
ALTAREIT

COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014

SOMMAIRE

1	INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE.....	3
2	ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE	4
3	ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE	5
4	ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES	6
5	ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	7
6	COMPTE DE RESULTAT ANALYTIQUE.....	8
7	NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES.....	9
1	Principes et méthodes comptables	9
2	Secteurs opérationnels.....	23
3	Faits significatifs de l'exercice.....	26
4	Périmètre de consolidation.....	27
5	Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36.....	32
6	Notes sur l'état de la situation financière consolidée	34
7	Notes sur l'état du résultat global consolidé	50
8	Notes sur l'état des flux de trésorerie.....	55
9	Instruments financiers et risques de marché	57
10	Dividendes proposés et versés	61
11	Parties liées	62
12	Engagements du groupe	64
13	Engagements envers les salariés	67
14	Événements postérieurs à la date de clôture.....	69

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 à 100% la société Rue du Commerce, acteur important du commerce « online ».

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 4 mars 2015 a examiné les comptes consolidés établis au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 et arrêtés par la Gérance.

2 ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

<i>En millions d'euros</i>	Note	31/12/2014	31/12/2013
ACTIFS NON COURANTS		499,8	400,2
Immobilisations incorporelles	6.1	224,3	219,3
<i>dont Ecart d'acquisition</i>		113,0	113,0
<i>dont Marques</i>		96,8	98,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		14,5	7,7
Immobilisations corporelles	6.2	9,7	11,6
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	6.3	152,0	129,3
Prêts et créances (non courant)	6.4	4,2	4,6
Impôt différé actif	7.8	109,7	35,4
ACTIFS COURANTS		1 168,5	1 120,7
Stocks et en-cours nets	6.6	611,1	599,0
Clients et autres créances	6.7	281,8	332,3
Créance d'impôt sur les sociétés		4,8	0,9
Prêts et créances financières (courant)	6.4	5,7	9,5
Instruments financiers dérivés	9	15,1	0,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	250,1	178,9
TOTAL ACTIF		1 668,3	1 521,0
CAPITAUX PROPRES		379,8	299,5
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA		366,9	286,1
Capital	6.9	2,6	2,6
Primes liées au capital		76,3	76,3
Réserves		207,4	186,9
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA		80,6	20,3
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		12,9	13,4
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		6,3	10,0
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		6,6	3,5
PASSIFS NON COURANTS		448,4	259,4
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.10	432,6	241,7
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		432,5	241,6
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		0,2	0,1
Provisions long terme	6.11	15,3	17,3
Dépôts et cautionnements reçus		0,4	0,4
Impôt différé passif	7.8	0,1	0,1
PASSIFS COURANTS		840,1	962,0
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.10	202,6	334,0
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>		78,2	256,1
<i>dont Billets de trésorerie</i>		27,0	–
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>		0,5	21,4
<i>dont Avances Actionnaire, Groupe et associés</i>		96,9	56,4
Instruments financiers dérivés	9	0,1	0,6
Dettes fournisseurs et autres dettes	6.8	637,3	626,2
Dettes d'impôt exigible		0,0	1,3
TOTAL PASSIF		1 668,3	1 521,0

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

3 ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

en millions d'euros	Note	31/12/2014	31/12/2013
Chiffre d'affaires		813,5	990,7
Coûts des ventes		(701,1)	(833,1)
Charges commerciales		(44,4)	(43,8)
Dotation nette aux provisions sur actif circulant		(6,9)	(5,0)
MARGE IMMOBILIÈRE	7.1	61,0	108,8
Chiffre d'affaires distribution et Autres		305,6	318,6
Achats consommés		(290,5)	(296,1)
Dotation nette aux provisions sur actif circulant		(3,3)	(1,7)
MARGE DISTRIBUTION	7.2	11,7	20,8
COMMISSIONS GALERIE MARCHANDE	7.3	11,1	9,6
Prestations de services externes		8,0	3,5
Production immobilisée et stockée		71,3	58,1
Charges de personnel		(90,7)	(93,3)
Autres charges de structure		(46,9)	(53,8)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation (1)		(7,3)	(6,1)
FRAIS DE STRUCTURE NETS	7.4	(65,5)	(91,7)
Autres produits et charges		(2,2)	(2,2)
Dotations aux amortissements (1)		(0,4)	(0,5)
Frais de transaction		(5,3)	(1,5)
AUTRES	7.5	(7,9)	(4,2)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		(0,1)	(4,5)
Dotation nette aux provisions	7.5	2,8	(0,9)
Pertes de valeur des écarts d'acquisition		-	(37,9)
Résultat Opérationnel avant quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence		13,1	(0,1)
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	7.5	19,9	18,2
Résultat Opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence		33,1	18,1
Coût de l'endettement net	7.6	(7,9)	(12,1)
Charges financières		(14,4)	(13,0)
Produits financiers		6,5	0,9
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	7.7	(6,8)	1,8
Actualisation des dettes et créances	7.7	(5,7)	-
Résultat de cession de participation		0,0	(0,0)
Dividendes		0,0	0,0
Résultat avant impôts		12,8	7,9
Impôt sur les résultats	7.8	74,4	15,9
Résultat Net		87,2	23,8
dont Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA		80,6	20,3
dont Résultat Net, part des actionnaires minoritaires des filiales		6,6	3,5
Nombre moyen d'actions non dilué		1 748 199	1 748 283
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)	7.9	46,12	11,62
Nombre moyen d'actions dilué		1 748 199	1 748 283
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	7.9	46,12	11,62

En millions d'euros	31/12/2014	31/12/2013
RESULTAT NET	87,2	23,8
Ecart de conversion		
dont impôts		
Sous-total des éléments du résultat global recyclables en résultat		
Ecarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	(0,3)	0,5
dont impôts	0,2	(0,2)
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	(0,3)	0,5
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	(0,3)	0,5
RESULTAT GLOBAL	86,9	24,2
dont Résultat net global des actionnaires d'Altareit SCA	80,3	20,8
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	6,6	3,5

(1) Un reclassement a été effectué au 31/12/2013 entre ces deux postes pour 3,0 millions d'euros.

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

4 ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

<i>En millions d'euros</i>	Note	31/12/2014	31/12/2013
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles			
Résultat net total consolidé		87,2	23,8
Elim. de la charge (produit) d'impôt	7.8	(74,4)	(15,9)
Elim. des charges (produits) d'intérêts nettes		7,8	12,1
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		20,6	20,0
Elim. du résultat des filiales en équivalence	6.3	(19,9)	(18,2)
Elim. des amortissements et provisions		5,4	49,5
Elim. des ajustements de valeur		6,8	(1,8)
Elim. des résultats de cessions		0,1	0,1
Elim. des produits de dividendes		(0,0)	(0,0)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.9	0,6	0,6
Marge brute d'autofinancement		13,5	50,1
Impôts payés	6.5	(5,3)	(2,3)
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	6.5	57,1	(70,1)
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS		65,3	(22,4)
Flux de trésorerie des activités d'investissement			
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées	8	(12,7)	(9,8)
Investissements bruts dans les filiales en équivalence et participations non consolidées		(42,1)	(11,4)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	8	(0,2)	(5,8)
Autres variations de périmètre		(0,5)	0,0
Augmentation des prêts et des créances financières		(0,3)	(0,8)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes		1,6	0,0
Désinvestissements dans les filiales en équivalence et participations non consolidées		19,6	–
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite		(0,0)	(0,0)
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		7,1	0,6
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés	8	(19,8)	(0,1)
Dividendes reçus	8	11,5	6,5
Intérêts encaissés		4,3	1,2
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT		(31,4)	(19,5)
Flux de trésorerie des activités de financement			
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		(7,1)	–
Emission d'emprunts et autres dettes financières	6.10	600,4	212,2
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.10	(521,7)	(196,0)
Cession (acquisition) nette d'actions propres	6.9	(0,0)	(0,0)
Variation nette des dépôts et cautionnements		0,0	0,3
Intérêts versés		(13,3)	(12,3)
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT		58,2	4,2
Variation de la trésorerie		92,2	(37,6)
Trésorerie d'ouverture			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	157,5	195,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie		178,9	195,5
Découvert bancaire		(21,4)	(0,4)
Trésorerie de clôture	8	249,6	157,5
Trésorerie et équivalents de trésorerie		250,1	178,9
Découvert bancaire		(0,5)	(21,4)

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

5 ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

<i>En millions d'euros</i>	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
Au 1er janvier 2013	2,6	76,3	187,2	266,1	15,8	281,9
<i>Résultat Net</i>	-	-	20,3	20,3	3,5	23,8
<i>Ecart actuariel sur engagements de retraite</i>	-	-	0,5	0,5	-	0,5
<i>Ecart de conversion</i>	-	-	-	-	-	-
Résultat global	-	-	20,8	20,8	3,5	24,2
<i>Distribution de dividendes</i>	-	-	(0,0)	(0,0)	(3,1)	(3,1)
<i>Augmentation de capital</i>	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA</i>	-	-	1,1	1,1	-	1,1
<i>Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés</i>	-	-	(0,7)	(0,7)	-	(0,7)
<i>Elimination des actions propres</i>	-	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)
<i>Transactions avec les actionnaires</i>	-	-	0,4	0,4	(3,1)	(2,8)
<i>Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales</i>	-	-	(1,1)	(1,1)	(2,7)	(3,8)
<i>Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Autres</i>	-	-	-	-	0,0	0,0
Au 31 décembre 2013	2,6	76,3	207,2	286,1	13,4	299,5
<i>Résultat Net</i>	-	-	80,6	80,6	6,6	87,2
<i>Ecart actuariel sur engagements de retraite</i>	-	-	(0,3)	(0,3)	-	(0,3)
<i>Ecart de conversion</i>	-	-	-	-	-	-
Résultat global	-	-	80,3	80,3	6,6	86,9
<i>Distribution de dividendes</i>	-	-	(0,0)	(0,0)	(7,1)	(7,1)
<i>Augmentation de capital</i>	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA</i>	-	-	0,5	0,5	-	0,5
<i>Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés</i>	-	-	(0,2)	(0,2)	-	(0,2)
<i>Elimination des actions propres</i>	-	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)
<i>Transactions avec les actionnaires</i>	-	-	0,4	0,4	(7,1)	(6,8)
<i>Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales</i>	-	-	0,1	0,1	0,0	0,1
<i>Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales</i>	-	-	-	-	-	0,0
<i>Autres</i>	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Au 31 décembre 2014	2,6	76,3	288,0	366,9	12,9	379,8

