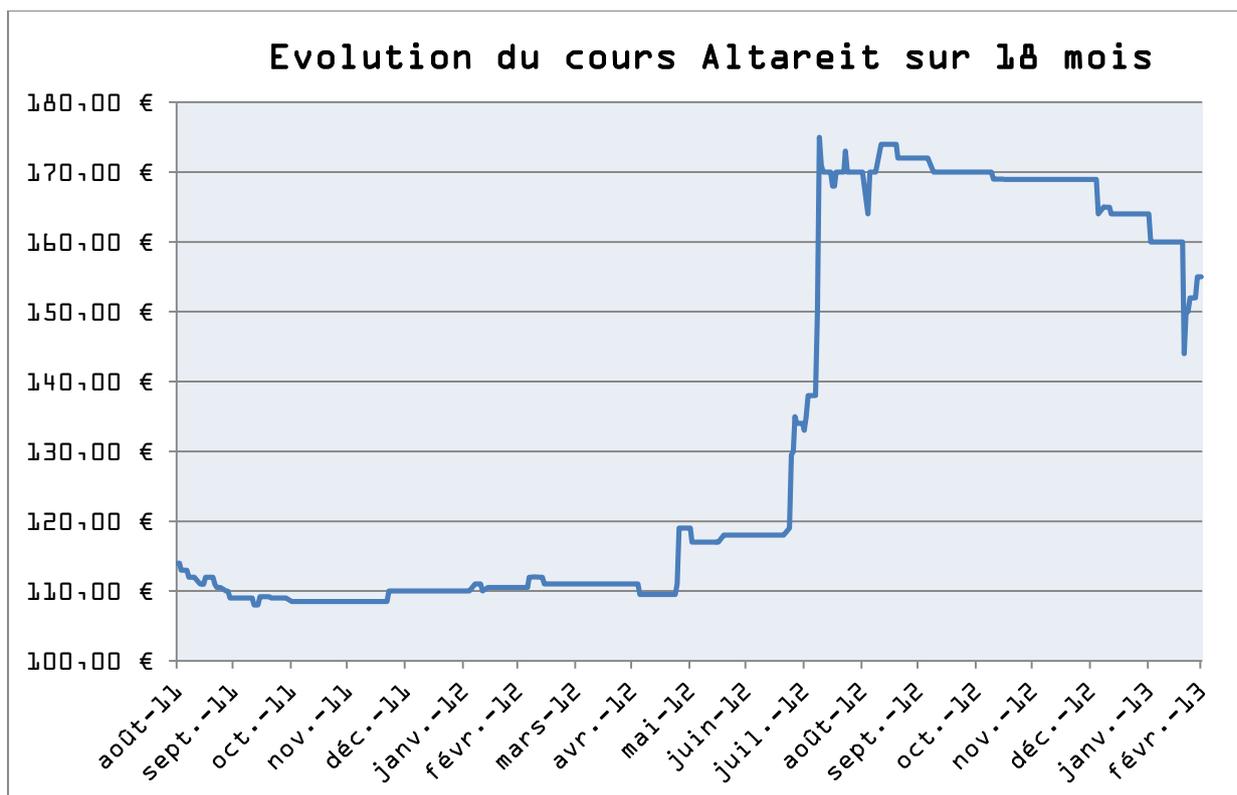
Altareit n'a pas émis d'instruments financiers non représentatifs du capital qui donneraient accès au capital.

## 6.3. Marché des instruments financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices

Année	Capitalisation boursière	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Dernier cours	Nombre de titres échangés	Cours moyen en €	Montant des capitaux échangés
2008	23,8865	88,00 €	17,00 €	21,80 €	7320	21,8	159 576,00 €
2009 <sup>(1)</sup>	94,5438	148,00 €	17,00 €	54,01 €	4701	47,64	223 955,64 €
2010	106,7622	70,01 €	60,00 €	60,99 €	1714	62,19	106 593,66 €
2011	192,5711	117,00 €	60,35 €	110,01 €	5240	85,83	449 749,20 €
2012	239,09	175,00 €	109,50 €	168,96 €	2653	123,91	320 213,47 €

(1) Division par 10 de la valeur nominale des actions pour la ramener de 15 € à 1,5 € suivant Assemblée Générale Mixte du 26/06/2009

Mois	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Dernier cours	Nombre de titres échangés	Montant des capitaux échangés
août-11	115,50 €	114,00 €	114,01 €	247	28 160,47 €
sept.-11	114,01 €	109,00 €	109,01 €	179	19 512,79 €
oct.-11	109,19 €	107,00 €	108,50 €	152	16 497,43 €
nov.-11	108,51 €	108,50 €	108,51 €	43	4 665,93 €
déc.-11	110,01 €	108,51 €	110,01 €	196	21 561,96 €
janv.-12	110,01 €	110,00 €	110,01 €	52	5 720,52
févr.-12	111,01 €	110,00 €	110,51 €	70	7 735,70 €
mars-12	112,01 €	110,50 €	111,01 €	103	11 434,03 €
avr.-12	111,01 €	111,00 €	111,01 €	220	24 422,20 €
mai-12	119,00 €	109,50 €	119,00 €	1332	158 508,00 €
juin-12	118,01 €	117,00 €	118,01 €	39	4 602,39 €
juil.-12	134,99 €	118,01 €	133,00 €	362	48 146,00 €
août-12	175,00 €	133,00 €	170,00 €	263	44 710,00 €
sept.-12	174,00 €	164,00 €	172,00 €	120	20 640,00 €
oct.-12	172,00 €	169,99 €	169,99 €	43	7 309,57 €
nov.-12	169,99 €	168,97 €	168,97 €	22	3 717,34 €
déc.-12	168,97 €	168,96 €	168,96 €	27	4 561,92 €
janv.-13	169,00 €	164,00 €	164,01 €	67	10 988,67 €
févr.-13	160,01 €	144,00 €	155,00 €	160	24 800,00 €



## 6.4. Politique de dividendes

### 6.4.1. 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 2009, le 31 décembre 2010 et le 31 décembre 2011.

### 6.4.2. 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 Cogedim 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 les Assemblées Générales des actionnaires des 17 juin 2011 et 25 mai 2012 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 10 juin 2013 d'affecter les montants distribuables au compte report à nouveau pour permettre à la Société de continuer à disposer des fonds propres nécessaires à son développement.

## 6.5. Evènements récents et litiges

Ils sont présentés aux § 3.7 note 16 ainsi qu'aux § 3.7. note 14.2 renvoyant aux § 3.7. note 8.11 « Provisions » et § 3.7 note 9.8 « Impôt sur les résultats » de l'annexe consolidée sous la section 3. du présent document de référence.

Le § 3.7 note 9.8. détaille l'évolution en 2012 de la proposition de rectification reçue de l'administration fiscale par la Société et plusieurs de ses filiales. La Société maintenant sa position et poursuivant la procédure de contestation, aucune provision n'a été dotée au 31 décembre 2012.

## 6.6. Informations de nature à influencer les affaires ou la rentabilité d'Altareit

Les activités d'hôtellerie ou de e-commerce 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 15 % du total du chiffre d'affaires hors taxes au 31 décembre 2012 et aucun d'entre eux n'atteint à lui seul 10 % du chiffre d'affaires.

## 6.7. Situation concurrentielle

Les activités et prestations offertes par le Groupe Altarea, leur évolution, la structuration concurrentielle du marché sur lequel elles opèrent et les résultats obtenus sont exposés et quantifiés dans la présentation institutionnelle et dans le rapport de gestion (première et deuxième partie du présent document de référence).

Les principaux concurrents sont les suivants :

- *dans le secteur de la promotion immobilière de logements :*  
les dix autres premiers opérateurs immobiliers, en dehors du Groupe Altarea Cogedim sont <sup>(1)</sup> : Bouygues immobilier, Nexity, Icade, Kaufman & Broad, Promogim, Vinci Immobilier, BNP Paribas Immobilier, Bouwfonds Marnay Immobilier & Eiffage Immobilier,
- *dans le secteur de la promotion immobilière de bureaux :*  
les dix autres premiers opérateurs immobiliers, en dehors du Groupe Altarea Cogedim sont <sup>(1)</sup> : BNP Paribas immobilier, Bouygues Immobilier, Nexity, Vinci Immobilier, Icade, Eiffage Immobilier Crédit Agricole Immobilier, Lazard Groupe Real Estate et Pitch Promotion.
- *Dans le secteur de l'e-commerce :*  
Les principaux concurrents sont <sup>(2)</sup> les opérateurs généralistes Cdiscount, Amazon, Mistergooddeal), les spécialistes (Pixmania, LDLC, Grosbill), les distributeurs traditionnels (Fnac, Darty, Surcouf, Boulanger), la grande distribution, les groupements d'achat de distributeurs indépendants et les chaînes d'équipement de la maison.

(1) *en chiffres d'affaires – Le Classement des Promoteurs 2011 – pages 12 et 14. Edité par l'Agence Innovapresse*

(2) *Document de référence 2011/2012 de Rue du Commerce, pages 51 à 55*

## 6.8. 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. La Société a ainsi procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur ses activités, sa situation financière ou ses résultats, et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés. Les procédures de contrôle interne et de gestion des risques sont détaillées dans le rapport du Président sur le contrôle interne dont le texte figure intégralement en **Annexe 5** du rapport de gestion, en particulier dans le chapitre 3.

### 6.8.1. Facteurs inhérents aux activités d'Altareit

#### 6.8.1.1. 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.

Le dispositif d'incitation fiscal « Scellier » mis en place en 2009 pour soutenir le marché de l'immobilier résidentiel neuf a pris fin en 2012. Il est remplacé depuis janvier 2013 par le dispositif Duflo destiné, dans les zones urbaines connaissant une pénurie de logements, à offrir des loyers accessibles pour des foyers modestes.

La réduction d'impôt de 18% (13% en 2012 pour le Scellier) du prix d'acquisition plafonné à 300 K€ est étalée sur 9 ans, durée de l'engagement de location. Les locataires qui devront respecter des plafonds de ressources (inférieurs aux plafonds du Scellier) se verront proposer des loyers inférieurs au prix du marché d'environ 20%.

L'objectif affiché de cette mesure est d'augmenter sensiblement la production de logements neufs par un dispositif fiscal plus incitatif en contrepartie d'exigences en termes sociaux.

Par ailleurs le dispositif du prêt à taux zéro (PTZ+) destiné à favoriser l'accession sociale a été revu en 2013 en abaissant les plafonds des ressources des bénéficiaires en fonction de la localisation géographique. Il s'adresse aux accédants pour des logements neufs respectant les normes environnementales. Ce prêt permet d'emprunter au maximum 33% du prix d'acquisition et pour les ménages les plus modestes de bénéficier d'un différé de remboursement de 100% (de 5 à 14 ans).

Le Groupe Altareit a depuis plusieurs mois réorienté sa prospection foncière pour proposer une offre immobilière adaptée à ces nouveaux dispositifs et d'une façon plus générale développé des programmes en « entrée de gamme » pour offrir des prix d'acquisition attractifs.