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

6 COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE

	31/12/2014			31/12/2013		
	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
<i>En millions d'euros</i>						
Chiffre d'affaires	754,5	–	754,5	883,2	–	883,2
Coût des ventes et autres charges	(699,7)	–	(699,7)	(788,5)	–	(788,5)
Marge immobilière	54,8	–	54,8	94,7	–	94,7
Prestations de services externes	0,7	–	0,7	0,1	–	0,1
Production stockée	58,9	–	58,9	55,4	–	55,4
Charges d'exploitation	(81,0)	(1,0)	(82,0)	(92,6)	(0,8)	(93,5)
Frais de structure nets	(21,3)	(1,0)	(22,3)	(37,1)	(0,8)	(38,0)
Part des sociétés associées	4,3	(1,3)	3,0	4,0	0,3	4,3
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(3,0)	(3,0)	–	(3,4)	(3,4)
Indemnités (frais) de transaction	–	(0,1)	(0,1)	–	(0,5)	(0,5)
RESULTAT LOGEMENTS	37,8	(5,4)	32,4	61,5	(4,4)	57,1
Chiffre d'affaires	59,0	–	59,0	107,5	–	107,5
Coût des ventes et autres charges	(52,7)	–	(52,7)	(93,4)	–	(93,4)
Marge immobilière	6,2	–	6,2	14,1	–	14,1
Prestations de services externes	7,3	–	7,3	3,3	–	3,3
Production stockée	12,4	–	12,4	2,7	–	2,7
Charges d'exploitation	(15,5)	(0,3)	(15,8)	(13,0)	(0,4)	(13,4)
Frais de structure nets	4,1	(0,3)	3,9	(6,9)	(0,4)	(7,3)
Part des sociétés associées	7,5	2,4	9,8	8,2	(1,1)	7,1
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,3)	(0,3)	–	(0,3)	(0,3)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–
RESULTAT BUREAUX	17,8	1,8	19,6	15,4	(1,7)	13,6
Chiffre d'affaires distribution et Autres	305,6	(0,0)	305,6	318,6	–	318,6
Coût des ventes et autres charges	(293,9)	–	(293,9)	(297,8)	–	(297,8)
Marge Distribution	11,7	(0,0)	11,7	20,8	–	20,8
Commissions Galerie Marchande	11,1	–	11,1	9,6	–	9,6
Charges d'exploitation	(41,9)	(0,3)	(42,2)	(42,8)	(0,3)	(43,1)
Frais de structure nets	(41,9)	(0,3)	(42,2)	(42,8)	(0,3)	(43,1)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(4,3)	(4,3)	–	(45,7)	(45,7)
Indemnités (frais) de transaction	–	(0,6)	(0,6)	–	(1,0)	(1,0)
RESULTAT COMMERCES ONLINE	(19,0)	(5,2)	(24,3)	(12,5)	(47,0)	(59,4)
Prestations de services externes	–	–	–	–	–	–
Charges d'exploitation	0,1	(0,0)	0,1	0,6	(0,0)	0,6
Frais de structure nets	0,1	(0,0)	0,1	0,6	(0,0)	0,6
Part des sociétés associées	9,2	(2,1)	7,1	9,2	(2,4)	6,8
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,4)	(0,4)	–	(0,5)	(0,5)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	–	–	–	–	–	–
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–
RESULTAT DIVERSIFICATION	9,3	(2,4)	6,9	9,8	(2,9)	6,9
Autres	–	(1,6)	(1,6)	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL	45,9	(12,8)	33,1	74,2	(56,1)	18,1
Coût de l'endettement net	(6,7)	(1,1)	(7,9)	(11,4)	(0,7)	(12,1)
Actualisation des dettes et créances	–	(5,7)	(5,7)	–	–	–
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(6,8)	(6,8)	–	1,8	1,8
Résultat de cession de participation	–	0,0	0,0	–	(0,0)	(0,0)
Dividendes	0,0	–	0,0	0,0	–	0,0
RESULTAT AVANT IMPOT	39,1	(26,4)	12,8	62,8	(54,9)	7,9
Impôts sur les sociétés	(0,5)	75,0	74,4	(1,9)	17,8	15,9
RESULTAT NET	38,6	48,6	87,2	60,9	(37,1)	23,8
Minoritaires	(6,6)	0,0	(6,6)	(3,6)	0,2	(3,5)
RESULTAT NET, Part du Groupe	32,0	48,6	80,6	57,3	(37,0)	20,3
<i>Nombre moyen d'actions après effet dilutif</i>	<i>1 748 199</i>	<i>1 748 199</i>	<i>1 748 199</i>	<i>1 748 283</i>	<i>1 748 283</i>	<i>1 748 283</i>
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), Part du Groupe	18,32	27,80	46,12	32,76	(21,15)	11,62

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

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 2014 et disponibles sur le site

http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission.

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 31 décembre 2014 et dont l'application obligatoire est intervenue à compter des exercices commençant le 1^{er} janvier 2015 ou postérieurement

Néant

Normes et interprétations en vigueur au 1^{er} janvier 2015 et dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2014

- **Amendements à IAS 19** – Régimes à prestations définies : cotisations des membres du personnel
- **Améliorations annuelles des IFRS** (2010-2012) (publié par l'IASB en décembre 2013)
- **Améliorations annuelles des IFRS** (2011-2013) (publié par l'IASB en décembre 2013)
- **IFRIC 21** – Taxes prélevées par une autorité publique

La Société est en train d'étudier les impacts de cette nouvelle norme dans les comptes semestriels : en première analyse, elle ne s'attend pas à un impact significatif.

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
- **IFRS 14** – Comptes de report règlementaires
- **IFRS 15** – Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients
- **Amendements limités à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28** : Exemption de consolidation applicable aux entités d'investissement
- **Amendements à IAS 1 "Présentation des états financiers"** - Initiative Informations à fournir
- **Améliorations annuelles des IFRS** (2012-2014) (publié par l'IASB le 25 septembre 2014)
- **Amendements à IFRS 10 et à IAS 28** - Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise
- **Amendements à IAS 16 et IAS 41** : Agriculture – « Bearer Plants »
- **Amendements à IAS 16 et IAS 38** – Eclaircissements quant aux méthodes acceptables de dépréciation et d'amortissement
- **Amendements à IFRS 11** – Comptabilisation des acquisitions d'intérêt dans les opérations communes

1.2 Estimations et hypothèses affectant les actifs et 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 ou de la classification des éléments de produits et de charges et d'actifs et de passifs. 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

Les notes 1.5 « Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition » et 1.6 « Immobilisations incorporelles » traitent respectivement des méthodes d'identification des actifs incorporels et de réalisation des tests de valeurs associés. La note 5 « Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36 » traite des tests de valeur des actifs incorporels et de leurs impacts, et la note 6.1 « Immobilisations incorporelles » traite du suivi de la valeur comptable des incorporels.

Valorisations des autres actifs ou passifs

- l'évaluation des stocks (se référer à la note 1.10 « Stocks »)

- l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 1.17 « Impôts » et 7.8 « Impôt sur les résultats »)

- l'évaluation des paiements en actions (se référer à la note 6.9 « Capital, paiement en actions et actions propres »)

- l'évaluation des instruments financiers (se référer à la note 9 « 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 1.18 « Chiffre d'affaires et charges associées »)

- l'évaluation de la marge distribution incluant une estimation notamment des remises de fin d'année obtenues des fournisseurs (se référer à la note 1.18 « Chiffre d'affaires et charges associées »).

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

Conformément aux dispositions d'IFRS 5, le Groupe est amené à exercer son jugement pour déterminer si les critères permettent d'identifier un actif ou un groupe d'actifs comme détenu en vue de la vente ou encore si une activité est destinée à être abandonnée sont satisfaits. (se référer à la

note 1.8. « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées »).

1.3 Participation de la Société et Méthodes de consolidation

Les normes sur la consolidation sont :

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

La norme IFRS 10 définit le contrôle ainsi « un investisseur contrôle une entité lorsqu'il est exposé ou qu'il a le droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci ». La Société détient le pouvoir sur une entité lorsqu'elle a les droits effectifs qui lui confèrent la capacité actuelle de diriger les activités pertinentes, à savoir les activités qui ont une incidence importante sur les rendements de l'entité.

L'appréciation du contrôle selon IFRS 10 a conduit la Société à développer un cadre d'analyse de la gouvernance des entités avec qui la Société est en lien en particulier lorsqu'il existe des situations de partenariat régies par un environnement contractuel large tel les statuts, les pactes d'actionnaires etc. Il est également tenu compte des faits et circonstances.

Conformément à IFRS 10, les entités ad hoc sont consolidées, lorsque, en substance, la relation entre la Société et l'entité est telle, que la Société est jugée contrôler cette dernière.

Entités contrôlées exclusivement

Les filiales contrôlées exclusivement sont consolidées par intégration globale. Tous les soldes et transactions intra-groupe ainsi que les produits et les charges provenant de transactions internes et de dividendes sont éliminés.

Toute modification de la part d'intérêt de la Société dans une filiale qui n'entraîne pas une perte de contrôle est comptabilisée comme une transaction portant sur les capitaux propres. Si la Société perd le contrôle d'une filiale, les actifs,

passifs et capitaux propres de cette ancienne filiale sont décomptabilisés. Tout gain ou perte résultant de la perte de contrôle est comptabilisé en résultat. Toute participation conservée dans l'ancienne filiale est comptabilisée à sa juste valeur à la date de perte de contrôle selon le mode de comptabilisation requis suivant IFRS 11 ou IAS 28 ou IAS 39.

Entités contrôlées conjointement

Suivant IFRS 11, les sociétés sont contrôlées conjointement lorsque les décisions importantes au titre des activités pertinentes requièrent le consentement unanime des associés ou partenaires.

Le contrôle conjoint peut être exercé au travers d'une activité conjointe (commune) ou en co-entreprise (joint-venture). Suivant IFRS 11, l'activité conjointe se distingue de la joint-venture par l'existence ou non d'un droit direct détenu sur certains actifs ou des obligations directes sur certains passifs de l'entité quand la joint-venture confère un droit sur l'actif net de l'entité. S'il s'agit d'une co-entreprise, la Société enregistre dans ses comptes les actifs, les passifs, les produits et les charges relatifs à ses intérêts dans l'entreprise commune. S'il s'agit d'une joint-venture, la participation de la Société dans l'actif net de l'entité est enregistrée selon la méthode de la mise en équivalence décrite dans la norme IAS 28.

Les investissements dans les activités communes ou les co-entreprises sont présentés conformément à la norme IFRS 12.

Entités sous influence notable

Conformément à l'IAS 28, la méthode de la mise en équivalence s'applique également à toutes les entreprises associées dans lesquelles la Société exerce une influence notable sans en avoir le contrôle, laquelle est présumée quand le pourcentage de droits de vote détenus est supérieur ou égal à 20%. Chaque participation quel que soit le pourcentage de détention détenu fait l'objet d'une analyse tenant compte des faits et circonstances pour déterminer si la Société exerce une influence notable.

Selon la méthode de la mise en équivalence, la participation de la Société 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 ». Au bilan, ces participations sont présentées sur la ligne « Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées » avec les créances rattachées à ces participations.

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.

Les investissements dans les entreprises associées sont présentés conformément à la norme IFRS 12.

1.4 Ventilation des actifs et passifs en courant / non courant

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

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

- les dépôts et cautionnements reçus en application des baux conclus sont classés en non courant,
- les impôts différés sont présentés en totalité en actifs et passifs non courants.