### **6.8.1.2. Risques liés à l'évolution du commerce électronique et à la concurrence**

Altareit, au travers de sa filiale Rue du Commerce, intervient également dans le secteur du commerce électronique. Malgré le déploiement de l'Internet à haut débit et l'assimilation par les internautes de la sécurisation des transactions, aucune assurance ne peut être donnée sur le fait que le secteur du commerce électronique parvienne à représenter en France une part du commerce traditionnel comparable à celle que l'on peut constater dans d'autres pays, notamment outre-Atlantique. Cependant, le positionnement stratégique de multi-spécialiste de Rue du Commerce devrait lui permettre de profiter des opportunités de croissance des différents marchés sur lesquels le Groupe est présent.

Par ailleurs, les activités de distribution de produits high-tech et de galerie marchande sur Internet font l'objet d'une concurrence croissante qui pourrait compromettre les perspectives de croissance du Groupe sur le secteur. Une concurrence croissante pourrait résulter en des baisses de prix, une réduction de la croissance, une réduction des marges ou des pertes de part de marché. Ces éléments pourraient chacun avoir des effets défavorables sur cette activité.

### **6.8.1.3. 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 précommercialisation (seuil de 50% actuellement). Les opérations faisant l'objet d'une précommercialisation 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.

#### **6.8.1.4. Risques liés aux stocks et à leur gestion**

Les principaux risques relatifs aux stocks de Rue du Commerce sont la destruction, le vol ou la détérioration des produits vendus. La destruction des stocks pourrait entraîner une interruption des expéditions. Malgré la mise en place de nombreuses précautions, le Groupe ne peut toutefois garantir que de tels destructions, vols ou détériorations n'interviendront pas.

Par ailleurs, dans le cadre de l'activité de vente en direct de Rue du Commerce, deux types de risques existent quant à la gestion des stocks, et ce malgré une politique d'approvisionnement éprouvée : la rupture de stock qui pourrait créer un manque à gagner et une insatisfaction des clients, et des approvisionnements trop importants qui pourraient augmenter le niveau des stocks et avoir un impact négatif sur cette activité.

#### **6.8.1.5. 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.

#### **6.8.1.6. Risques liés à une défaillance d'Internet ou de la plate-forme technique de Rue du Commerce, aux virus et au piratage informatiques**

La performance et la fiabilité d'Internet sont des facteurs cruciaux pour attirer et fidéliser les clients de Rue du Commerce. Rue du Commerce pourrait ainsi être affectée par des événements échappant à son contrôle et susceptibles d'entraîner une interruption prolongée d'une partie importante du réseau Internet ou des serveurs sur lesquels est hébergé son site. L'activité de cette société et sa réputation reposent en outre sur son aptitude à assurer un niveau satisfaisant de performance, de fiabilité et de disponibilité de sa plate-forme technique.

Par ailleurs, malgré les efforts déployés par Rue du Commerce pour protéger ses systèmes informatiques, les virus et le piratage informatiques pourraient entraîner des retards ou des interruptions de service sur ses systèmes informatiques.

Ils pourraient exposer cette société à un risque de mise en jeu de sa responsabilité, d'atteinte importante à son image de marque, ainsi qu'à celle du Groupe, et à la confiance de ses clients, ce qui pourrait la conduire à procéder à des investissements complémentaires pour protéger ses systèmes informatiques, et pour remédier aux dommages éventuellement causés.

### **6.8.2. Risques juridique, réglementaire, fiscal et assurance**

#### **6.8.2.1. 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.

Le Groupe est également soumis, à compter de 2012, aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux activités de commerce électronique, dont l'évolution en France tend à une protection accrue du consommateur.

Des variations du cadre réglementaire pourraient ainsi imposer à Altareit d'adapter ses activités ou sa stratégie, pouvant se traduire par des impacts négatifs en termes de résultats, ralentir voire empêcher le développement de certaines opérations.

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.

### **6.8.2.2. Risques de litiges**

Comme l'indique le § 14.2 de l'annexe des comptes consolidés relatif aux litiges et sinistres, aucun nouveau litige significatif n'est apparu au cours de l'exercice 2012 autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée (cf § 8.11 de l'annexe aux comptes consolidés) ou qui ont fait l'objet d'une contestation de la Société (cf § 9.8 de l'annexe aux comptes consolidés).

### **6.8.2.3. 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 fait l'objet d'une vérification de comptabilité et reçu de l'administration fiscale des propositions de rectification en date du 21 décembre 2011 (§ 9.8 de l'annexe aux comptes consolidés) que la Société a contestées. L'Administration fiscale a maintenu sa position par courrier du 17 décembre 2012 et, le Groupe Altareit ayant, de son côté, également maintenu sa position, il n'a été effectuée aucune provision dans les comptes au 31 décembre 2012.

### **6.8.2.4. 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 ses secteurs 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.

La politique générale de couverture et les principales assurances souscrites sont détaillées au § 3.3.3.4. « Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées » du Rapport du Président sur le contrôle interne.

## **6.8.3. Risques sociaux et environnementaux**

### **6.8.3.1. 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.

### **6.8.3.2. 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 § 3.3.4. « Risques sociaux et environnementaux » du Rapport du Président sur le contrôle interne).

### **6.8.4. Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altareit**

#### **6.8.4.1. 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'actionnariat 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 2012, la Société Altareit estime ne pas présenter de risques de liquidités.

L'annexe des comptes consolidés fournit dans son § 8.10 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 § 11 de l'annexe des comptes consolidés fournit la situation de trésorerie et expose les principaux covenants financiers à respecter, qui concernent le crédit d'acquisition de Cogedim.

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

#### **6.8.4.2. 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.

#### **6.8.4.3. Risque de taux et de couverture de taux**

En ce qui concerne le risque de taux, le § 11 de l'annexe des comptes consolidés 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.

#### 6.8.4.4. 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.

#### 6.8.4.5. Risque sur actions

Au 31 décembre 2012, Altareit considère qu'elle n'est pas exposée de manière significative au risque sur actions.

#### 6.8.4.6. 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 presque exclusivement leurs dépenses (charges et dépenses d'investissement) en euros. Altareit n'est donc pas exposée de manière significative au risque de change.

### 6.8.5. Risques de Conflits d'intérêts

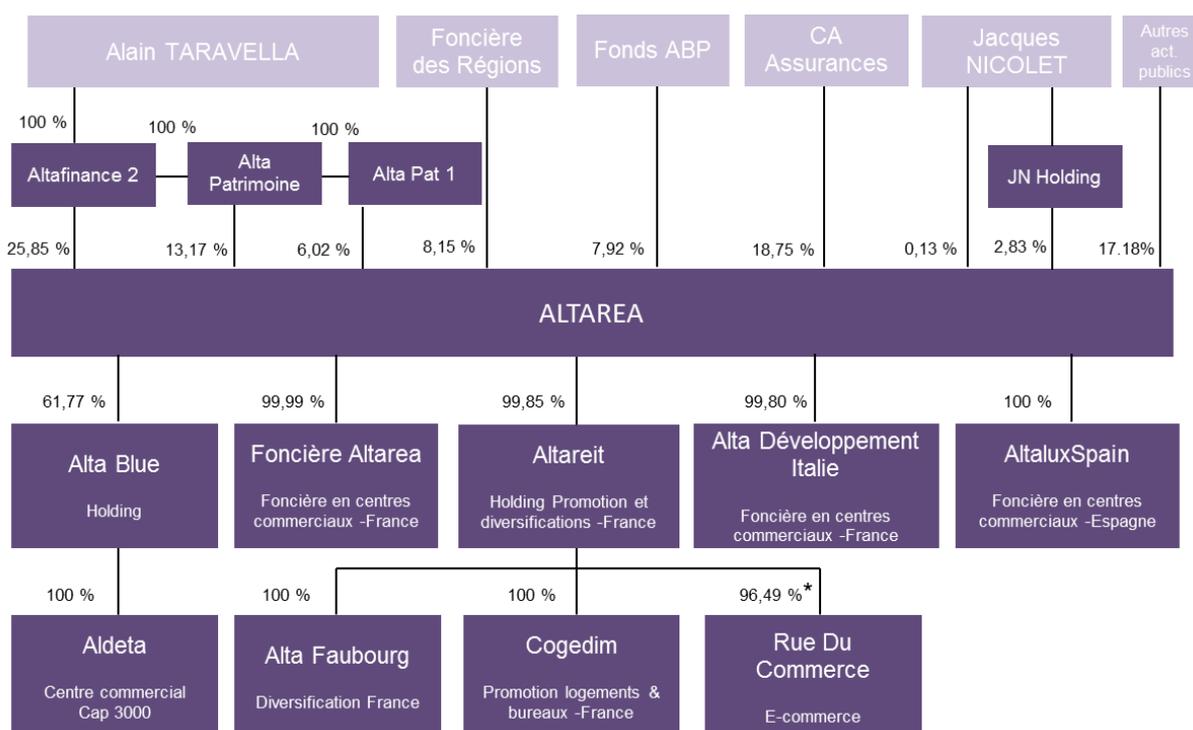
La Société et ses filiales sont parfois partenaires ou associées d'autres acteurs économiques au sein de structures ou dans le cadre de protocoles d'accord, principalement destinés à réaliser conjointement des projets de promotion. Ces situations peuvent engendrer dans certaines circonstances des conflits d'intérêts avec les partenaires et les associés.

## 6.9. Organigramme simplifié

### 6.9.1 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'Étranger.



(\*) La participation de la Société dans Rue du Commerce est détenue par l'intermédiaire de la société ALTA PENTHIEVRE, dont la Société détient 100% du capital (cf. ci-après § 6.9.2. du présent document de référence), cette dernière détenant elle-même 100% de la société Altacom. Une offre publique de retrait avec retrait obligatoire des minoritaires de Rue du Commerce a été annoncée le 27 février 2013 par Altacom. La participation du Groupe devrait ainsi être portée à 100% du capital de Rue du Commerce au cours de l'exercice 2013.

## 6.9.2 Filiales importantes

Au 31 décembre 2012, les filiales principales de la Société 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 le § 3.7. note 5.1 de l'annexe des comptes consolidés.

La Société Altareit joue un rôle de centralisateur de la trésorerie de son propre Groupe. Le § 3.7. note 11 de l'annexe des comptes consolidés donne des informations sur les principaux instruments financiers et risques de marché ainsi que des informations sur les principaux covenants bancaires. Les principaux actifs et les emprunts éventuels correspondants sont logés dans les filiales dédiées aux opérations correspondantes.

## 6.10. Histoire et évolution de la Société

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 ouvrait 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 que plusieurs autres sociétés actives dans des métiers connexes à l'immobilier (gestion hôtelière, exploitation de cinémas, photovoltaïque, etc.).

Depuis décembre 2008, Altareit exerce trois activités, dont la troisième est exercée depuis fin décembre 2011, à savoir :

- La promotion pour compte de tiers autour de Cogedim
- Les activités de diversification via sa filiale Alta Faubourg
- 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).