1.5 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 représentatif d'avantages économiques futurs résultant d'autres actifs non identifiés individuellement ou comptabilisés séparément. 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 écarts d'acquisition sont issus de la prise de contrôle des sociétés Cogedim en 2007 et Rue du Commerce en 2011.

Les écarts d'acquisition issus de la prise de contrôle de Cogedim en 2007 sont affectés aux regroupements d'U.G.T (les programmes) que sont les secteurs Logements et Bureaux. 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 des taux de marge combinée à une baisse du volume d'activité (réservations, backlog, portefeuille...).

L'écart d'acquisition issu de la prise de contrôle de la société Rue du Commerce a été intégralement déprécié en 2013.

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 ».

1.6 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 marques qui résultent de l'identification d'un actif incorporel issu d'acquisitions font l'objet d'une estimation de leur durée de vie et sont amorties sur cette durée lorsqu'elle est finie. Elles sont dépréciées, le cas échéant, lorsqu'il existe des indices de pertes de valeur.

La marque Cogedim, à durée de vie indéfinie, est affectée au secteur Logement.

La marque Rue du Commerce, à durée de vie finie, est affectée au secteur du commerce « online ». La marque est amortie sur 20 années (se référer aux notes 5.2 « Marque » et 6.1 « Immobilisations incorporelles »)

- les relations clientèles qui résultent de l'identification d'actifs incorporels issus de l'acquisition de promoteurs 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 dépréciées le cas échéant lorsqu'il existe des indices de perte de valeur.

1.7 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.

1.8 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, à la date de clôture, une promesse de vente ou un engagement ferme, l'actif est systématiquement inclus dans les actifs détenus en vue de la vente.

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

Pour qu'une activité soit réputée être abandonnée, la Société apprécie, selon les faits et circonstances, l'existence ou non d'un plan unique et coordonné pour se séparer d'une ligne d'activité ou d'une région géographique.

1.9 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 telle la marque Cogedim 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 5 « 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 généralement 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.

1.10 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 réalisation de l'opération est improbable, 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.

1.11 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.

1.12 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 et dans le respect du guide établi par IFRS 13 « Evaluation à la juste valeur ». Un modèle mathématique rassemble des méthodes de calculs fondées sur des théories financières reconnues. Est pris en compte la valorisation du risque de crédit (ou risque de défaut) d'Altarea sur ses contreparties bancaires et de celui des contreparties sur Altarea (Crédit Value Adjustment/Debit Value Adjustment). Altarea a retenu la méthode de calcul des probabilités de défaut par le marché secondaire (selon des spreads obligataires estimées des contreparties).

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.

1.13 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.

1.14 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.

1.15 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) \times (probabilité qu'a l'entreprise de verser ces droits) \times (actualisation) \times (coefficient de charges patronales) \times (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 à long terme : 2,5%

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.

1.16 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.

1.17 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 différé 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 raisonnable.

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.

1.18 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 reconnues 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.

1.19 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.

1.20 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.

1.21 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.

1.22 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.

1.23 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 (FFO¹),
- 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,

¹ Fund From Operations

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 RESULTAT OPERATIONNEL

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 co-entreprises ou 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 COUT DE L'ENDETTEMENT NET

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

LIGNE IMPOT

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 actionnaires 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 indemnités (frais) de transaction

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

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

LIGNE RESULTAT OPERATIONNEL

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 ou indemnités (frais) ne relevant pas de la marche courante des affaires de la Société.

LIGNE COUT DE L'ENDETTEMENT

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

LIGNE VARIATION DE VALEUR ET RESULTATS 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 IMPOT

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, indemnités (frais) de transaction et impôt différé.

2 SECTEURS OPÉRATIONNELS

2.1 Éléments de résultat par secteur opérationnel

	31/12/2014			31/12/2013		
	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total
<i>En millions d'euros</i>						
Chiffre d'affaires	754,5	–	754,5	883,2	–	883,2
Coût des ventes et autres charges	(699,7)	–	(699,7)	(788,5)	–	(788,5)
Marge immobilière	54,8	–	54,8	94,7	–	94,7
Prestations de services externes	0,7	–	0,7	0,1	–	0,1
Production stockée	58,9	–	58,9	55,4	–	55,4
Charges d'exploitation	(81,0)	(1,0)	(82,0)	(92,6)	(0,8)	(93,5)
Frais de structure nets	(21,3)	(1,0)	(22,3)	(37,1)	(0,8)	(38,0)
Part des sociétés associées	4,3	(1,3)	3,0	4,0	0,3	4,3
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(3,0)	(3,0)	–	(3,4)	(3,4)
Indemnités (frais) de transaction	–	(0,1)	(0,1)	–	(0,5)	(0,5)
RESULTAT LOGEMENTS	37,8	(5,4)	32,4	61,5	(4,4)	57,1
Chiffre d'affaires	59,0	–	59,0	107,5	–	107,5
Coût des ventes et autres charges	(52,7)	–	(52,7)	(93,4)	–	(93,4)
Marge immobilière	6,2	–	6,2	14,1	–	14,1
Prestations de services externes	7,3	–	7,3	3,3	–	3,3
Production stockée	12,4	–	12,4	2,7	–	2,7
Charges d'exploitation	(15,5)	(0,3)	(15,8)	(13,0)	(0,4)	(13,4)
Frais de structure nets	4,1	(0,3)	3,9	(6,9)	(0,4)	(7,3)
Part des sociétés associées	7,5	2,4	9,8	8,2	(1,1)	7,1
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,3)	(0,3)	–	(0,3)	(0,3)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–
RESULTAT BUREAUX	17,8	1,8	19,6	15,4	(1,7)	13,6
Chiffre d'affaires distribution et Autres	305,6	(0,0)	305,6	318,6	–	318,6
Coût des ventes et autres charges	(293,9)	–	(293,9)	(297,8)	–	(297,8)
Marge Distribution	11,7	(0,0)	11,7	20,8	–	20,8
Commissions Galerie Marchande	11,1	–	11,1	9,6	–	9,6
Charges d'exploitation	(41,9)	(0,3)	(42,2)	(42,8)	(0,3)	(43,1)
Frais de structure nets	(41,9)	(0,3)	(42,2)	(42,8)	(0,3)	(43,1)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(4,3)	(4,3)	–	(45,7)	(45,7)
Indemnités (frais) de transaction	–	(0,6)	(0,6)	–	(1,0)	(1,0)
RESULTAT COMMERCES ONLINE	(19,0)	(5,2)	(24,3)	(12,5)	(47,0)	(59,4)
Prestations de services externes	–	–	–	–	–	–
Charges d'exploitation	0,1	(0,0)	0,1	0,6	(0,0)	0,6
Frais de structure nets	0,1	(0,0)	0,1	0,6	(0,0)	0,6
Part des sociétés associées	9,2	(2,1)	7,1	9,2	(2,4)	6,8
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,4)	(0,4)	–	(0,5)	(0,5)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	–	–	–	–	–	–
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–
RESULTAT DIVERSIFICATION	9,3	(2,4)	6,9	9,8	(2,9)	6,9
Autres	–	(1,6)	(1,6)	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL	45,9	(12,8)	33,1	74,2	(56,1)	18,1
Coût de l'endettement net	(6,7)	(1,1)	(7,9)	(11,4)	(0,7)	(12,1)
Actualisation des dettes et créances	–	(5,7)	(5,7)	–	–	–
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(6,8)	(6,8)	–	1,8	1,8
Résultat de cession de participation	–	0,0	0,0	–	(0,0)	(0,0)
Dividendes	0,0	–	0,0	0,0	–	0,0
RESULTAT AVANT IMPOT	39,1	(26,4)	12,8	62,8	(54,9)	7,9
Impôts sur les sociétés	(0,5)	75,0	74,4	(1,9)	17,8	15,9
Impôt exigible	(0,5)	–	(0,5)	(1,9)	–	(1,9)
Impôts différés	–	75,0	75,0	–	17,8	17,8
RESULTAT NET	38,6	48,6	87,2	60,9	(37,1)	23,8
Minoritaires	(6,6)	0,0	(6,6)	(3,6)	0,2	(3,5)
RESULTAT NET, Part du Groupe	32,0	48,6	80,6	57,3	(37,0)	20,3
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 748 199	1 748 199	1 748 199	1 748 283	1 748 283	1 748 283
RESULTAT NET PAR ACTION (€ACTION), Part du Groupe	18,32	27,80	46,12	32,76	(21,15)	11,62

2.2 Eléments du Bilan par secteur opérationnel

Au 31 décembre 2014

<i>En millions d'euros</i>	Logements	Bureaux	Commerce on line	Diversification	Autres	Total
Actifs et passifs opérationnels						
Immobilisations incorporelles	173,8	9,0	41,4	0,0	–	224,3
<i>dont Ecarts d'acquisition</i>	104,0	9,0	–	–	–	113,0
<i>dont Marques</i>	66,6	–	30,2	–	–	96,8
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	3,2	0,0	11,2	0,0	–	14,5
Immobilisations corporelles	4,0	0,0	3,4	2,3	–	9,7
Titres et investissements dans les filiales en équivalence	56,4	26,4	0,1	69,1	–	152,0
Impôts différés nets	(42,6)	0,3	(10,5)	0,0	162,5	109,6
<i>dont Impôts différés sur déficits fiscaux</i>	–	–	–	–	162,5 (1)	162,5
<i>dont Impôts différés sur incorporels identifiés</i>	(22,9)	–	(10,4)	–	–	(33,3)
<i>dont Impôts différés sur autres différences temporelles</i>	(19,7)	0,3	(0,1)	0,0	–	(19,5)
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	264,0	3,9	(10,0)	(2,6)	–	255,4
<i>dont Stocks et en-cours nets</i>	526,0	44,7	40,3	0,0	–	611,1
<i>dont Clients et autres créances</i>	202,5	19,3	57,4	2,5	–	281,6
<i>dont Dettes fournisseurs et autres dettes</i>	464,5	60,1	107,6	5,1	–	637,3
Total actifs et passifs opérationnels	455,6	39,7	24,3	68,9	162,5	750,9

(1) Déficits activés dans le groupe d'intégration fiscale Altareit

Au 31 décembre 2013

<i>En millions d'euros</i>	Logements	Bureaux	Commerce on line	Diversification	Autres	Total
Actifs et passifs opérationnels						
Immobilisations incorporelles	174,1	9,0	36,1	0,0	–	219,3
<i>dont Ecarts d'acquisition</i>	104,0	9,0	–	–	–	113,0
<i>dont Marques</i>	66,6	–	32,0	–	–	98,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	3,6	0,0	4,2	0,0	–	7,7
Immobilisations corporelles	5,5	0,0	3,3	2,8	–	11,6
Titres et investissements dans les filiales en équivalence	29,0	36,2	0,1	64,0	–	129,3
Impôts différés nets	(58,8)	0,4	(10,6)	0,0	104,3	35,4
<i>dont Impôts différés sur déficits fiscaux</i>	–	–	–	–	104,3 (2)	104,3
<i>dont Impôts différés sur incorporels identifiés</i>	(22,9)	–	(11,0)	–	–	(33,9)
<i>dont Impôts différés sur autres différences temporelles</i>	(35,8)	0,4	0,4	0,0	–	(35,0)
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	295,7	21,2	(8,7)	(3,0)	–	305,2
<i>dont Stocks et en-cours nets</i>	529,8	33,9	35,2	0,0	–	599,0
<i>dont Clients et autres créances</i>	243,5	34,6	53,6	0,6	–	332,2
<i>dont Dettes fournisseurs et autres dettes</i>	477,6	47,3	97,5	3,6	–	626,0
Total actifs et passifs opérationnels	445,6	66,9	20,2	63,8	104,3	700,8

(2) Déficits activés dans le groupe d'intégration fiscale Altareit

2.3 Chiffre d'affaires par zone géographique

En 2014, comme en 2013, aucun client n'atteint à lui seul 10% du chiffre d'affaires du Groupe.

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2014			31/12/2013		
	France	Autres	Total	France	Autres	Total
Chiffre d'affaires	754,5	–	754,5	883,2	–	883,2
Prestations de services externes	0,7	–	0,7	0,1	–	0,1
RESULTAT LOGEMENTS	755,3	–	755,3	883,3	–	883,3
Chiffre d'affaires	59,0	–	59,0	107,5	–	107,5
Prestations de services externes	5,8	1,4	7,3	1,8	1,6	3,3
RESULTAT BUREAUX	64,8	1,4	66,2	109,3	1,6	110,8
<i>Volume d'affaires global</i>	428,3		428,3	428,5		428,5
Chiffre d'affaires distribution et Autres	305,6	–	305,6	318,6	–	318,6
Commissions Galerie Marchande	11,1	–	11,1	9,6	–	9,6
RESULTAT COMMERCES ONLINE	316,7	–	316,7	328,1	–	328,1
Total du Chiffre d'affaires	1 136,7	1,4	1 138,2	1 320,7	1,6	1 322,3

3 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

CORPORATE

L'année a été particulièrement active avec 300 millions d'euros de refinancements signés à des conditions plus avantageuses. La maturité moyenne de la dette en a été augmentée.

LOGEMENTS

En juin 2014, le groupe a pris une participation de 55,6%, pour un montant de 15,5 millions d'euros dans la société Histoire et Patrimoine, qui est intégrée ainsi que ses filiales par mise en équivalence.

Conformément aux accords signés, l'actionnaire historique continue de contrôler cette société. Altareit bénéficie d'une promesse de vente pour le rachat à terme du solde des titres de la société.

4 PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

4.1 Liste des sociétés consolidées

SOCIÉTÉ	SIREN	31/12/2014			31/12/2013		
		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
Diversification							
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 REIM SAS EX ALTA MONTAIGNE SAS	790197263	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA RUNGIS SAS	500539150	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA SEVRES SNC	791885528	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
OPEC SARL	379873128	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
L'EMPIRE SAS	428133276	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SEMMARIS	662012491	entreprise associée	ME	33,3%	33,3%	ME	33,3%
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	100,0%	100,0%
MAXIDOME	509105375	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
RUE DU COMMERCE SAS	422797720	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Logements							
COGEDIM RESIDENCES SERVICES SNC	394648455	co-entreprise	ME	65,0%	65,0%	IG	100,0%
CSE SAS	790172860	co-entreprise	ME	65,0%	65,0%	IG	100,0%
41 RUE DE LA LEGION D'HONNEUR SCCV	504638784	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%
72 CARTIER BRESSON SCCV	504638784	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%
MARSEILLE MICHELET SNC	792774382	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	
TOULON METROPOLITAIN SNC	750297137	IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	
ALBATROS SNC	803307354	entreprise associée	ME	46,2%	46,2%	NI	0,0%
ALTA BOULOGNE SNC	334899457	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	
ALTA CRP MOUGINS SNC	453830663	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	
ALTA FAUBOURG SAS	444560874	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	
ALTA PERCIER SAS	538447475	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	
ALTA SAINT-GERMAIN SAS	808067375	IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	
ALTAREIT SCA	552091050	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	
AUDITAFUL SARL	511472318	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%
BALCONS DU GENEVOIS SCCV	532227741	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%
BOUCLES DE SEINE SNC	482315405	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%
CHAMPAGNE-ARDENNES SNC	492961487	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%
EAGLE SNC	788652568	entreprise associée	ME	37,1%	37,1%	NI	0,0%
EUROPE RIVE SUD SCCV	522391846	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%
GARANCE MEISSONNIER SCCV	513696724	entreprise associée	ME	27,8%	27,8%	NI	0,0%
HISTOIRE ET PATRIMOINE FINANCEMENT SARL	504638784	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%
HISTOIRE ET PATRIMOINE GESTION SAS	401165089	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%
HISTOIRE ET PATRIMOINE MOD SAS	394203509	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%
HISTOIRE ET PATRIMOINE PARTENARIATS SASU	452727985	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%
HISTOIRE ET PATRIMOINE PROMOTION EURL	792751992	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%
HISTOIRE ET PATRIMOINE SAS	480309731	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%
HISTOIRE ET PATRIMOINE DEVELOPPEMENT SASU	480110931	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%
LA COTE BLEUE SNC	497538348	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%
LA SCAMA SCI	538362674	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%
LES JARDINS DU CARMEL SARL	497538124	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%
LES VERRIERS SCI	538394271	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%
MASSY GRAND OUEST SNC - AF050	793338146	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	
METBURY EURL	493279178	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%
MICHELET BAUER SCCV	480727999	entreprise associée	ME	27,8%	27,8%	NI	0,0%
ODONIA SCCV	752636860	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%
RESIDENCE DU THEATRE SCCV	494094212	entreprise associée	ME	27,8%	27,8%	NI	0,0%
SCCV DES 13 FRANCS-TIREURS	751201567	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%
SNC DE LA PLAINE	490746419	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%
SNC DES COTES ATLANTIQUES	490743101	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%
SNC DES EGLANTIERS	501581318	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%
SNC DES GALETS	481045763	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%
SNC DES VIGNES	480169507	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%
SCCV SURESNES 111 VERDUN	507385003	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%
SNC 12 RUE OUDINOT PARIS 7E	378484653	IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	
SCCV BESONS GABRIEL PERI	793727322	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	
SNC 36 RUE RIVAY LEVALLOIS	343760385	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	
SNC 46 JEMMAPES	572223247	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	
SCCV TOULOUSE LES ARGOULETS	513822601	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	
SNC AIX LA VISITATION	452701824	IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	
SCCV RACINE CARRÉ - AIX LA DURANNE	801954132	co-entreprise	ME	49,0%	49,0%	NI	0,0%
SCCV QUAI DE SEINE A ALFORTVILLE	803321942	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	NI	0,0%
SCCV AMIENS PLACE VADE	801598624	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	NI	0,0%
SCCV ANGLÉ BELAY	512392325	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	
SCCV ANNEMASSE FOSSARD	803779438	IG	80,0%	100,0%	NI	0,0%	
SNC ANTIBES 38 ALBERT 1er (liquidée 2014.09)	440521995	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	
SCI MIMOSAS	451063499	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	
SCCV ANTIBES 4 CHEMINS	537695801	entreprise associée	ME	49,0%	49,0%	ME	49,0%
SAS ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS	444533152	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	
SAS ARBITRAGES ET INVESTISSEMENT 2	479815847	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	
SCCV ARCACHON LAMARQUE	527725246	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	

SOCIÉTÉ	SIREN		31/12/2014			31/12/2013		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SCI ARGENTEUIL FOCH-DIANE	484064134	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	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%	IG	90,0%	100,0%
SCI ASNIERES AULAGNIER ILOTS E, F ET H1	483537866	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV ASNIERES ALPHA	529222028	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCI CHAUSSON A/B	517868192	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV ASNIERES LAURE FIOT	532710308		IG	75,0%	100,0%	IG	75,0%	100,0%
SCCV LAMY ILOT AUBERVILLIERS	798364030		IG	80,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV BAGNEUX - TERTRES	789328804	entreprise associée	ME	49,0%	49,0%	ME	49,0%	49,0%
SCCV BAGNEUX FONTAINE GUEFFIER 1	794841189	entreprise associée	ME	49,0%	49,0%	ME	29,0%	29,0%
SCCVBAGNEUX FONTAINE GUEFFIER 2	794757245		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV BAGNEUX PAUL ELUARD	789253549		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV BAGNEUX BLAISE PASCAL	533942884		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV BAGNOLET MALMAISON	517439402		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
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 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%
SCI LE BOIS SACRE	492998117	co-entreprise	NI	0,0%	0,0%	ME	50,0%	50,0%
SNC BORDEAUX BACALAN INFLUENCE	803283910	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SARL BOULOGNE VAUTHIER	794305185		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	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	791049000		IG	90,0%	100,0%	IG	90,0%	100,0%
SCCV CACHAN DOLET 62/66	788827111		IG	90,0%	100,0%	IG	90,0%	100,0%
SCI CANNES 2 AV ST NICOLAS	482524758	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCI CANNES 152/156 BOULEVARD GAZAGNAIRE	419700786	co-entreprise	ME	49,0%	49,0%	ME	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%
SAS COGEDIM EST	419461546		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM PROVENCE	442739413		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	489927996	co-entreprise	ME	45,0%	45,0%	ME	45,0%	45,0%
SCI COLOMBES ETIENNE D'ORVES	479534885	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	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	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV CONFLANS FOCH	802774810		IG	60,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
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	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SNC NOTRE DAME	432870061		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
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 FUYEAU	535072425		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SARL ECOSPACE	517616017	entreprise associée	ME	10,0%	10,0%	ME	10,0%	10,0%
SCCV ESERY ROUTE D'ARCINE	751533522		NI	0,0%	0,0%	IG	70,0%	100,0%
SARL FINANCIERE BONNEL	400570743		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI FRANCHEVILLE-BOCHU	488154329	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	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	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV GARCHES LABORATOIRE EST	531559557		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SNC DU GOLF	448867473		NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC D'ALSACE	493674196		IG	100,0%	100,0%	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	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCI VILLA HAUSSMANN RIVE SUD	437674955		IG	60,0%	100,0%	IG	60,0%	100,0%
SCI ILOT 6BD GALLIENI FORUM SEINE	433735479	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV IVRY GUNSBURG	793375429		IG	54,0%	100,0%	IG	54,0%	100,0%
SNC DULAC - ROUMANILLE	513406942		IG	99,0%	100,0%	IG	99,0%	100,0%
SCCV DE L'ORAISON	794048959		IG	100,0%	100,0%	IG	85,0%	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%	IG	70,0%	100,0%
SCCV LEVALLOIS MARCEAU	501580583		IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%
SCCV LA COURNEUVE JEAN JAURES	793341660		IG	100,0%	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		NI	0,0%	0,0%	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%
SCCV LA TESTE VERDUN	521333666		IG	70,0%	100,0%	IG	70,0%	100,0%
SNC LAENNEC RIVE GAUCHE	449666114		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LE CHESNAY 127 VERSAILLES	801526716		IG	90,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCI LE CHESNAY LA FERME	485387286	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCI LE CLOS DU PARC	533718029	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV MASSY COGFIN	515231215	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCI LE JARDIN DU COUVENT	533714168	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%