**- 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>203</b>
7.1.1. GERANCE .....	203
7.1.2. ASSOCIE COMMANDITE .....	206
7.1.3. CONSEIL DE SURVEILLANCE.....	206
<b>7.2. REMUNERATIONS .....</b>	<b>213</b>
7.2.2. INFORMATION SUR LES REMUNERATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX .....	215
<b>7.3. CONFLITS D'INTERETS .....</b>	<b>219</b>
<b>7.4. ABSENCE DE CONTROLE ABUSIF.....</b>	<b>219</b>
7.4.1. NATURE DU CONTROLE DE LA SOCIETE .....	219
7.4.2. ABSENCE DE CONTROLE ABUSIF .....	219
<b>7.5. ABSENCE DE CONDAMNATIONS, FAILLITES, INCRIMINATIONS .....</b>	<b>219</b>
<b>7.6. PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE.....</b>	<b>220</b>
<b>7.7. ABSENCE DE CHANGEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE.....</b>	<b>220</b>
<b>7.8 DIRECTION .....</b>	<b>220</b>
<b>7.9. CONFORMITE AU REGIME DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE .....</b>	<b>220</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

#### 7.1.1. Gérance

##### 7.1.1.1. Composition

La Gérance est assurée depuis le 2 janvier 2012 par la société Altafi 2 en remplacement de la société Altafinance 2, démissionnaire à cette date.

<b>Altafinance 2</b> Gérante non associée de la Société, dont Monsieur Alain Taravella est président	
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.	
Altafinance 2 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 31/12/2012, elle ne détient en direct aucune action de la Société.	
Mandats sociaux exercés au 31 décembre	2012 dans le Groupe et hors groupe
Néant	
Mandats sociaux échus, exercés au cours des cinq dernières années	
Co-gérant	Altareit (SCA cotée)

<b>Altafi 2</b> Membre du Conseil de Surveillance	
Altafi 2 est une société par actions simplifiée au capital de 38.000 €, dont le siège social est situé 8 avenue Delcassé – 75008 PARIS, identifiée sous le numéro 501 290 506 RCS Paris et détenue en totalité par la société Altafinance 2 elle-même contrôlée par Monsieur Alain Taravella.	
Le Président de la société Altafi 2 est Monsieur Alain Taravella.	
Altafi 2 a été nommée Gérante de la Société par décision des Commandités du 21 décembre 2011, à effet du 2 janvier 2012, pour une durée de dix années conformément aux dispositions de l'article 13.7 des Statuts. Elle a préalablement et à la même date démissionné du mandat de membre du Conseil de Surveillance de la Société auquel elle avait été nommée par décision d'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2009 pour une durée de six années.	
Au 31 décembre 2012, elle ne détient en direct aucune action de la Société.	
Mandats sociaux exercés au 31 décembre	2012 dans le Groupe et hors groupe
<b>Autres mandats sociaux dans le Groupe <sup>(1)</sup></b>	
Co-gérant	Altarea (SCA cotée)
Représentant Altareit, Président	Alta Penthièvre
Mandats sociaux échus, exercés au cours des cinq dernières années	
Membre de Conseil de Surveillance	Altareit (SCA cotée)

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

**Alain Taravella**

Président de Altafinance 2 et de Altafi 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 31/12/2012, il ne détient en direct aucune action de la Société.

**Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2012****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)
Administrateur	Alta Blue ; Boursorama (SA cotée)
Représentant Altarea, Présidente	Alta Blue ; Alta Delcassé ; Alta Développement Italie ; Alta Rungis ;
Représentant Alta Faubourg, Présidente	Alta Montaigne
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 Penthièvre, Administrateur	Altacom (SAS)
Représentant Alta Patrimoine, Gérant	SNC Altarea Commerce ; SNC ATI ; SCI Matignon Toulon Grand Ciel
Représentant Altacom, Administrateur	Rue du Commerce (SA cotée)
Président et/ou Administrateur de sociétés étrangères	Altarag Srl, Altarea Inc. ; Altarea Espana ; Altarea Italia Srl ;
Représentant Altarea, Membre Comité de sociétés étrangères	AltaFund Value-Add
Représentant Altarea, Co-gérante de sociétés étrangères	Alta Spain Archibald BV ; Alta Spain Castellana BV Altalux Spain ; Altalux Italy
<b>Mandats sociaux hors Groupe</b>	
Président	Altafi 2 ; Altafi 3 ; Altafi 4 ; Altafinance 2 ; Alta Pat 1 ; Alta Patrimoine
Représentant Altafinance 2 Gérante	SCI Sainte Anne

Mandats sociaux échus au cours des cinq	dernières années
Président du Conseil d'Administration & Directeur Général Président de SAS	Altarea (sous son ancienne forme de SA) Altafi ; Altafinance ; Altapar ; Foncière Altarea ; Gerec
Président et Membre du Conseil de Surveillance Membre du Conseil de Surveillance	Altarea France (SAS) Restauration Bercy
Représentant Altarea, Présidente	Alta Cité ; 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

### 7.1.1.2. 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.

### 7.1.1.3. 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

### 7.1.2.1. Identité

<b>Altafi 3</b> 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 31/12/2012, Altafi 3 ne détient en direct aucune action de la Société	
<b>Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2012</b>	
<b>Autres mandats sociaux dans le Groupe</b> <sup>(1)</sup>	
Membre du Conseil de Surveillance	Altarea (SCA cotée)
<b>Mandats sociaux hors Groupe</b>	
Néant	
<b>Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années</b>	
Néant	

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

### 7.1.2.2. 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 Altarea dont il a été successivement le Directeur Général Délégué et, depuis la transformation en société en commandite par actions, le Président du Conseil de Surveillance.

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 2012, il détient en direct 1 action de la Société.

#### Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2012

##### **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	Altarag Srl ; Altarea Espana ; Altarea Italia Srl ; Productions de Monte-Carlo

##### **Mandats sociaux hors Groupe**

Président	JN Holding ; JN Investissement
Co-gérant ou Gérant	14 rue des Saussaies ; Damejane ; JN Participations
Représentant JN Holding, elle-même	OAK Invest
Président de JN Automotive, Président	
Représentant JN Holding, Président	Immobilière Dame Jane ; JN Automotive ; JN Properties
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	Altarea (sous son ancienne forme de SA)
Président du Conseil d'Administration et DG	Sillon (SA)
Président de SAS	Cogedim (ex Compagnie Altarea Habitation) ; JN Investissements ; Les Halles du Beffroi ;
Président du Conseil de Surveillance (et auparavant Directeur Général)	Altafinance (SAS)
Gérant	Saulnier Racing (SARL)
Administrateur	Altapar (SAS)
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 Altarea 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 2012, il détient en direct 10 actions de la Société.

#### Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2012

##### **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 2012, il détient en direct 1 action de la Société.

**Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2012**

**Autres mandats sociaux dans le Groupe** <sup>(1)</sup>

Membre du Conseil de Surveillance Altarea (SCA cotée)

**Mandats sociaux hors Groupe**

Administrateur Atic Services ;

Directeur Général Etude Conseil Diffusion Internationale Matériels Equipements Ecodime

Censeur Amundi Oblig Internationales

Président de sociétés étrangères Ovet BV ; Ovet Holding

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**

Président Atic Services ; Dubreuil Conseil SASU

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 puis, depuis le 2 janvier 2012, la SAS Altafi 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 2012, elle détient en direct 1.744.062 actions de la Société.

**Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2012**

**Autres mandats sociaux dans le Groupe** <sup>(1)</sup>

Président Alta Blue ; Alta Delcassé ; Alta Développement Italie ; Alta Rungis ;

Administrateur Altacom (SAS)  
Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de gestion du marché d'intérêt national de Rungis – Semmaris

Co-gérant non associé de sociétés étrangères AltaFund Value-Add I ; Altalux Italy ; Altalux Spain ; Alta Spain Archibald BV ; Alta Spain Castellana BV

Administrateur	Rue du Commerce (SA cotée)
<b>Mandats sociaux hors Groupe</b>	
Néant	
<b>Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années</b>	
Président	Alta Cité ; Alta Développement Espagne ; Alta Développement Russie ; Alta Faubourg ; SAS Nanterre Quartier de l'Université ;
Administrateur	Sillon (sous son ancienne forme de SA)
Membre du Conseil de Surveillance	Cogedim
Gérant/ cogérant	Foncière Cézanne Matignon ; Foncière Cézanne Mermoz
Représentant d'Alta Développement Italie, Gérant	SNC Richelieu International

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

### 7.1.3.5.

<b>Altarea France</b>	
Membre du Conseil de Surveillance	
<p>La société Altarea 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.</p> <p>Elle a pour Gérant et Président du Directoire Monsieur Gilles Boissonnet.</p> <p>Altarea 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.</p> <p>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 France est représentée aux réunions du Conseil de Surveillance par tout mandataire ad hoc.</p> <p>Au 31 décembre 2012, elle détient en direct 1.920 actions de la Société.</p>	
<b>Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2012</b>	
<b>Autres mandats sociaux dans le Groupe<sup>(1)</sup></b>	
Président	Alta Berri ; Alta Cité ; Alta CRP Montmartre ; Alta CRP Vivienne ; Alta Saint Honoré ; Alta Ollioules 1 ; Alta Ollioules 2 ; SAS Avenue de Fontainebleau ; SAS L'Empire ; SAS Nanterre Quartier de l'Université ; Sillon ; SAS Sillon 3
Gérant	SNC Alta CRP Mougins ; SNC Alta CRP Puget ; SNC Alta CRP Valbonne ; Alta Mantes Gambetta ; SCI Alta Nouveau Port La Seyne ; SCI Alta Rambouillet ; Altarea Promotion Commerce ; SNC Aubette Tourisme Résidence ; SCI des Clausonnes ; Foncière Cézanne Matignon ; Foncière Cézanne Mermoz ; SNC Le Pré Long ; Matignon Commerce ; OPEC ; SCI Retail Park des Vignoles ; SORAC ; SNC Toulouse Gramont ;

Co-Gérant	SNC Alta Aubergenville 2 ; SNC Alta Aubette ; SNC Alta CRP Aubergenville ; SNC Alta CRP Gennevilliers ; SNC Alta CRP Guipavas ; SNC Alta CRP La Valette ; SNC Alta CRP Ris Orangis ; SNC Alta CRP Ruaudin ; SNC Alta Les Essarts ; SNC Alta les Hunaudières ; SNC Alta Mulhouse ; SNC Alta Pierrelaye ; SNC Alta Thionville ; SNC Alta Tourcoing ; SNC Alta Troyes ; SNC Altarea ; SNC Altarea Les Tanneurs ; Société d'Aménagement de la Gare de l'Est ; SNC Avenue Paul Langevin ; SCI Bercy Village ; SCI Bercy Village 2 ; SCI Centre d'Affaires du KB ; SNC du Centre Commercial du KB ; Société du Centre Commercial de Massy ; SNC du Centre Commercial de Thiais ; SNC du Centre Commercial de Valdoly ; SNC Cœur d'Orly Promotion ; SCI Espace Grand Rue ; SNC Gennevilliers 2 ; Jas de Bouffan ; SNC Les Trois Communes ; Lille Grand Place ; SCI Limoges Invest ; SNC Monet Liberté ; Ori Alta ; SCI du Petit Menin ; SCI Rue de l'Hôtel de Ville ; SNC Sillon 2 ; Teci & Compagnie ;
Administrateur	Altacom ; Société d'Aménagement de la Mezzanine Paris Nord ;
Représentant de la SAS Alta CRP Montmartre, co-gérant	SCI Holding Bureaux Cœur d'Orly ; SNC Holding Commerces Cœur d'Orly
Représentant de Altarea France, Administrateur	GIE Coat Ar Gueven ; GIE CC de l'Îlot des Tanneurs ; GIE CC de Valdoly
<b>Mandats sociaux hors Groupe</b>	
Néant	
<b>Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années</b>	
Président	Gerec ; Les Halles du Beffroi ; Wagram 39/ 41Alta Saint Augustin ; Gallieni Bongarde ; Management Marketing ; Michelet Fontainebleau
Administrateur	Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de gestion du marché d'intérêt national de Rungis – Semmaris
Gérant	AG Investissement ; SNC Alta CRP Mantes La Jolie ; SNC Alta CRP Pontault Combault ; SCI Alta Marigny Carré de Soie ; SNC Altarea 2 ; SEP Massy ; SCI Troyenne d'investissement ;
Co-gérant	SCI du 46 Bourg Belé ; SNC Alta CRP Investissements ; SNC Alta CRP Noyon ; SNC Alta CRP Rambouillet ; SNC Alta CRP Saint Aulnes ; SNC Alta Matignon ; SNC Alta Saint Georges ; SNC Bordeaux Sainte Eulalie ; SNC Collet Berger ; SNC Crêches Invest ; Drouet d'Erlon ; SCI Fernet ; SNC Grand Tour ; SCI Kléber Massy ; SNC Plaisir 1 ; SNC Plaisir 2 ; SCI Reims Buirette ; SCI Vendôme Massy 2