SOCIÉTÉ	SIREN	31/12/2014			31/12/2013		
		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SCCV LE PARADISIO	537797649	IG	90,0%	100,0%	IG	90,0%	100,0%
SNC LE PINET	501286124	IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV LES COLORIADES	538153248	co-entreprise	ME	50,0%	ME	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	100,0%	100,0%
SCI PIERRE DUPONT N°16 LYON	428092118	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV JEAN MOULIN 23 LES LILAS	490158839	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCI PHOCEENS	483115404	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC LES ROSES DE CARROS	524599388	co-entreprise	ME	50,0%	ME	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%
SCI 85BIS A 89BIS RUE DU DAUPHINE	429641434	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC NOVEL GENEVE - LYON 6	481997609	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SNC LYON 6 -145 RUE DE CREQUI	442179826	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV RUE JEAN NOVEL - LYON 6	490160785	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV LYON 7 - 209 BERTHELOT	750698300	IG	60,0%	100,0%	IG	60,0%	100,0%
SCCV TUILERIES - LYON 9	452819725	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV MAISON ALFORT SANGNIER	791796543	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCI MAISONS ALFORT VILLA MANSART	443937040	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV MALAKOFF DUMONT	752776591	IG	100,0%	100,0%	IG	60,0%	100,0%
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%
SCCV MANTES DUNANT	803318393	co-entreprise	ME	60,0%	NI	0,0%	0,0%
SCI MARSEILLE 514 MADRAGUE VILLE	482119567	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	NI	0,0%	0,0%	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	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SAS MB TRANSACTIONS	425039138	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC PRESTIGE	439921198	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	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCI NANTERRE-ST MAURICE	481091288	IG	71,5%	100,0%	IG	71,5%	100,0%
SCCV NANTERRE PRIVINCES FRANCAISES LOT A3	793491812	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SNC NANTES CADENIERS	500650981	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV NANTES RENNES & CENS	752249482	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV NANTES RUSSEIL	514480557	co-entreprise	ME	50,0%	ME	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	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SNC PLUTON / NICE PASTORELLI	494925662	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI VICTORIA CIMIEZ	420745820	NI	0,0%	0,0%	IG	50,0%	100,0%
SCI FRATERNITE MICHELET A NOISY LE SEC	504969692	IG	50,0%	100,0%	IG	50,0%	100,0%
SCCV PANTIN MEHUL	807671656	IG	51,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC CHERCHE MIDI 118 PARIS 6e	423192962	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COUR SAINT LOUIS	531197176	co-entreprise	ME	50,0%	ME	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	co-entreprise	NI	0,0%	ME	50,0%	50,0%
SCI BRILLAT SAVARIN 86 PARIS XIII	487504300	co-entreprise	ME	50,0%	ME	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 PONTTHIEU	477630057	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCI PENITENTES	379799745	IG	100,0%	100,0%	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	co-entreprise	NI	0,0%	ME	33,3%	33,3%
SAS QUARTIER ANATOLE FRANCE	428711709	co-entreprise	NI	0,0%	ME	33,3%	33,3%
SCCV PUTEAUX LES PASTOURELLES	802997510	IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV RADOIRE ORDET	EN COURS	IG	80,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCI LE CLOS DES LAVANDIERES	483286191	NI	0,0%	0,0%	IG	79,8%	100,0%
SNC REPUBLIQUE	443802392	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV REZE-JEAN-JAURES	788521375	IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCI DU RIO D'AURON	443924774	IG	60,0%	100,0%	IG	60,0%	100,0%
SCCV RIVES D'ALLAUCH	494440464	co-entreprise	ME	50,0%	ME	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%
SCI RUE DE LA GARE	533718177	co-entreprise	ME	45,0%	ME	45,0%	45,0%
SCI ST-CLOUD 9/11 RUE DE GARCHES	444734669	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCI LES CELESTINES	481888196	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV PHOENIX	487776551	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV SAINT MANDE MOUCHOTTE	529452773	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SARL LES JARDINS DE DAUDET	444326797	co-entreprise	ME	37,5%	ME	37,5%	37,5%
SCI DOMAINE DE MEDICIS	450964465	IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV SAINTE MARGUERITE	501662233	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCI SALON DE PROVENCE - PILON BLANC	488793381	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SAS ROURET INVESTISSEMENT	441581030	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SAS SAINT-OUEN-PARKING BATELIERS NORD	790807150	entreprise associée	ME	28,2%	ME	28,2%	28,2%
SCCV ANTONY GRAND PARC 2	752973818	IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV ANTONY GRAND PARC HABITAT 1	524010485	IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%

SOCIÉTÉ	SIREN		31/12/2014			31/12/2013		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SNC BAUD MONT - BAUD RIVAGE	501222038		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV CARTOUCHERIE ILOT 1.5 A	790832190	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV FONTAINE DE LATTES	790866339		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV HOUILLES SEVERINE	522144609	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV L'ESTEREL (liquidée 2014.09)	489868125		NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV MASSY COLCOGE	504685884		IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	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%
SCCV TASSIN CONSTELLATION	499796159	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCI COGIMMO	480601509		NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI DE LA PAIX	EN COURS	co-entreprise	ME	36,0%	36,0%	NI	0,0%	0,0%
SCI LES OPALINES	413093170		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNCV HANOI GUERIN	499516151	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCI SERRIS QUARTIER DU PARC	444639926	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV SEVRAN FREINVILLE	801560079		IG	60,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV SEVRES FONTAINES	789457538		IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%
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 BORDEAUX FAURE DURAND INFLUENCE	803042118	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC LA BUFFA	394940183	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	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%	IG	100,0%	100,0%
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 ST GENIS - RUE DARCIÉUX	793115908		IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC VILLEURBANNE CAMBON COLIN	508138740		NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SARL SOLIM	517618211	entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	25,0%	25,0%
SCCV SAINT CLOUD PALISSY	792326704		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV SAINT HERBLAIN PLAISANCE	498619444		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV ST OUEN LES COULEURS DU PARC	789712528		IG	92,4%	100,0%	IG	92,4%	100,0%
SCCV TERRA MEDITERRANEE	503423782		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SYNDECO SAS	790128433		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
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		NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV RIOU	490579224		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI LE PARC DE BORDEROUGE	442379244	co-entreprise	ME	40,0%	40,0%	ME	40,0%	40,0%
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	co-entreprise	NI	0,0%	0,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV TOULOUSE BUSCA	511512071		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV VALLEIRY LE VERNAY	750744575		IG	70,0%	100,0%	IG	70,0%	100,0%
SCI VANVES MARCHERON	484740295	co-entreprise	ME	37,5%	37,5%	ME	37,5%	37,5%
SCCV VANVES BLEUZEN	513178830	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SNC VAUBAN	501548952		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV GREEN ATTITUDE	807582267		IG	90,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC PROVENCE LUBERON	520030206		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LC2 -VENISSIEUX	532790052		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC VERCO	504664798		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC LES AQUARELLES	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%
SCCV VITRY 82	793287392		IG	75,0%	100,0%	IG	75,0%	100,0%
SCI CIRY-VIRY	490793221		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV VITRY BALZAC	807649355		IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC WAGRAM	500795034		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Bureaux								
ACEP INVEST 1 (société civile) cédée au 2em trimestre 2014	530702455	entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	16,7%	16,7%
ACEP INVEST 2 CDG NEUILLY / EX ACEP INVEST 4	794194274	entreprise associée	ME	16,7%	16,7%	ME	16,7%	16,7%
ACEP INVEST 2 HOLDING SCI	794194274	entreprise associée	ME	16,7%	16,7%	NI	0,0%	0,0%
ACEP INVEST 3 (société civile)	751731530	entreprise associée	ME	16,7%	16,7%	ME	16,7%	16,7%
AF INVESTCO 4 (SCI)	798601936	entreprise associée	ME	8,3%	8,3%	ME	16,7%	16,7%

SOCIÉTÉ	SIREN		31/12/2014			31/12/2013		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
AF INVESTCO 5 (SCI)	798601936	entreprise associée	ME	16,7%	16,7%	NI	0,0%	0,0%
MONTIGNY NEWTON SNC	750297137		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
LYON 7 GARNIER VERCORS SNC	798069365		NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
ANDROMEDE CAMPUS SNC	798013280		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA VAI HOLDCO A (ex Salle wagram, ex theatre de l'empire)	424007425		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA FUND General Partner sarl	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA FUND Holding sarl	NA	entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	16,7%	16,7%
ALTA FUND Invest 1 sarl	NA	entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	16,7%	16,7%
ALTA FUND Invest 2 sarl	NA	entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	16,7%	16,7%
ALTA FUND Invest 3 sarl	NA	entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	16,7%	16,7%
ALTA FUND Invest 4 sarl	NA	entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	16,7%	16,7%
ALTA FUND Invest 5 sarl	NA	entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	16,7%	16,7%
ALTA FUND Invest 6 sarl	NA	entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	16,7%	16,7%
ALTA FUND OPCI (SPPICAV)	539124529	entreprise associée	ME	16,7%	16,7%	ME	16,7%	16,7%
ALTA FUND Value Add I sca	NA	entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	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 HOLDING SNC	534129283		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE PROMOTION SNC	535056378		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
GERLAND 1 SNC	503964629	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
GERLAND 2 SNC	503964702	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV BALMA ENTREPRISE	524105848	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SNC ISSY 25 CAMILLE DESMOULINS	390030542		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SARL CLICHY EUROPE 4	442736963	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SNC COEUR D'ORLY PROMOTION	504160078	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SAS COGEDIM OFFICE PARTNERS	491380101	entreprise associée	ME	16,5%	16,5%	ME	16,5%	16,5%
SNC EUROMED CENTER	504704248	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SNC ISSY FORUM 10	434108767	co-entreprise	NI	0,0%	0,0%	ME	33,3%	33,3%
SNC FORUM 11	434070066	co-entreprise	ME	33,3%	33,3%	ME	33,3%	33,3%
SNC ISSY 11.3 GALLIENI	492450168	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	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	co-entreprise	ME	45,0%	45,0%	ME	45,0%	45,0%
SCCV LYON 3 - LABUIRE	491187019		NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV SILOPARK	799237722	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV TECHNOFFICE	799125109	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC ROBINI	501765382	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV SAINT ETIENNE - ILOT GRUNER	493509723		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SARL ASNIERES AULAGNIER	487631996	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	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	entreprise associée	ME	16,5%	16,5%	ME	16,5%	16,5%
SAS COP MERIDIA	493279285	entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	16,5%	16,5%
SAS LIFE INTERNATIONAL COGEDIM	518333448		IG	50,1%	100,0%	IG	50,1%	100,0%
SCI COP BAGNEUX	492452982	entreprise associée	ME	16,5%	16,5%	ME	16,5%	16,5%
SCI COP MERIDIA	493367429	entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	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	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	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	co-entreprise	NI	0,0%	0,0%	ME	50,0%	50,0%
SCI ZOLA 276 - VILLEURBANNE	453440695		IG	75,0%	100,0%	IG	75,0%	100,0%

4.2 Evolution du périmètre de consolidation

Le périmètre comprend 337 sociétés au 31 décembre 2014 contre 317 sociétés au 31 décembre 2013.

En 2014, 56 sociétés sont entrées dans le périmètre : 33 par acquisition (dont 31 sociétés constitutives du groupe Histoire & Patrimoine spécialisé dans la rénovation de monuments historiques), et 23 par création, dont 2 filiales du fonds de bureaux Altafund, 2 filiales de Alta Faubourg et 19 filiales de Cogedim.

Les filiales Cogedim Résidence Services ont changé de mode d'intégration du fait de l'entrée d'un partenaire et de la modification subséquente de la gouvernance de ces 2 sociétés.

36 sociétés sont sorties du périmètre, dont 26 par voie d'absorption, dissolution ou déconsolidation (dans le pôle Cogedim), et 10 par voie de cession, dont la société Lyon7 cédée par Alta-Faubourg à Foncière Altarea, et la société Acepinvest1, porteuse d'un immeuble de bureau boulevard Raspail, ainsi que la société Altafund VAI et ses 7 filiales.

Par ailleurs, depuis décembre 2011 et la prise de contrôle de la société Rue du Commerce, il n'y a pas eu d'acquisition de filiales et de participations traitées comme des regroupements d'entreprises.

5.1 Ecarts d'acquisition issus de l'acquisition de Cogedim

Dans un marché du logements neufs qui constituerait un nouveau point bas, Cogedim enregistre une hausse de ses réservations qui passe de 1 016 millions d'euros TTC à 1 103 millions d'euros soit +9% par rapport à 2013, bien au-dessus des évolutions du marché ce qui lui permet de conforter sa part de marché. En nombre de lots, l'entrée et le moyenne gamme représente 66% des réservations. A fin décembre 2014, le backlog logements s'établit à 1 459 millions d'euros HT, soit 22 mois de chiffre d'affaires, en hausse de 10% comparé à fin 2013. Cette situation donne une bonne visibilité au Groupe des résultats futurs de ce secteur d'activité. Le portefeuille foncier sous promesse s'élève à 4,3 Mds, soit 49 mois d'activité. Les taux de marge constatés dans les résultats de l'exercice sont en baisse, conséquence de la politique d'élargissement de la gamme adapté à la conjoncture actuelle (2013 bénéficiait de surcroît du programme Laënnec). Au 31 décembre 2014, le stock de produits finis n'est pas significatif.

Dans un marché en progression par rapport à l'année passée (23 Mds d'euros échangés en France), le secteur Bureaux a réalisé principalement des transactions de très grande ampleur et profité de la baisse des taux d'intérêt. A fin 2014, le backlog de VEFA/CPI s'élève à 167 millions d'euros.

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

- le taux d'actualisation est égal à 9,5% ;
- 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 ;
- des fourchettes de valeurs terminales des secteurs Logements (hors la participation dans Histoire et Patrimoine) et Bureaux (hors le fonds d'investissement Altafund) ont été déterminées avec un taux de croissance égal à 1,5% à partir

de 2020 appliqué à un chiffre d'affaires normatif et une fourchette d'EBITA normatifs.

Au 31 décembre 2014, 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 d'EBITA 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 10,0% au lieu de 9,5% 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 2014, sur la base d'une fourchette d'EBITA normatifs.

Les écarts constatés au titre de l'acquisition de Cogedim restent donc au 31 décembre 2014 d'un montant total de 113 millions d'euros.

5.2 Marques

Marque Cogedim

La marque Cogedim a été testée individuellement et conjointement à l'Unité Génératrice de Trésorerie Logements (Se référer au paragraphe ci-dessus).

Marque RueduCommerce

Le volume d'affaires s'établit à 428 millions d'euros, stable par rapport à l'année 2013.

Rue du Commerce maintient son positionnement de site leader, dans le « Top 10 » des sites marchands généralistes en France dans un marché concurrentiel.

Sites marchands généralistes	VU Mensuels moyens 11M 2014, en milliers
1 Amazon	16 248
2 Cdiscount	9 994
3 Fnac	9 576
4 PriceMinister	7 220
5 Carrefour	6 948
6 La Redoute	6 331
7 Vente-privée	5 890
8 Rue du Commerce	5 033
9 E.Leclerc	4 748
10 Darty	4 621

Ces indicateurs appréciés de façon combinée confirment à nouveau la notoriété de la marque Rue du Commerce dans un marché toujours plus concurrentiel. Le groupe continue d'amortir sa marque selon la durée d'utilité prévue.

6 NOTES SUR L'ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

6.1 Immobilisations incorporelles

Valeurs brutes en millions d'euros	Ecart d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total	
Au 1er janvier 2013	394,7	102,1	181,6	17,1	2,2	4,1	23,4	701,7
Acquisitions	-	-	-	1,7	-	3,6	5,3	5,3
Cessions / Mises au rebut	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferts	-	-	-	1,7	-	(1,7)	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	0,0	-	-	0,0	0,0
Au 31 décembre 2013	394,7	102,1	181,6	20,5	2,2	5,9	28,6	707,0
Acquisitions	-	-	-	9,7	0,1	1,1	10,9	10,9
Cessions / Mises au rebut	-	-	-	(0,1)	-	(1,5)	(1,6)	(1,6)
Transferts	-	-	-	5,1	-	(5,1)	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2014	394,7	102,1	181,6	35,3	2,2	0,4	37,9	716,2

Dépréciations en millions d'euros	Ecart d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total	
Au 1er janvier 2013	(243,7)	(3,6)	(181,6)	(8,4)	(1,3)	(3,1)	(12,8)	(441,6)
Dépréciations et amortissements	(37,9)	-	-	(7,9)	(0,2)	(0,0)	(8,1)	(46,0)
Reprises / Cessions	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferts	-	-	-	-	-	-	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	(0,0)	-	-	(0,0)	(0,0)
Au 31 décembre 2013	(281,6)	(3,6)	(181,6)	(16,3)	(1,5)	(3,1)	(20,9)	(487,6)
Dépréciations et amortissements	-	(1,8)	-	(2,3)	(0,2)	(0,0)	(2,5)	(4,3)
Reprises / Cessions	-	-	-	0,0	-	-	0,0	0,0
Transferts	-	-	-	(3,1)	-	3,1	-	-
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2014	(281,6)	(5,3)	(181,6)	(21,7)	(1,7)	(0,0)	(23,4)	(491,9)

	Ecart d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total	
Valeurs nettes au 01/01/2013	150,9	98,6	-	8,8	0,9	1,0	10,6	260,0
Valeurs nettes au 31/12/2013	113,0	98,6	-	4,6	0,7	2,4	7,7	219,3
Valeurs nettes au 31/12/2014	113,0	96,8	-	13,6	0,5	0,4	14,5	224,3

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

Les marques sont celles de Cogedim et Rue du Commerce.

6.2 Immobilisations corporelles

<i>En millions d'euros</i>	Terrains et Constructions	Autres immobilisations corporelles	Total Brut	Amortissements	Net
Au 1er janvier 2013	0,2	24,7	24,9	(14,8)	10,1
Acquisitions / Dotations	0,2	4,2	4,5	(3,0)	1,5
Cessions / Reprises	–	(1,3)	(1,3)	1,2	(0,1)
Variations de périmètre	–	0,1	0,1	(0,1)	0,0
Au 31 décembre 2013	0,4	27,7	28,2	(16,5)	11,6
Acquisitions / Dotations	–	1,8	1,8	(3,4)	(1,6)
Cessions / Reprises	(0,0)	(0,1)	(0,2)	0,2	0,0
Variations de périmètre	(0,2)	(0,1)	(0,3)	0,0	(0,3)
Au 31 décembre 2014	0,2	29,3	29,5	(19,8)	9,7

Au 31 décembre 2014 comme au 31 décembre 2013, les autres immobilisations corporelles sont constituées :

- des agencements des sièges sociaux du groupe et concernant 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. Les acquisitions de la période sont relatives à l'aménagement du site de Saint Ouen.

6.3 Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées

En application des normes IFRS 10,11 et 12 sont, dans le poste titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence, comptabilisées les

participations dans les co-entreprises ainsi que dans les entreprises associées y compris les créances rattachées à ces participations.

6.3.1 Evolution des titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées

En millions d'euros	Valeur en équivalence des co-entreprises	Valeur en équivalence des entreprises associées	Valeur des Participations mises en équivalence	Titres non consolidés	Créances sur co-entreprises	Créances sur entreprises associées	Créances sur filiales en équivalence et participations non consolidées	Total Titres et investissements dans les participations en équivalence et non consolidées
Au 1er janvier 2013	14,0	61,5	75,5	0,4	20,7	10,2	30,8	106,7
Dividendes	(4,8)	(1,7)	(6,5)	–	–	–	–	(6,5)
Quote-part de résultat net	11,5	6,6	18,2	–	–	–	–	18,2
Augmentation de capital	0,3	11,7	12,0	–	–	–	–	12,0
Variation des créances financières	0,0	–	0,0	(0,0)	0,9	(1,5)	(0,6)	(0,6)
Dotations et reprises de provisions	–	–	–	0,3	–	–	–	0,3
Autres variations	(0,9)	–	(0,9)	(0,3)	–	–	–	(1,2)
Variation de périmètre	0,3	(0,0)	0,3	(0,3)	0,3	0,1	0,3	0,3
Au 31 décembre 2013	20,4	78,2	98,5	0,2	21,8	8,7	30,6	129,3
Dividendes	(9,0)	(2,4)	(11,4)	–	–	–	–	(11,4)
Quote-part de résultat net	6,2	13,7	19,9	–	–	–	–	19,9
Augmentation de capital	6,5	(9,7)	(3,3)	–	–	–	–	(3,3)
Variation des créances financières	(0,0)	0,0	0,0	(0,0)	13,6	(2,0)	11,5	11,5
Dotations et reprises de provisions	–	–	–	(0,0)	–	–	–	(0,0)
Autres variations	(5,6)	(0,3)	(5,9)	(0,0)	–	–	–	(5,9)
Variation de périmètre	(0,1)	11,8	11,7	0,2	(2,6)	2,6	0,0	11,9
Au 31 décembre 2014	18,3	91,2	109,5	0,3	32,8	9,4	42,1	152,0

6.3.2 Valeurs en équivalence des co-entreprises et des entreprises associées

En millions d'euros	Valeur nette des sociétés mises en équivalences 31/12/2014	Valeur nette des sociétés mises en équivalences 31/12/2013
Co-entreprises :		
Commerces on line	–	–
Logements	6,6	7,9
Bureaux	11,7	12,4
Valeur en équivalence des co-entreprises	18,3	20,4
Entreprises associées :		
Commerces on line	–	–
Diversification	69,1	64,0
Logements	17,2	0,2
Bureaux	4,9	14,0
Valeur en équivalence des entreprises associées	91,2	78,2
Valeur en équivalence des co-entreprises et entreprises associées	109,5	98,5

La principale participation est celle détenue dans la société Semmaris, société titulaire de la concession du Marché d'Intérêt National de Rungis.