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

### 7.1.3.6

#### Alta Patrimoine

Membre du Conseil de Surveillance dont la nomination par cooptation est soumise à ratification de l'Assemblée

La Société Alta Patrimoine est une société par actions simplifiée dont le siège social est situé 8 avenue Delcassé à Paris 8<sup>ème</sup>, identifiée sous le n° 501 029 706 RCS Paris, dont le capital social est détenu en totalité par , elle-même contrôlée par Monsieur Alain Taravella.

Le Président de la Société Alta Patrimoine est Monsieur Alain Taravella.

Alta Patrimoine a été cooptée en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société par délibérations du Conseil de Surveillance du 16 janvier 2012, en remplacement de la société Altafi 2, démissionnaire au 2 janvier 2012 et pour la durée restant à courir du mandat de cette dernière, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Au 31 décembre 2012, Alta Patrimoine détient 1 action de la Société.

#### Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2012

##### **Autres mandats sociaux dans le Groupe** <sup>(1)</sup>

Membre du Conseil de Surveillance Altarea (société cotée) ; Altareit (société cotée)

##### **Mandats sociaux hors Groupe**

Gérant SNC Altarea Commerce ; SNC A.T.I. ; SCI Matignon Toulon Grand Ciel

#### Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Néant

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

### 7.1.3.7

#### Sabine Masquelier

Représentante permanente de la SAS Alta Patrimoine, Membre du Conseil de Surveillance dont la nomination par cooptation est soumise à ratification de l'Assemblée

Née en 1952 à Marseille (13)

De nationalité française

Adresse professionnelle : 8 avenue Delcassé à PARIS 8<sup>ème</sup>

Elle a été désignée le 16 janvier 2012 en qualité de représentante permanente d'Alta Patrimoine au Conseil de Surveillance de la Société.

Au 31 décembre 2012, Sabine Masquelier ne détient aucune action de la Société.

#### Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2012

##### **Autres mandats sociaux dans le Groupe** <sup>(1)</sup>

Représentant permanent de personnes morale Altareit (SCA cotée)  
membre de Conseil de Surveillance

##### **Mandats sociaux hors Groupe**

Présidente Société Agricole du Petit Mas – SAPM (SAS)

#### Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Néant

## 7.2. Rémunérations

### 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 :
  - 1% de la valeur des investissements comprise entre 0 euro et 75 millions d'euros ;
  - 0,50% de la valeur des investissements comprise entre 75 millions d'euros et 200 millions d'euros ;
  - 0,25% de la valeur des investissements supérieure à 200 millions d'euros ;
  - 0,25% de la valeur des désinvestissements / cessions / ventes immobilières.

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 2012 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 en 1.1.1, a continué à s'appliquer en 2012.

**7.2.1.1.3** En application des dispositions de l'article 14.1 des Statuts de la Société, après consultation du Conseil de Surveillance le 5 mars 2013 et avis du Comité des Rémunération du 19 février 2013 conformément aux dispositions des articles 17.7 et 18 des Statuts, l'Associé Commandité a décidé qu'à compter du 1er janvier 2013 la Gérance percevrait une rémunération annuelle fixe hors taxe de 500.000 € ; il a en outre décidé la suppression de toute partie variable de rémunération.

## **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, à l'exclusion des personnes morales et de leur représentant, un jeton de présence de 1.500 € par présence effective aux séances du Conseil à compter du 1er janvier 2011. Ces modalités d'attribution des jetons de présence ont été reconduites à l'identique par le Conseil de Surveillance en sa réunion du 27 février 2013.

## **7.2.1.3. Les Associés commandités**

L'article 29 alinéa 4 des statuts de la Société dispose que « L'associé commandité a droit à un dividende préciputaire équivalent à 1,5% du dividende annuel mis en distribution. ».

## 7.2.2. Information sur les rémunérations 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 2012 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 2011		Exercice 2012	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés <sup>(4)</sup>
Rémunérations dues au titre de l'exercice	405 K€ HT	405 K€ HT	0	0
Dont rémunération fixe	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	4 835 K€ HT <sup>(3)</sup>	4 554 K€ HT <sup>(3)</sup>	0	700 K€ HT
<b>Total</b>	<b>5 240 K€ HT</b>	<b>4 959 K€ HT</b>		<b>700 K€ 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 2011 : 2.648 K€ HT de rémunération due d'Altarea, 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
- (4) Dont en 2012 : 700 K€ HT correspondent aux rémunérations versées en 2012 mais dues au titre de l'exercice précédent.

Tableau de Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social				
SAS Altafi 2				
Gérante depuis Décision de l'Associé Commandité du 21/12/2011 avec effet au 02/01/2012				
	Exercice 2011		Exercice 2012	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés <sup>(5)</sup>
Rémunérations dues au titre de l'exercice	0	0	414 K€ HT	414 K€ HT
Dont rémunération fixe	0	0	414 K€ HT	414 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	0	0	4 919 K€ HT	3 672 K€ HT
<b>Total</b>	0	0	5 333 K€ HT	4 086 K€ HT

(1) en ce compris les options de souscription ou d'achat d'actions, les actions de performance,

(2) au sein des dispositions de l'article L.233-16 du Code de Commerce,

(3) dont en 2012 : 2 906 K€ HT de rémunération due d'Altarea, société contrôlante, dont 2 294 K€ HT versée ainsi que 2 013 K€ HT de rémunération due par des filiales autres que la Société, dont 1 378 K€ HT versée,

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
SAS Altafi 2 Gérante unique Début 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, et représentant légal d'Altafi 2, Gérante de la Société depuis le 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 2012. Il est en outre précisé, pour l'application des dispositions des articles L 225-102-1 et L 233-16 du Code de commerce, qu'en dehors de la société Altarea et de ses filiales et de la Société Altafi 2, aucune autre entreprise versant une rémunération à un mandataire social ne rentre dans le champ d'application de ces dispositions. En 2012, M Alain Taravella a reçu de la société Altafi 2 une rémunération de 52.008,00 €.

### 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 2012

	Montants versés au cours de l'exercice 2011	Montants versés au cours de l'exercice 2012
<b>Monsieur Jacques Nicolet</b> Membre du Conseil de Surveillance & Président (AGE du 02/06/2008)		
Jetons de présence	3 K€ <sup>(1)</sup>	4,5 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	3 K€ <sup>(1)</sup>	4,5 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	3 K€ <sup>(1)</sup>	3 K€ <sup>(2)</sup>
Autres Rémunérations	0	0
<b>Altarea</b> <sup>(3)</sup> Membre du Conseil de Surveillance (AGM du 26/06/2009)		
Jetons de présence	0	0
Autres Rémunérations	0	0
<b>Altarea France</b> <sup>(3)</sup> Membre du Conseil de Surveillance (AGE du 02/06/2008)		
Jetons de présence	0	0
Autres Rémunérations	0	0
<b>Altafi 2</b> <sup>(3)</sup> Membre du Conseil de Surveillance (AGM du 26/06/2009) jusqu'au 02/01/2012		
Jetons de présence	0	0
Autres Rémunérations	0	0
<b>Alta Patrimoine</b> <sup>(3)</sup> Membre du Conseil de Surveillance (Conseil du 16/01/2012)		
Jetons de présence	0	0
Autres Rémunérations	0	0
<b>Madame Sabine Masquelier</b> Représentant permanent d'Alta Patrimoine (16/01/2012)		
Jetons de présence	0	0
Autres Rémunérations	0	0
<b>TOTAL mandataires sociaux non dirigeants</b>	<b>9 K€</b>	<b>12 K€</b>

<sup>(1)</sup> Allocation de jetons de présence au titre de l'exercice 2011 par décision du Conseil de Surveillance du 7 mars 2011 & versés en 2012

<sup>(2)</sup> Allocation de jetons de présence au titre de l'exercice 2012 en application des modalités d'allocation décidées par le Conseil de Surveillance en sa réunion du 7 mars 2011 & versés en 2013

<sup>(3)</sup> 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 2012, aucune option de souscription ou d'achat d'actions de la Société n'a été consentie aux salariés du Groupe par la Société ou toute société la contrôlant ou contrôlée par elle.

Durant l'exercice 2012, aucune option d'achat d'actions de la Société 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'intérêts

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 contrôle abusif

### 7.4.1 Nature du contrôle de la Société

Ainsi que ci-avant mentionné au § 6.2.2.8, la Société Altarea détient, directement et indirectement, par l'intermédiaire de la Société Altarea France et Alta Faubourg qu'elle contrôle, 99,85 % du capital et des droits de vote théoriques de la Société Altareit et 99,86 % 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. Procédures 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. Absence de changements significatifs de la situation financière ou commerciale

Au cours des douze derniers mois, la société n'a pas connu de changements significatifs dans sa situation financière ou commerciale.

## 7.8 Direction

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 2012 :

- Monsieur Christian de Gournay, Président du Directoire de Cogedim,
- Monsieur Stéphane Theuriau, Membre du Directoire de Cogedim,
- Monsieur Patrick Mazières, Membre du Directoire de Cogedim,
- Monsieur Christophe Bacque, Président de Cogedim Résidence,
- Monsieur Gauthier Picquart, Président Directeur Générale de Rue du Commerce (jusqu'au 15 janvier 2013).