6.3.3 Principaux éléments du bilan et du compte de résultat des co-entreprises

Bilan des co-entreprises en quote-part

<i>En millions d'euros</i>	<i>Logement</i>	<i>Bureau</i>	31/12/2014	<i>Logement</i>	<i>Bureau</i>	31/12/2013
Actifs non courants	1,3	0,3	1,6	0,3	0,3	0,6
Actifs courants	85,4	49,6	134,9	61,7	53,1	114,8
Total Actifs	86,7	49,8	136,6	62,0	53,4	115,4
Passifs non courants	13,8	3,6	17,4	5,2	4,0	9,1
Passifs courants	66,3	34,6	100,9	48,9	37,0	85,9
Total Dettes	80,1	38,1	118,2	54,1	41,0	95,1
Actif net en équivalence	6,6	11,7	18,3	7,9	12,4	20,4

Eléments de résultat en quote-part

<i>En millions d'euros</i>	<i>Logement</i>	<i>Bureau</i>	31/12/2014	<i>Logement</i>	<i>Bureau</i>	31/12/2013
Résultat opérationnel	1,0	3,0	4,0	3,6	8,7	12,3
Coût de l'endettement net	(0,1)	0,0	(0,0)	(0,0)	(0,1)	(0,1)
Variation de valeur des instruments de couverture	–	–	–	–	–	–
Résultat net avant impôt	0,9	3,0	3,9	3,6	8,6	12,3
Impôts sur les sociétés	(0,1)	2,4	2,3	–	(1,1)	(0,9)
Résultat net après impôt	0,8	5,4	6,2	3,8	7,5	11,3
Résultat hors groupe	0,0	–	0,0	–	–	–
Résultat net, part du groupe	0,8	5,4	6,2	3,8	7,5	11,3

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le groupe s'établit à 11,4 millions d'euros au 31 décembre 2014 contre 3,6 millions d'euros au 31 décembre 2013.

6.3.4 Principaux éléments du bilan et du compte de résultat des entreprises associées

Bilan des entreprises associées

<i>En millions d'euros</i>	<i>Logement</i>	<i>Bureau</i>	<i>Diversification</i>	31/12/2014	<i>Logement</i>	<i>Bureau</i>	<i>Diversification</i>	31/12/2013
Actifs non courants	7,1	24,7	82,5	114,4	0,0	21,8	81,2	103,0
Actifs courants	86,2	16,0	31,1	133,3	4,5	38,1	26,8	69,4
Total Actifs	93,3	40,7	113,6	247,7	4,5	59,9	108,0	172,4
Passifs non courants	5,3	20,4	21,6	47,3	0,5	35,7	22,7	59,0
Passifs courants	70,8	15,4	22,9	109,1	3,8	10,3	21,3	35,3
Total Dettes	76,1	35,8	44,5	156,5	4,3	46,0	44,0	94,2
Actif net en équivalence	17,2	4,9	69,1	91,2	0,2	14,0	64,0	78,2

Eléments de résultat en quote-part

<i>En millions d'euros</i>	<i>Logement</i>	<i>Bureau</i>	<i>Diversification</i>	31/12/2014	<i>Logement</i>	<i>Bureau</i>	<i>Diversification</i>	31/12/2013
Résultat opérationnel	3,3	5,4	9,9	18,6	0,6	0,1	9,3	10,0
Coût de l'endettement net	0,0	(0,5)	0,3	(0,2)	0,0	(0,5)	0,2	(0,3)
Dividendes	–	–	0,6	0,6	–	–	0,5	0,5
Résultat net avant impôt	3,4	4,8	10,7	18,9	0,6	(0,4)	10,1	10,2
Impôts sur les sociétés	(1,2)	(0,4)	(3,6)	(5,2)	(0,3)	(0,0)	(3,3)	(3,6)
Résultat net après impôt	2,2	4,4	7,1	13,7	0,3	(0,4)	6,8	6,6
Résultat hors groupe	0,0	–	–	0,0	–	–	–	–
Résultat net, part du groupe	2,2	4,4	7,1	13,7	0,3	(0,4)	6,8	6,6

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le groupe s'établit à 3,3 millions d'euros au 31 décembre 2014 contre 2,6 millions d'euros au 31 décembre 2013.

6.3.5 Engagements donnés ou reçus au titre des sociétés mises en équivalence (en quote-part)

Engagements donnés

La société Cogedim Résidences Services s'est engagée à verser des loyers dans le cadre de la prise à bail de Résidences Services Cogedim Club ®. En contrepartie, Cogedim Résidence Services reçoit des loyers des résidents locataires.

Des garanties financières d'achèvement ont été données dans le cadre de l'activité de promotion immobilière pour les co-entreprises, et s'élèvent à 27,5 millions d'euros en quote-part.

Engagements reçus

Les principaux engagements concernent les garanties de paiements reçues par les co-

entreprises, de leurs clients et s'élèvent à 3,2 millions d'euros au 31 décembre 2014.

6.4 Créances et autres actifs financiers non courants et courants

En millions d'euros	Créances rattachées à des participations et comptes courants	Prêts et autres créances financières	Dépôts et cautionnements versés	Sous-total prêts et avances	Autres actifs financiers	Total créances et autres actifs bruts	Dépréciations	Net
Au 1er janvier 2013	11,1	0,9	3,1	15,1	0,3	15,4	(1,5)	13,9
Augmentations / Dotations	0,0	0,1	0,3	0,4	0,0	0,4	(0,0)	0,3
Diminutions / Reprises	(1,4)	(0,0)	(0,0)	(1,5)	(0,9)	(2,4)	1,3	(1,1)
Transferts / Reclassements	–	0,3	–	0,3	0,5	0,8	–	0,8
Variation de périmètre	0,2	–	–	0,2	(0,0)	0,2	–	0,2
Au 31 décembre 2013	9,9	1,2	3,3	14,4	0,0	14,4	(0,3)	14,2
Augmentations / Dotations	0,1	0,0	0,2	0,2	0,0	0,2	–	0,2
Diminutions / Reprises	(6,5)	(0,3)	(0,2)	(7,0)	–	(7,0)	–	(7,0)
Transferts / Reclassements	(0,3)	(0,0)	–	(0,3)	–	(0,3)	0,3	(0,0)
Variation de périmètre	2,6	–	–	2,6	(0,0)	2,6	–	2,6
Au 31 décembre 2014	5,8	0,9	3,2	9,9	0,0	9,9	–	9,9
<i>Dont non courants à fin 12/2013</i>	0,4	1,2	3,3	4,9	0,0	4,9	(0,3)	4,6
<i>Dont courants à fin 12/2013</i>	9,5	–	–	9,5	0,0	9,5	–	9,5
<i>Dont non courants à fin 12/2014</i>	0,1	0,9	3,2	4,2	0,0	4,2	–	4,2
<i>Dont courants à fin 12/2014</i>	5,7	–	–	5,7	0,0	5,7	–	5,7

CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS ET COMPTES COURANTS

Les créances rattachées à des participations et comptes courants concernent essentiellement des avances à des associés minoritaires de sociétés consolidées ou envers des sociétés déconsolidées.

La variation de périmètre concerne principalement les avances en comptes courants effectuées aux sociétés déconsolidées de l'activité promotion sur la période.

PRETS

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

DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS VERSES

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.

6.5 Besoin en fonds de roulement

6.5.1 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
Au 1er janvier 2013	653,1	94,0	204,6	298,6	(379,6)	(338,4)	(718,0)	233,7
Variations	(55,3)	47,3	(13,1)	34,2	51,3	40,5	91,7	70,7
Pertes de valeur nettes	0,2	(0,8)	(0,0)	(0,8)	–	–	–	(0,5)
Transferts	–	–	(0,4)	(0,4)	(0,0)	1,8	1,8	1,3
Variation de périmètre	1,0	0,6	(0,0)	0,5	(0,1)	(1,4)	(1,5)	0,0
Au 31 décembre 2013	599,0	141,1	191,1	332,2	(328,4)	(297,6)	(626,0)	305,2
Variations	13,2	(45,7)	(3,1)	(48,7)	(1,2)	(17,7)	(18,9)	(54,4)
Pertes de valeur nettes	(0,8)	(1,9)	(0,0)	(2,0)	–	–	–	(2,7)
Transferts	(0,4)	1,1	(0,4)	0,7	4,2	1,9	6,0	6,3
Variation de périmètre	0,0	(0,2)	(0,4)	(0,6)	0,1	1,5	1,6	1,0
Au 31 décembre 2014	611,1	94,3	187,2	281,6	(325,3)	(312,0)	(637,3)	255,4
Variation BFR à fin 12/2014	(12,5)	47,6	3,1	50,7	(1,2)	(17,7)	(18,9)	57,1
Variation BFR à fin 12/2013	55,0	(46,5)	13,1	(33,4)	51,3	40,5	91,7	(70,1)

Nota : Présentation hors les créances et dettes sur cession ou acquisition d'actifs immobilisés

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

Les variations de périmètre sont essentiellement liées aux mouvements du périmètre des activités de logements.

Au 31 décembre 2014, le BFR d'exploitation représente 22,44% du chiffre d'affaires (sur 12 mois glissants) comparé à 23,1% au 31 décembre 2013.