## 7.9. Conformité au régime 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>223</b>
<b>8.2. GOUVERNANCE – PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.....</b>	<b>224</b>
8.2.1. CHOIX DU CODE DE REFERENCE ET GUIDE D'APPLICATION .....	224
8.2.2. PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL.....	224
<b>8.3 PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES.....</b>	<b>229</b>
8.3.1 RAPPEL DES OBJECTIFS ASSIGNES AU CONTROLE INTERNE ET A LA GESTION DES RISQUES .....	229
8.3.2. ORGANISATION GENERALE DES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES .....	230
8.3.3. RISQUES COUVERTS.....	233
8.3.4. AMELIORATIONS ENVISAGEES AU COURS DE L'EXERCICE 2013 .....	242
<b>8.4 POUVOIRS DE LA DIRECTION GENERALE.....</b>	<b>242</b>
8.4.1. MODALITES D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE .....	242
8.4.2. LIMITATION DES POUVOIRS DE LA DIRECTION GENERALE ET INFORMATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE .....	242
<b>8.5 PRINCIPES ET REGLES POUR DETERMINER LES REMUNERATIONS ET AVANTAGES ACCORDES AUX MANDATAIRES SOCIAUX .....</b>	<b>242</b>
8.5.1. GERANCE .....	242
8.5.2. CONSEIL DE SURVEILLANCE .....	243
<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>243</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>244</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 27 février 2013.

## 8 – RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTROLE INTERNE ET LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

### 8.1. Cadre de référence 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, intégrant depuis fin 2008 les filiales logeant l'activité promotion et diversification d'Altarea et depuis début 2012 les filiales intervenant dans le domaine du e-commerce.

Au cours de l'exercice 2012, 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 ainsi que du 11 octobre 2012 établis par l'Autorité des Marchés Financiers (« **AMF** ») sur le Gouvernement d'Entreprise et la rémunération des dirigeants des sociétés cotées,
- le Cadre de référence du 22 juillet 2010 de l'AMF sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne ainsi que son étude relative aux rapports des présidents sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques pour l'exercice 2011,
- le Rapport final sur le Comité d'Audit du groupe de travail présidé par Monsieur Poupart-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 – préparation 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'Altea.

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 Altea 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 2012 (*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

### 8.2.2.2.1. 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
Altarea France (SNC)	Membre	Non	AGM 02/06/2008	2013
Altarea (SCA)	Membre	Non	AGM 26/06/2009	2014
Alta Patrimoine (SAS) <sup>(2)</sup>	Membre	Mme Sabine Masquelier	CS 16/01/2012	2014
Dominique Rongier	Membre	-/-	AGM 26/06/2009	2014
Olivier Dubreuil	Membres	-/-	CS 31/08/2009	2013

(1) Les personnes morales qui n'ont pas désigné de représentant permanent sont représentées aux réunions soit par leur représentant légal soit par un mandataire ad'hoc spécialement désigné par celui-ci.

(2) 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

L'Annexe 3 du rapport de gestion détaille l'âge, la nationalité, l'expérience, les responsabilités professionnelles, y compris en matière internationale, des membres du Conseil de Surveillance ainsi que les mandats qu'ils détiennent ou ont détenus au cours des cinq derniers exercices.

### 8.2.2.2.2. Représentation équilibrée des hommes et des femmes au sein du conseil

Le 16 janvier 2012, 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 même jour.

Ainsi la Société satisfait à ce jour aux exigences légales concernant une représentation équilibrée des hommes et femmes au sein du Conseil.

### 8.2.2.2.3. 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.

### 8.2.2.2.4. 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 5 ainsi que dans le document de référence.

### 8.2.2.2.5. 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 personnes physiques, à l'exclusion de ses membres personnes morales ou de leur représentant, 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.

En sa séance du 27 février 2013, le Conseil de Surveillance a par suite constaté qu'une somme globale de 12.000 € avait été allouée aux membres personnes physiques du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2012 (cf. **Annexe 4** du rapport de gestion de la Gérance).

Aucune autre rémunération n'a été versée au Conseil de Surveillance.

### **8.2.2.6. 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 § 8.2.2.8 1/).

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 5 mars 2012, a de nouveau examiné au cas par cas, dans le cadre de la composition 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 27 février 2013, 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 2012, le Conseil s'est réuni trois (3) fois (cf infra § 8.2.2.9.). Compte tenu d'une démission et cooptation ainsi que d'une absence, le taux de présence et de représentation s'est établi à 99 % en 2012.

### **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.

#### 8.2.2.8.1. 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.

#### 8.2.2.8.2. 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. Il a conclu que la constitution d'un tel Comité n'était pas nécessaire.

#### 8.2.2.8.3. 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.

##### **Membres :**

Ainsi que ci-avant mentionné au § 8.2.2.2.6, 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, dont les membres sont :

- Monsieur Jacques Nicolet,
- Monsieur Dominique Rongier
- Monsieur Olivier Dubreuil

Messieurs Dominique Rongier et Olivier Dubreuil, en tant que membres indépendants du Conseil de Surveillance (cf § 8.2.2.2.6.), sont également membres indépendant du Comité.

Le Comité est présidé par Monsieur Jacques Nicolet.

##### **Délibérations – Compte-rendu :**

Le Conseil du Surveillance du 7 mars 2011 a fixé les règles de fonctionnement du Comité de la Rémunération, lesquelles sont similaires à celles régissant le fonctionnement du Conseil de Surveillance.

Ainsi le Comité ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente. Les avis sont pris à la majorité des membres présents ou représentés, un membre présent ne pouvant représenter qu'un seul membre absent sur présentation d'un pouvoir exprès ; en cas de partage des voix, celle du Président du Comité est prépondérante.

##### **Travaux :**

Le Comité de la Rémunération ne s'est pas réuni au cours de l'exercice 2012.

Il s'est réuni pour la première fois le 19 février 2013 et a remis au Conseil de Surveillance du 27 février 2013 un avis sur une nouvelle rémunération de la Gérance à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 appelée à se substituer à celle antérieurement fixée par l'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2009 et applicable jusqu'à décision du Comité de la Rémunération. Cet avis a permis d'éclairer le Conseil de Surveillance afin qu'il formule son avis sur la proposition du Commandité, conformément aux dispositions des articles 14.1, 17.7 et 18 alinéa 2 des Statuts de la Société.

#### 8.2.2.9. Réunions et travaux du Conseil de Surveillance en 2012

En 2012, le Conseil de Surveillance de la Société s'est réuni trois (3) fois pour traiter des sujets suivants :

#### Réunion du 16 janvier 2012 :

Démission d'Altafi 2 de son mandat de membre du Conseil de Surveillance et nomination par cooptation de la société Alta Patrimoine.

#### Réunion du 5 mars 2012 :

Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ; affectation du résultat proposée à l'assemblée ; proposition à l'Assemblée de ratification de nomination par cooptation d'Alta Patrimoine en qualité de membre du Conseil de Surveillance ; 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 ; 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 du rapport social et environnemental ; examen des documents de gestion prévisionnelle.

#### Réunion du 26 juillet 2012 :

Examen des comptes semestriels au 30 juin 2012 .

### 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 27 février 2013 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 Procédures de contrôle interne et de gestion des risques

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, nous vous relatons ci-après les principales mesures engagées au cours de l'exercice 2012 et depuis le début de l'exercice 2013, ayant eu pour objectif le renforcement des procédures de contrôle interne.

### 8.3.1 Rappel des objectifs assignés au contrôle interne et à la gestion des risques

#### 8.3.1.1. Objectifs du contrôle interne et de la gestion des risques

Le contrôle interne vise à assurer :

- la conformité aux lois et règlements ;
- l'application des instructions et orientations fixées par la gérance ;
- le bon fonctionnement des processus internes de la société, notamment ceux concourant à la sauvegarde de ses actifs ;
- la fiabilité des informations financières.

Le dispositif de contrôle interne s'appuie sur un dispositif de gestion des risques qui vise à identifier les principaux risques à maîtriser afin notamment de préserver la valeur, les actifs et la réputation de la société, de sécuriser la prise de décision et les processus de la société pour favoriser l'atteinte des objectifs, de favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la Société et de mobiliser les collaborateurs de la Société autour d'une vision commune des principaux risques.

### 8.3.1.2. Objectifs relatifs aux procédures d'élaboration de l'information comptable et financière

Nous rappelons que l'objectif qui prévaut à l'élaboration de l'information comptable et financière est le respect des principes énoncés à l'article L. 233-21 du Code de commerce, 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 copromotion dont la gestion est assumée par un partenaire commercial.

## 8.3.2. Organisation générale des procédures de contrôle interne et de gestion des risques

### 8.3.2.1. L'environnement de contrôle

Le contrôle interne est fondé sur des règles de conduite et d'intégrité portées par les organes de gouvernance et communiquées à tous les collaborateurs.

La Charte 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 (§ 8.2.2.2, 8.2.2.4 et 8.2.2.5), la charte du Groupe Altarea :

- 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

### 8.3.2.2.1. Gérance

L'organisation générale du contrôle interne est 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.

### 8.3.2.2.2. 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.).

### 8.3.2.2.3. 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.

### 8.3.2.2.4. 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. Le Secrétariat Général est également en charge de coordonner la couverture des risques assurables et la souscription des polices d'assurances au niveau du groupe Altarea.

La fonction contrôle interne au sein du Secrétariat Général du Groupe Altarea s'appuie sur une personne à temps plein (responsable du contrôle interne) et trois personnes affectées à temps partiel aux missions de contrôle interne (le Secrétaire Général, une responsable juridique et une assistante de direction), soit près de deux personnes en équivalent temps plein. Un budget annuel (hors frais de personnel) de 150 milliers d'euros est affecté à cette fonction, permettant notamment de confier des missions de contrôle ou d'audit interne à des cabinets externes.

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.

#### 8.3.2.2.5. 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.

#### 8.3.2.2.6. 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 2012, les cabinets Accuracy, Soparex, et PwC 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.

#### 8.3.2.3.1. 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.

#### 8.3.2.3.2. 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.

#### 8.3.2.3.3. Dispositif de gestion des risques

Les principaux risques du Groupe Altarea, et donc du Groupe Altareit, font régulièrement l'objet de présentations détaillées au Comité d'audit de la société Altarea. En outre, suite à l'intégration de Rue du Commerce, une cartographie des risques spécifique à la société et à son activité a été établie en juin 2012. Les résultats de cette cartographie ont été présentés au Comité d'audit de la société Altarea du 26 juillet 2012. Suite à cela, un exercice formalisé d'actualisation de la cartographie des risques sur le périmètre français du Groupe Altarea a été mené fin 2012, incluant l'activité de commerce online du Groupe. La description et l'évaluation des risques identifiés ont fait récemment l'objet d'une présentation détaillée au Comité d'audit de la société Altarea du 31 janvier 2013.

La fonction contrôle interne sous la responsabilité du Secrétariat Général du Groupe Altarea est en cours d'élaboration de son plan de travail 2013/2014, couvrant notamment les activités de la société Altareit et de ses filiales, en s'appuyant sur l'analyse des risques identifiés par ces cartographies comme relevant du contrôle interne. D'autres sources, comme les synthèses des travaux de revue du contrôle interne, sont analysées et prises en compte pour la définition des actions à mener.

#### 8.3.2.3.4. Activités de contrôles proportionnés

Les procédures et contrôles mis en place afin de couvrir les principaux risques du Groupe Altareit sont décrits dans le § 8.3.3. « Risques couverts » du présent rapport.

### 8.3.3. Risques couverts

Les principaux risques couverts sont les suivants :

- risques inhérents aux activités d'Altareit (risques liés à l'évolution du marché, de l'environnement économique et de la concurrence, risques liés aux opérations de développement, risques liés aux stocks et à leur gestion, risques liés à une défaillance d'Internet ou de la plate-forme technique de Rue du Commerce, aux virus et au piratage informatiques) ;
- risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière ;
- risques juridique, réglementaire, fiscal et assurance ;
- risques sociaux et environnementaux ;
- risques associés à la politique de financement et aux capacités financières du Groupe Altarea, de la Société et de ses filiales ;
- autres risques.

#### 8.3.3.1. Risques inhérents aux activités du Groupe Altareit

##### 8.3.3.1.1. Risques liés à l'évolution du marché, de l'environnement économique et de la concurrence

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 dont les cycles sont différents.

L'activité est soumise à des aléas et risques systémiques spécifiques, dont en particulier la nature cyclique du secteur immobilier, notamment le risque de retournement du marché pour l'activité logement. L'évolution de ces marchés, de l'environnement économique et de la concurrence 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.

##### 8.3.3.1.2. 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. § 2.2.8.2.) 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.

##### **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, mis à jour en 2012, 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 des engagements, le Directeur des Engagements intervient avec l'aide des contrôleurs financiers de filiales sur tous les sujets engageant la Société et ne relevant pas directement des Comités des engagements et peut se faire communiquer tout projet de protocole, promesse de vente, contrats spécifiques ...

Il est également informé de l'évolution de dossiers opérationnels importants pour la Société pour le risque qu'ils peuvent présenter en termes de montants ou de montage juridique, par exemple. Il est l'interlocuteur du Secrétaire Général du Groupe 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.

### **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.

#### **8.3.3.1.3. Risques liés aux stocks et à leur gestion**

Dans le cadre de l'activité de vente en directe de Rue du Commerce, les risques liés aux stocks (destruction, vol, détérioration) sont couverts par les dispositifs suivants :

- adoption d'une politique active de détection, de prévention et de traitement de ce risque avec entre autre la mise en place d'une assurance couvrant la valeur maximale des produits en stock ;
- Rue du Commerce a pris ou fait prendre des dispositions à son logisticien en vue de minimiser le risque : l'entrepôt est placé sous alarmes volumétriques, les accès (piétons et véhicules) sont équipés d'outils de protections, un gardien est présent sur le site en permanence. En revanche, lorsque les produits quittent l'entrepôt, ils passent sous la responsabilité du transporteur lequel, dans le cadre de l'assurance conventionnelle du transport, ou d'une assurance complémentaire ad valorem, rembourse la société en cas de détérioration ou de vol de produit pendant le transport.
- Le risque lié à la maîtrise des approvisionnements (risque de dépendance trop forte vis-à-vis d'un fournisseur, risque relatif au respect par les fournisseurs de la réglementation, risque de paiement en avance de commandes, risque d'obsolescence de produits en stock) est couvert de la façon suivante :
- Rue du Commerce travaille de façon régulière avec plus de 300 fournisseurs (grossistes, fabricants, importateurs). Les plus importants sont des grossistes de taille mondiale et aucun ne représente plus de 10% des achats ;
- dans son processus de choix de nouveaux fournisseurs, la société Rue du Commerce s'efforce d'obtenir de la part du fournisseur l'assurance qu'il exerce sa profession dans le respect des réglementations en vigueur ;
- lors de la commande de certains produits en pénurie, notamment en importation directe des fabricants asiatiques, il peut arriver que tout ou partie du paiement soit exigé au moment de la commande, sans assurance particulière que les marchandises soient effectivement livrées. La société n'a jamais eu à pâtir de cette situation, mais elle réduit dans toute la mesure du possible ces paiements d'avances (qui représentent déjà une part négligeable de ses achats), au moyen notamment d'encours directement négociés avec ces fournisseurs, rendus possibles par l'augmentation de la notoriété et de la surface financière de l'entreprise.

#### 8.3.3.1.4. Risques liés une défaillance d'Internet ou de la plate-forme technique de Rue du Commerce, aux virus et au piratage informatiques

Les systèmes d'information de Rue du Commerce, qui constituent à la fois son élément de génération de chiffre d'affaires, son outil de gestion logistique et de contrôle de gestion, doivent toujours être disponibles et sécurisés. A ce titre, cette société travaille en collaboration avec ses hébergeurs techniques pour minimiser le risque de défaillance de sa plate-forme, en multipliant les points d'accès au réseau, en prévoyant des sauvegardes régulières et en mettant en place des systèmes de back-up appropriés.

En ce qui concerne les tentatives d'intrusion, la Direction Technique a depuis l'origine mis en place des dispositifs anti-intrusion (firewalls, anti-virus, anti-spams) qui sont régulièrement testés et mis à jour.

Le piratage informatique désigne notamment les tentatives visant à accéder sans autorisation aux informations ou aux systèmes, à provoquer des dysfonctionnements intentionnels ainsi que la perte ou la corruption de données, logiciels, matériels ou autres équipements informatiques.

Le piratage informatique pourrait également porter sur les tentatives d'accès et de substitution des numéros de cartes bancaires ou des données personnelles relatives aux clients de Rue du Commerce, ce qui pourrait entraîner un risque de mise en cause de la responsabilité de la société. A cet égard, l'exécution des transactions financières par Internet est sous-traitée auprès d'une société spécialisée de renom en matière de sécurité informatique, ce qui permet à Rue du Commerce de ne pas accéder, ni de conserver, à aucun moment, le numéro de carte bancaire de ses clients et diminue d'autant les risques y afférents.

### 8.3.3.2. Risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière

#### 8.3.3.2.1. 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, Altarea France et Rue du Commerce.

### 8.3.3.2.2. Organisation comptable et financière et principales procédures de contrôle

#### **Organisation comptable et financière**

Les équipes comptables et financières du Groupe Altarea sont structurées par pôle (holding du groupe, pôle foncier de centres commerciaux France, Italie et Espagne, pôle e-commerce et pôle promotion) afin de permettre des contrôles à chaque niveau.

Au sein des pôles foncier, promotion et e-commerce, les principales fonctions comptables et financières sont organisées avec :

- des comptabilités sociales physiquement tenues par les salariés du groupe au sein de chaque filiale opérationnelle,
- des contrôleurs de gestion au sein de chaque filiale opérationnelle.

Le pôle promotion dispose de sa propre équipe de consolidation.

La holding du Groupe Altareit 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.

#### **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 :

- (i) 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.
- (ii) 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...).
- (iii) 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.
- (iv) Reportings, suivi d'indicateurs et arrêtés comptables trimestriels :
  - o arrêtés comptables non audités (31 mars et 30 septembre – excepté pour Rue du Commerce sur l'exercice 2012 en raison de sa date de clôture annuelle) donnant lieu à l'analyse des principaux indicateurs (chiffre d'affaires et endettement financier net) ;
  - o reporting périodique des filiales opérationnelles à la Gérance et aux Directions exécutives.
- (v) 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 ;

- pôle e-commerce : existence d'un manuel de procédures internes pour les principaux processus critiques ;
- holding : plan de comptes Groupe avec glossaire et table de passage entre les comptabilités locales et groupe, notes annexes dont engagements hors bilan et impôt.

(vi) Contrôle des comptes des filiales au travers d'audits contractuels.

#### 8.3.3.2.3. Poursuite du renforcement des procédures de contrôle

La cotation à Euronext conduit le Groupe à poursuivre le programme de renforcement d'un certain nombre de procédures ou à mettre en place des guides opératoires.

En 2012, l'unification de l'outil d'élaboration des comptes consolidés pour l'ensemble des secteurs d'activité du Groupe Altarea décidé par la Direction Générale a été finalisée.

Au sein du pôle promotion a également été finalisée la migration de l'outil Primpromo vers un nouveau standard. Cette migration optimise les échanges entre les différents outils métier et intègre notamment de nouveaux points de contrôle.

#### 8.3.3.2.4. 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 :

##### **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 », dont la migration vers le nouveau standard a été réalisée fin 2012, permet avec l'intégration des données commerciales en temps réel, des données comptables journalières et de la position des données de trésorerie, également journalières, de suivre et de piloter le déroulement du budget de chacune des opérations immobilières du pôle promotion.

Les besoins d'évolutions et les développements de l'outil sont suivis au travers d'un comité spécifique intégrant les contrôleurs financiers et le responsable des systèmes informatiques du pôle.

##### **Logiciels de comptabilité sociale**

Cogedim utilise le logiciel de comptabilité sociale Comptarel qui reprend, pour les opérations immobilières, les données issues du logiciel métier Primpromo. Une nouvelle version de Primpromo a été mise en place fin 2012, ce qui a permis d'obtenir un meilleur suivi des engagements dans Primpromo et d'automatiser, à tous les événements de gestion, les écritures déversées de Primpromo dans Comptarel. Les données présentes dans les deux systèmes sont régulièrement rapprochées.

Pour la contribution du pôle promotion aux comptes consolidés du Groupe, les données Comptarel sont intégrées dans le logiciel de consolidation SAP BFC via une procédure commune à l'ensemble du Groupe. L'intégration de ces données conduit à des contrôles réalisés chaque trimestre par rapprochement avec les données Primpromo (budgets d'opérations, cumul des ventes) ou budgétaires (résultat net).

Le système comptable utilisé par le pôle e-commerce est le logiciel Sage Ligne Intégrale 1000. La comptabilité est notamment en charge des achats (produits et frais généraux), de la paie, et des opérations bancaires. La facturation client et les encaissements sont réalisés de façon automatisée dans le système de gestion puis importés dans le système comptable par interface. De nombreux contrôles sont réalisés par la direction comptable (exhaustivité des données intégrées, revue des balances âgées ...).

### **Logiciel de consolidation**

Un logiciel de consolidation SAP BFC – *Business Financial Consolidation* – assis sur un plan de compte unifié et multi-activités sous une base unique de données - est en place depuis le 31 décembre 2012 pour l'ensemble des secteurs d'activité du Groupe Altarea. De par sa structure, cette solution constitue une plate-forme permettant une forte intégration des systèmes comptables au sein du groupe Altarea, et donc permet une réduction du risque d'erreurs matérielles. Ce système autorise des évolutions permettant une mise en conformité régulière avec les nouvelles contraintes réglementaires.

Par ailleurs, a été mis en exploitation le logiciel SAP DM – *Disclosure Management* – permettant la gestion sécurisée depuis le logiciel SAP BFC jusqu'à l'annexe aux comptes consolidés – des données chiffrées et de leurs commentaires. Ce progiciel est en cours de déploiement dans les filiales du groupe Altarea, et donc du groupe Altareit.

### **Logiciel de reporting budgétaire et de planification financière**

Un logiciel de reporting budgétaire et de planification financière SAP BPC – *Business Planning Consolidation* – est implémenté depuis 2008 pour l'ensemble du Groupe 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, fiscal et assurance**

### **8.3.3.3.1. Risques juridique et réglementaire**

Du fait de la nature de leurs activités, la Société et ses filiales sont soumises aux risques des évolutions réglementaires.

#### **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.

#### **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.

#### **Rue du Commerce :**

Rue du Commerce n'est soumise à aucune autorisation préalable d'exploitation. Toutefois, elle est soumise aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux activités de commerce électronique. Ces réglementations concernent principalement le respect de la loi Informatique et Libertés (en lien avec la CNIL), le respect des recommandations de la Directive Européenne sur le commerce à distance et des dispositions prévues par la loi Chatel applicable en juin 2008 (article L. 121-20-3 du Code de la consommation), le contact avec les autorités de contrôle. Rue du Commerce développe un contact permanent avec l'antenne départementale de la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes (DGCCRF) afin de répondre sans délais à toutes leurs demandes et faire évoluer en permanence la qualité de service au client. Par ailleurs, sur ces différents sujets, il est fait appel à des conseils extérieurs.

### **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.

### **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.

#### **8.3.3.3.2. Risque de litiges**

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 (1) 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.

#### **8.3.3.3.3. 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.

#### **8.3.3.3.4. 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.

#### **Politique générale de couverture**

La politique d'assurance du groupe Altarea, et donc du groupe Altareit, a comme objectif la protection de son patrimoine, ainsi que celle de ses collaborateurs. Le Secrétariat Général du groupe Altarea, sous l'autorité de la Gérance, a notamment pour missions :

- la coordination des programmes d'assurance pour l'ensemble du périmètre France, et ce, en liaison avec les équipes locales et les courtiers ;
- l'identification et la quantification des risques assurables ;
- le suivi et la mise en place des couvertures d'assurances ;
- la coordination des actions avec les courtiers d'assurances du groupe Altarea, sachant que la gestion des sinistres reste décentralisée au sein de chaque activité.

Pour l'assister, le Groupe s'appuie sur le concours de courtiers spécialisés dans la gestion des risques propres à chaque activité. De même, il fait appel à des compagnies d'assurance réputées.

Concernant les filiales étrangères sous contrôle et sous management, la supervision des programmes assurances souscrits localement par chacune d'elles est assurée localement, lorsque l'intégration de ces dernières dans les polices du groupe Altarea n'est pas possible.

#### **Synthèse des couvertures d'assurances du groupe Altareit**

Les garanties présentées ci-après ont été actualisées et correspondent aux principales assurances souscrites par le groupe Altarea au bénéfice du groupe Altareit pour l'exercice 2012, valides à la date d'émission du présent rapport.

Elles ne peuvent être considérées comme permanente étant donnée l'évolution des risques et des activités à garantir, mais également du fait de la sinistralité et des ajustements pouvant être décidés par le Groupe. Le Groupe estime que ces garanties prennent en compte la nature des risques encourus par Altareit et ses filiales, et sont en adéquations avec les capacités des offres actuelles du marché de l'assurance pour des structures de taille et d'activités similaires.

Pour l'exercice 2012, le budget global des principales assurances du groupe Altarea (hors Italie, Espagne, et protections sociales) est estimé à environ 12,5 millions d'euros, dont principalement les assurances d'actifs en construction.

- (i) *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.
- (ii) *Terrains ou immeubles acquis en attente de la réalisation des chantiers de construction* : le groupe Altarea souscrit une police d'assurance Propriétaire non occupant auprès d'AXA, présentant deux volets : un volet dommages et un volet responsabilité civile.
- (iii) *Responsabilité civile professionnelle* : le Groupe Altarea et ses différentes filiales, dont Cogedim et Rue du Commerce, sont assurés pour leurs responsabilités professionnelles auprès de différents assureurs notamment Generali et Allianz.
- (iv) *Assurances diverses* : plusieurs autres assurances couvrent notamment les différents bureaux loués, les flottes automobiles, le matériel informatique, la responsabilité décennale constructeur, les pertes d'exploitation de Rue du Commerce. Enfin il existe une police d'assurance dite « responsabilité civile des dirigeants et mandataires sociaux » souscrite auprès de la compagnie AXA.

### **8.3.3.4. Risques sociaux et environnementaux**

#### **8.3.3.4.1. Risques sociaux**

Altarea développe une politique active de formation, par le biais d'actions ciblées sur les savoir-faire métiers qui représentent 38% du total des heures de formation, et à travers la plate-forme commune de formations collectives transverses, qui favorisent notamment le partage d'expériences. En 2012, les efforts ont particulièrement porté sur les outils métier, les nouvelles technologies, la négociation et le management.. La communication a été renforcée et diversifiée : magazine, comités associant les principaux cadres du groupe, mise en place d'un intranet au sein de Rue du Commerce sur le modèle de celui du groupe Altarea.

En parallèle, le dialogue social est entretenu et formalisé avec les instances représentatives du personnel, celles-ci jouant un rôle de relais et d'échanges reconnu.

Une politique d'association des collaborateurs est en marche depuis de nombreuses années : distribution d'actions gratuites, intéressement.

La diversification des sources et techniques de recrutement, et la dynamique de mobilité interne avec plus de 71 mobilités enregistrées sur l'année 2012, ont permis de satisfaire des besoins importants de recrutement. En effet, 210 embauches en CDI ont été réalisées, dont 59% pour Rue du Commerce. En direction des cadres et profils clés, un accompagnement individualisé est développé. Les 132 promotions réalisées en 2012 témoignent de l'importance qu'accorde le groupe Altarea aux évolutions de chacun et de chacune.

#### **8.3.3.4.2. Risques environnementaux**

Comme détaillé dans le volet RSE du rapport annuel et du document de référence, le groupe se conforme à la nouvelle réglementation thermique RT 2012 applicable depuis le 1er janvier 2013 pour les typologies logements et hôtels. Par ailleurs, le Groupe renforce son exigence pour la typologie bureaux ; il s'engage à une amélioration de 10% des consommations énergétiques de ses nouveaux projets.

### **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**

#### **8.3.3.5.1. 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.

#### **8.3.3.5.2. 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 majoritairement des swaps fixes/variables.

#### **8.3.3.5.3. 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**

#### **8.3.3.6.1. 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.

#### **8.3.3.6.2. 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.

Chez Rue du Commerce a été mis en place un plan de sauvegarde informatique tant au niveau du front office (le site Internet) que du back office (les systèmes internes d'exploitation), au moyen de redondance de systèmes dans des emplacements géographiques distincts et au moyen de programmes de sauvegarde. La société exige de ses partenaires techniques (hébergeurs, logisticien) le même degré de sécurité et de redondance.

#### **8.3.3.6.3. 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.

#### **8.3.3.6.4. Risque Sécurité des locaux**

La sécurité du siège de la Société (Avenue Delcassé à Paris) est assurée par un système de détection incendie sur la totalité de l'immeuble et un contrôle d'accès avec lecteurs de badge. Cette action préventive vise à éviter les risques d'intrusion et à renforcer la sécurité des données.

### **8.3.4. Améliorations envisagées au cours de l'exercice 2013**

En vue d'améliorer le contrôle interne, plusieurs actions sont en cours lors de la rédaction de ce rapport :

- finalisation d'un audit interne des pouvoirs bancaires et signatures sur l'ensemble des filiales du Groupe,
- projet de renforcement de la formalisation des plans de continuité de l'activité du Groupe.

## **8.4 Pouvoirs de la Direction Générale**

### **8.4.1. Modalités d'exercice de la Direction Générale**

La Société étant une Société en commandite par actions, la Direction de la Société est assumée par la Gérance.

Le Gérant peut être une personne physique ou morale. Il peut avoir ou non la qualité d'associé commandité.

Les premiers Gérants ont été nommés dans les statuts de la société 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 règles pour déterminer les rémunérations et avantages accordés 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.

Le ou les Gérants ont droit en outre au remboursement de toutes les dépenses, frais de déplacement et frais de toute nature qu'il feront dans l'intérêt de la Société.

### **8.5.2. Conseil de Surveillance**

La détermination de la rémunération et des avantages des membres du Conseil de Surveillance est précisée par l'article 19 des statuts de la Société.

L'assemblée générale des actionnaires peut allouer aux membres du Conseil une rémunération annuelle, au titre de leurs fonctions de membres du Conseil de Surveillance exclusivement, dont le montant, porté dans les frais généraux, est déterminé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée. Le Conseil de Surveillance répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables. Les membres du Conseil de Surveillance ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils feront dans l'intérêt de la société.

## **8.6 Participation à l'assemblée générale des actionnaires et informations prévues par l'article L.225-100-3 du Code de commerce**

En dehors des conditions fixées par la législation ou la réglementation en vigueur 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 établi en application de l'article L 226-10-1 du code de commerce sur le rapport du Président du conseil de surveillance de la Société altareit

### **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 2012)

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 2012.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil de Surveillance un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la Société et donnant les autres informations requises par l'article L. 226-10-1 du Code de Commerce relatives, notamment, au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, 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 25 avril 2013

Les Commissaires aux Comptes

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

*Membre français de Grant Thornton International*

**ERNST & YOUNG Audit**

**Michel Riguelle**

**Jean-Roch VARON**

## 9 - TABLE DE CONCORDANCE

## **9 – TABLE DE CONCORDANCE**

<b>9.1. TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE .....</b>	<b>248</b>
<b>(ANNEXE I DU REGLEMENT CE N° 809/2004 DU 29/04/2004) .....</b>	<b>248</b>
<b>9.2. TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL .....</b>	<b>253</b>
ARTICLE 222-3 DU REGLEMENT GENERAL DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS .....	253
(ARTICLE L.451-1-2 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER).....	253
<b>9.3. INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES .....</b>	<b>254</b>

## 9 – TABLES DE CONCORDANCE

### 9.1. Table de concordance du Document de référence (Annexe I du Règlement 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.	173
1.2.	Déclaration des personnes responsables	6.1.2.	173
<b>2.</b>	<b>Contrôleurs légaux des comptes</b>		
2.1.	Contrôleurs légaux des comptes en exercice au 31 décembre 2011	6.1.3.	174
2.2.	Expiration du mandat des commissaires aux comptes	6.1.3.	174
<b>3.</b>	<b>Informations financières sélectionnées</b>		
3.1.	Informations financières historiques	2.2.	6- 33
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	6.8.1. – 8.3.3.1.	194 -233
	Risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique	6.8.1.1.- 8.3.3.1.1	194 -233
	Risques liés à l'évolution du marché, de l'environnement économique et de la concurrence	6.8.1.1.– 6.8.1.2.	194 - 195
	Risques liés à une défaillance d'Internet ou de la plate-forme technique de RueduCommerce, aux virus et au piratage informatique	6.8.1.2- 6.8.1.6. – 8.3.3.1.4	195 – 196 - 235
	Risques liés aux opérations de développement	6.8.1.3 – 8.3.3.1.2	195 - 233
	Risques d'insolvabilité des acquéreurs	6.8.1.5	196 -
4.2.	Risques juridique, réglementaire, fiscal et assurance	6.8.2. – 8.3.3.3.	196 - 238
	Risques juridique et réglementaire	6.8.2. – 8.3.3.3.1	196 - 238
	Risque de litiges	6.8.2.2. – 8.3.3.3.2	197 - 239
	Risque fiscal	6.8.2.3 – 8.3.3.3.3	197 - 239
	Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées	6.8.2.4 – 8.3.3.3.4	197 - 239
4.3.	Risques sociaux et environnementaux	6.8.3. – 8.3.3.4.	197 - 240
	Risques sociaux	6.8.3.1.– 8.3.3.4.1	197 - 240
	Risques environnementaux	6.8.3.2 – 8.3.3.4.2	198 - 240

Rubrique		Sections	Pages
4.4.	Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altareit	6.8.4. – 8.3.3.5.	198 - 241
	Risques de liquidités – Capacité d'endettement – Respect des covenants bancaires	3.7. note 11 - 6.8.4.1 – 8.3.3.5.1	89 – 198 - 241
	Risques liés aux actifs nantis	3.7.note 11 - 6.8.4.2. -	89 – 198
	Risques de taux et de couverture de taux	3.7. note 11. - 6.8.4.3 – 8.3.3.5.2	89 – 198 - 241
	Risque de contrepartie	3.7. note 11. - 6.8.4.4 – 8.3.3.5.3	89 – 199 - 241
	Risque sur actions	6.8.4.5	199
	Risque de change	6.8.4.6	199
4.5.	Risques de Conflits d'intérêts	6.8.5. – 8.3.3.6.1	199 - 241
4.6.	Autres risques	8.3.3.6	241
	Risque informatique	8.3.3.6.2	241
	Risques de fraude et de blanchiment d'argent	8.3.3.6.3	241
<b>5.</b>	<b>Informations concernant l'émetteur</b>		
5.1.	Histoire et évolution de la société	6.2.1 - 6.10	175 - 200
5.2.	Investissements	1	8
<b>6.</b>	<b>Aperçu des activités</b>		
6.1.	Principales activités	1.– 2.1.– 2.1.1. 2.1.2. – 2.1.3.	8- 22 – 26 - 30
6.2.	Principaux marchés	2.1.	22
6.3.	Événements exceptionnels	2.1 - 1	22 - 8
6.4.	Dépendance à l'égard de contrats	N/A	
6.5.	Éléments sur déclaration sur la position concurrentielle	6.7.	194
<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 – 6.9.1 ou 6.9.2.	60 – 199 200
<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	70 – 70
8.2.	Questions environnementales	5.	122

Rubrique		Sections	Pages
<b>9.</b>	<b>Examen de la situation financière et du résultat</b>		
9.1.	Situation financière	2.3.	34
9.2.	Résultat d'exploitation	2.2.1 –3.6.	34 - 44
<b>10.</b>	<b>Trésorerie et capitaux</b>		
10.1.	Capitaux de l'émetteur	3.5.	43
10.2.	Flux de trésorerie	3.4.	42
10.3.	Structure et conditions de financements	2.3.– 3.7. note 8.10 - 3.7. note 11	34 – 80 – 89
10.4.	Restrictions à l'utilisation de capitaux	3.7. note 11	89
10.5.	Sources de financements nécessaires	3.7. note 10 – 3.7. note 11	80–89
<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 2012	2.1. – 3.7 note 16	22 - 99
12.2.	Tendances pouvant influencer sensiblement les perspectives pour l'exercice 2012 en cours	6.8.	194
<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.	203
14.2.	Conflits d'intérêts	7.3.	219
<b>15.</b>	<b>Rémunérations et avantages</b>		
15.1.	Montant des rémunérations et avantages en nature	7.2.	213
15.2.	Montant total des provisions pour départ à la retraite	3.7. note 15.2.	97
<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. – 8.2.2.2.1	203 - 206 - 225
16.2.	Contrats de service liant les membres	3.7. note 13.	93
16.3.	Comité d'audit	8.2.2.8.1	228
16.4.	Conformité au régime de gouvernement d'entreprise	7.9.	220

Rubrique		Sections	Pages
<b>17.</b>	<b>Salariés</b>		
17.1.	Statistiques	1. – 3.7. note 15 – 5.4.2	17 - 97 - 147
17.2.	Participation, stock-options et actions gratuites	3.7. note 8.9	79
17.3.	Accords de participation dans le capital de l'émetteur	3.7. note 8.9 – 6.2.2.9	79 -191 -
<b>18.</b>	<b>Principaux actionnaires</b>		
18.1.	Détention et droits de vote	3.7. note 13 – 6.2.2.8	93 – 191
18.2.	Droits de vote différents en faveur des principaux actionnaires	N/A	
18.3.	Contrôle et absence de contrôle abusif	7.4.	219
18.3.	Accords relatifs au changement de contrôle	N/A	
<b>19.</b>	<b>Opérations avec des apparentés</b>	<b>3.7 note 13 – 4.3.8. – 4.3.7 - 4.5.</b>	<b>93- 114- 114- 119</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	1	6 - 11
20.2.	Informations financières pro forma	N/A	
20.3.	États financiers	3.- 4	39 - 106
20.4.	Vérifications des contrôleurs	3.8. - 4.4. – 4.5. –5.8 - 8.7	100 - 117 – 119-168 - 244
20.5.	Date des dernières informations financières		1
20.6.	Informations financières intermédiaires et autres	N/A	
20.7.	Politique de distribution des dividendes	6.4.	193
20.8.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	3.7. note 14.2 – 7.6	96 - 220
20.9.	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	7.7.	220
<b>21.</b>	<b>Informations complémentaires</b>		
21.1.	Capital social		
21.1.1.	Montant et caractéristiques	6.2.2.2	178
21.1.2.	Actions non représentatives du capital	N/A	
21.1.3.	Actions autodétenues	3.7. note 8.9 – 6.2.2.4	79 – 189
21.1.4.	Titres donnant accès au capital	3.7. note 8.9 – 6.2.2.5	79 - 190
21.1.5.	Droits ou obligations attachés au capital non libéré	N/A	

Rubrique		Sections	Pages
21.1.6.	Capital d'un membre du groupe faisant l'objet d'une option	N/A	
21.1.7.	Historique de l'évolution du capital	6.2.2.7	190
21.2.	Actes constitutifs		
21.2.1.	Objet social	6.2.1.6	175
21.2.2.	Dispositions concernant les mandataires et dirigeants	7.1.1. – 7.1.2. – 8.2.1.	203 - 206 - 224
21.2.3.	Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions	6.2.1.10 -6.2.1.11	176 - 177
21.2.4.	Conditions particulières pour modifier les droits des actionnaires	N/A	
21.2.5.	Convocation des assemblées et admission	6.2.1.11 – 8.2.2.6.	177 - 227
21.2.6.	Dispositions pouvant retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	N/A	
21.2.7.	Déclaration statutaire de franchissement de seuil	6.2.1.11	177
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>89</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>174</b>
<b>25.</b>	<b>Informations sur les participations</b>	<b>3.7. note 5.1</b>	<b>60</b>

## 9.2. Table de concordance du rapport financier annuel

Article 222-3 du règlement général de l'autorité des marchés financiers

(Article L.451-1-2 du Code Monétaire et Financier)

Rubrique		Sections	Pages
1.	<b>Comptes annuels</b>	<b>4.1. – 4.2. – 4.3.</b>	<b>106 - 108 - 109</b>
2.	<b>Comptes consolidés</b>	<b>3.1. à 3.7.</b>	<b>39 à 99</b>
3.	<b>Rapport de gestion comportant les informations mentionnées par :</b>		
	Article L. 225-100 du Code de commerce	2.1– 6.8	22 - 194
	Article L. 225-100-3 du Code de commerce	6.2. – 7.1. – 7.2.	175 - 203 - 213
	Article L. 225-211 alinéa 2 du Code de commerce	6.2.2.3	178
	Article L. 225-100-2 du Code de commerce	2 – 6.8.	22 - 194
4.	<b>Déclaration des personnes responsables du rapport financier annuel</b>	<b>6.1.2.</b>	<b>173</b>
5.	<b>Rapports des contrôleurs légaux des comptes</b>		
	Rapport sur les comptes annuels	4.4.	117
	Rapport sur les comptes consolidés.	3.8.	100
	Rapport spécial sur les conventions et engagements réglementés	4.5.	119
	Rapport sur le rapport du président du conseil de surveillance sur le contrôle interne	8.7.	244
6.	<b>Honoraires des commissaires aux comptes</b>	<b>3.9.</b>	<b>103</b>

## 9.3. Informations sociales et environnementales

Rubrique		Sections	Pages
<b>1.1</b>	<b>CONTEXTE ET POLITIQUE RSE</b>	<b>5.1</b>	
1.1.1	Le secteur immobilier en France	5.1.1.	122
1.1.2.	Engagements et pilotage de la démarche RSE	5.1.2.	123
1.1.3.	Gouvernance et éthique	5.1.3	126
<b>1.2.</b>	<b>TABLEAU DE BORD RSE</b>	<b>5.2.</b>	<b>127</b>
1.2.1	Tableau de bord des principaux engagements	5.2.1.	127
1.2.2.	Périmètres de reporting et référentiels	5.2.2.	128
<b>1.3.</b>	<b>Innover pour accroître la valeur verte</b>	<b>5.3.</b>	<b>131</b>
1.3.1.	La certification environnementale pour les nouveaux développements	5.3.1.	131
1.3.2.	Analyse du cycle de vie d'un projet	5.3.2.	132
1.3.3	Qualités sanitaires et confort d'usage	5.3.3	132
1.3.4	Améliorer les performances énergétiques	5.3.4	134
1.3.5.	Connectivité et accessibilité	5.3.5	136
1.3.6	Maîtriser les émissions de gaz à effet de serre	5.3.6	137
<b>1.4</b>	<b>PERFORMANCE ET SUIVI RSE</b>	<b>5.4</b>	<b>142</b>
1.4.1.	Performance environnementale	5.4.1.	142
1.4.2.	Performance sociale	5.4.2.	147
1.4.3.	Performance sociétale	5.4.3.	153
<b>1.5</b>	<b>RELATIONS AVEC LES PARTIES PRENANTES</b>	<b>5.6</b>	<b>158</b>
1.5.1.	Les attentes des parties prenantes	5.6.1.	158
1.5.2.	Cartographie des relations d'Altarea Cogedim (Promotion) avec ses parties prenantes	5.6.2.	159
1.5.3.	Une démarche d'entreprise partenariale	5.6.3	159
1.5.4.	Classement des agences de notation	5.6.4.	159
1.5.5.	Avis des parties prenantes	5.6.5.	160
<b>1.6</b>	<b>METHODOLOGIE ET TABLEAUX D'INDICATEURS</b>	<b>5.7</b>	<b>160</b>
1.6.1.	Méthodologie et précisions de calcul des indicateurs	5.7.1.	160
1.6.2.	Tableaux d'indicateurs	5.7.2.	162
<b>1.7.</b>	<b>RAPPORT D'EXAMEN INDEPENDANT (extrait du rapport social et environnemental de la société Altaréa, actionnaire de contrôle d'Altareit)</b>	<b>5.8</b>	<b>168</b>

Altarea Cogedim remercie ses partenaires qui n'ont pas pu être cités dans cette édition et avec lesquels les équipes ont le plaisir de collaborer.

Conception et réalisation : **W|W&CIE**

Crédit photos : Anawa, Denis Barçon, Carole Barriquand-Treuille, Gaëtan Bernard, Didier Cocatrix, Dragon Rouge, M. Dugied, Publicis Infracom, STRAT, Studio Sezze, Ultra Fluide, Paolo Verzone, Christian Zachariasen, Zoevox, photothèque Altarea Cogedim - Corbis/Mika - Getty Images/ Jordan Siemens (couverture), Ghislain & Marie David de Lossy, Adam Haglund, Jekaterina Nikitina, PhotoTalk, et X.