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

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT D'INVESTISSEMENT

En millions d'euros	Créances sur cession d'immobilisations	Dettes sur acquisition d'immobilisations	BFR investissement
Au 1er janvier 2013	0,2	(1,3)	(1,1)
Variations	(0,0)	2,1	2,1
Variation de périmètre	–	(1,0)	(1,0)
Au 31 décembre 2013	0,2	(0,2)	(0,0)
Variations	0,0	0,2	0,2
Variation de périmètre	–	(0,0)	(0,0)
Au 31 décembre 2014	0,2	(0,0)	0,1
Variation BFR à fin 12/2014	0,0	0,2	0,2
Variation BFR à fin 12/2013	(0,0)	2,1	2,1

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
Au 1er janvier 2013	1,0	(1,7)	(0,7)
Impôt payé dans l'exercice	(0,0)	2,3	2,3
Charge d'impôt exigible de la période	–	(1,9)	(1,9)
Autres variations	(0,0)	0,0	0,0
Variation de périmètre	–	(0,1)	(0,1)
Au 31 décembre 2013	0,9	(1,3)	(0,3)
Impôt payé dans l'exercice	3,6	1,7	5,3
Charge d'impôt exigible de la période	–	(0,5)	(0,5)
Autres variations	–	0,1	0,1
Variation de périmètre	0,2	0,0	0,2
Au 31 décembre 2014	4,8	(0,0)	4,7
Variation BFR à fin 12/2014	3,6	1,7	5,3
Variation BFR à fin 12/2013	(0,0)	2,3	2,3

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

6.6 Stocks et en cours

<i>En millions d'euros</i>	Stocks bruts	Dépréciations	Net
Au 1er janvier 2013	658,4	(5,3)	653,1
Variation	(55,3)	(0,0)	(55,3)
Dotations	–	(2,7)	(2,7)
Reprises	–	3,0	3,0
Variation de périmètre	1,0	–	1,0
Au 31 décembre 2013	604,2	(5,1)	599,0
Variation	13,2	0,0	13,2
Dotations	–	(1,5)	(1,5)
Reprises	–	0,7	0,7
Reclassements	(0,3)	(0,1)	(0,4)
Variation de périmètre	0,0	–	0,0
Au 31 décembre 2014	617,1	(6,0)	611,1

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

Au 31 décembre 2014	Promotion logement	Immobilier d'Entreprise	Commerce on line	Diversification	Total Stocks et en-cours nets
Opérations nouvelles	37,2	4,5	–	–	41,7
Opérations au stade terrain	37,6	12,0	–	–	49,6
Opérations en cours	434,8	13,6	–	–	448,4
Opérations achevées	13,1	8,3	–	–	21,3
Opérations marchand de biens	3,3	6,4	–	–	9,7
Marchandises	–	–	40,3	0,0	40,3
Total	526,0	44,7	40,3	0,0	611,1

Au 31 décembre 2013	Promotion logement	Immobilier d'Entreprise	Commerce on line	Diversification	Total Stocks et en-cours nets
Opérations nouvelles	33,5	0,8	–	–	34,2
Opérations au stade terrain	50,7	11,7	–	–	62,4
Opérations en cours	429,6	7,1	–	–	436,6
Opérations achevées	5,5	7,9	–	–	13,5
Opérations marchand de biens	10,6	6,5	–	–	17,1
Marchandises	–	–	35,2	0,0	35,3
Total	529,8	33,9	35,2	0,0	599,0

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.

6.7 Créances clients et autres créances

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2014	31/12/2013
Clients commerces online	33,5	34,5
Clients logements	56,6	88,7
Clients bureaux	8,7	21,6
Autres	1,4	0,2
Créances clients et comptes rattachés brut	100,2	145,0
Perte de valeur à l'ouverture	(3,9)	(3,2)
Dotations	(3,1)	(2,0)
Variations de périmètre	–	–
Reprises	1,2	1,2
Perte de valeur à la clôture	(5,8)	(3,9)
Créances clients nettes	94,3	141,0
Avances et acomptes versés	34,2	28,5
Créances de TVA	97,7	107,0
Débiteurs divers	24,2	30,5
Charges constatées d'avance	20,0	18,8
Comptes mandants débiteurs	14,9	9,9
Total autres créances d'exploitation brutes	191,0	194,8
Perte de valeur à l'ouverture	(3,7)	(3,7)
Dotations	(0,2)	(0,2)
Reprises	0,2	0,2
Perte de valeur à la clôture	(3,7)	(3,7)
Créances d'exploitation nettes	187,2	191,1
Créances clients et autres créances d'exploitation	281,6	332,2
Créances sur cession d'immobilisations	0,2	0,2
Créances clients et autres créances d'exploitation	281,8	332,3

CREANCES 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.

Détails des créances clients exigibles :

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2014
Total brut créances clients	100,2
Dépréciations sur créances clients	(5,8)
Total net créances clients	94,3
Clients factures à établir	(4,3)
Décalage clients à l'avancement	(7,3)
Clients et comptes rattachés exigibles	82,8

<i>En millions d'euros</i>	Total	Dans les temps	A 30 jours	A 60 jours	A 90 jours	Au delà de 90 jours
Clients et comptes rattachés exigibles	82,8	75,4	1,3	3,1	1,3	1,7

AVANCES ET ACOMPTES VERSES

Les avances et acomptes correspondent aux indemnités d'immobilisation versées par Cogedim aux vendeurs de terrains à la signature des promesses de ventes (pour celles qui ne sont pas cautionnées) 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.

DEBITEURS 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. 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.

6.8 Dettes fournisseurs et autres dettes

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2014	31/12/2013
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	325,3	328,4
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	325,3	328,4
Avances et acomptes reçus des clients	197,7	184,3
TVA collectée	40,5	46,8
Autres dettes fiscales et sociales	28,2	27,5
Produits constatés d'avance	1,1	0,4
Autres dettes	29,6	28,3
Comptes mandants créditeurs	14,9	10,4
Autres dettes d'exploitation	312,0	297,6
Dettes sur immobilisations	0,0	0,2
Dettes fournisseurs et autres dettes	637,3	626,2

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.

CHARGES CONSTATEES 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 DEBITEURS

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.

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

6.9 Capital, paiement en actions et actions propres

CAPITAL (EN €)

<i>En nombre de titres et en euros</i>	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2012	1 750 487	1,50	2 626 731 (*)
Aucune modification sur l'exercice 2013			
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2013	1 750 487	1,50	2 626 731 (*)
Aucune modification sur l'exercice 2014			
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2014	1 750 487	1,50	2 626 731 (*)

(*) : le capital social incorpore un montant de 1000€ correspondant à la valeur nominale des 10 parts sociales attribuées au gérant commandité

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.

Aucun nouveau plan n'a été mis en place au cours de l'exercice 2014.

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à (0,8) million d'euros au 31 décembre 2014, contre (1,6) million d'euros au 31 décembre 2013.

ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES

Au cours de l'exercice 2014, aucun plan n'a été mis en place.

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Dates d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2013	Attribution (*)	Livraison	Droits annulés (**)	Droits en circulation au 31/12/2014
Plans d'attribution sur titres altarea							
15 décembre 2011	1 000	15 décembre 2014	1 000			(1 000)	-
1 juin 2012	300	31 octobre 2014	300		(300)		-
18 février 2013	48 600	18 février 2015	46 900			(13 308)	33 592
15 mai 2013	9 000	15 juin 2015	9 000			(9 000)	-
Total	58 900		57 200	-	(300)	(23 308)	33 592

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

(**): droits annulés pour motifs de départ, transfert 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 65 milliers d'euros pour 430 titres au 31 décembre 2014, contre 433 milliers d'euros pour 2 234 titres au 31 décembre 2013.

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

En outre, une charge nette sur cession des actions propres a été comptabilisée directement

dans les capitaux propres pour un montant de (4,3) milliers d'euros au 31 décembre 2014 (soit 2,8 milliers d'euros net d'impôt), contre un produit net de +0,15 millier d'euros au 31 décembre 2013 (soit +0,10 millier d'euros net d'impôt).

L'impact en trésorerie correspondant aux achats et cessions de la période s'élève à (12) milliers d'euros au 31 décembre 2014 contre (21) milliers d'euros au 31 décembre 2013.

6.10 Passifs financiers

EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES COURANTS ET NON COURANTS

En millions d'euros	Emprunts auprès des établissements de crédit	Dettes de location financement	Billets de trésorerie	Concours bancaires (dettes)	Endettement bancaire, placement obligataire et privé	Avances Actionnaire, Groupe et associés	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 avances Actionnaire, Groupe et associés	Total emprunts et dettes financières
Au 1er janvier 2013	415,0	0,7	-	84,1	499,8	30,8	530,6	0,4	3,0	-	534,0
Augmentation	0,3	-	-	105,7	106,0	105,7	211,7	21,0	1,1	0,0	233,8
<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>	-	-	-	-	-	3,1	3,1	-	-	-	3,1
Diminution	(68,4)	(0,3)	-	(42,9)	(111,6)	(80,1)	(191,6)	-	(0,5)	-	(192,2)
Reclassements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	0,1	0,1	0,0	-	-	0,1
Au 31 décembre 2013	346,9	0,4	-	146,9	494,2	56,5	550,7	21,4	3,6	0,0	575,7
Augmentation	267,9	0,7	213,0	78,5	560,1	40,0	600,2	-	0,6	-	600,8
<i>dont étalement des frais d'émission</i>	1,1	-	-	-	1,1	-	1,1	-	-	-	1,1
<i>dont affectation de résultat aux comptes courants d'associés</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diminution	(242,6)	(0,3)	(186,0)	(91,6)	(520,4)	-	(520,4)	(21,0)	(0,4)	-	(541,8)
Reclassements	4,0	-	-	(4,0)	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	0,5	0,5	0,0	-	-	0,5
Au 31 décembre 2014	376,2	0,9	27,0	129,9	534,0	97,1	631,0	0,5	3,7	0,0	635,2
<i>Dont non courants à fin 12/2013</i>	145,6	0,2	-	95,9	241,6	0,1	241,7	-	-	-	241,7
<i>Dont non courants à fin 12/2014</i>	368,0	-	-	64,5	432,5	0,2	432,6	-	-	-	432,6
<i>Dont courants à fin 12/2013</i>	201,2	0,3	-	51,1	252,6	56,4	309,0	21,4	3,6	0,0	334,0
<i>Dont courants à fin 12/2014</i>	8,2	0,9	27,0	65,4	101,5	96,9	198,4	0,5	3,7	0,0	202,6

L'année 2014 a été active avec 300 millions d'euros de refinancement corporate signés à des conditions plus avantageuses. La maturité moyenne de la dette en a été augmentée. Par nature, ces financements se répartissent comme suit :

- 200 millions d'euros de crédit corporate destiné au refinancement du crédit d'acquisition Cogedim de 2007,

- 100 millions d'euros de lignes de crédit corporate souscrites par les banques habituelles du Groupe (dont 30 millions non tirés à la date de clôture) partiellement réutilisés.

Le compte courant passif avec Altarea SCA s'élève au 31 décembre 2014 à 66,8 millions d'euros.

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	Billets de trésorerie	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	Avances Actionnaire, Groupe et associés	Intérêts courus sur avances Actionnaire, Groupe et associés	Endettement financier net
Actifs de trésorerie	-	-	-	-	-	(178,9)	-	(178,9)	(178,9)	-	-	(178,9)
Passifs financiers non courants	-	241,6	241,6	-	241,6	-	-	-	241,6	0,1	-	241,7
Passifs financiers courants	-	252,6	252,6	3,6	256,1	-	21,4	21,4	277,5	56,4	0,0	334,0
Au 31 décembre 2013	-	494,2	494,2	3,6	497,8	(178,9)	21,4	(157,5)	340,3	56,5	0,0	396,8
Actifs de trésorerie	-	-	-	-	-	(250,1)	-	(250,1)	(250,1)	-	-	(250,1)
Passifs financiers non courants	-	432,5	432,5	-	432,5	-	-	-	432,5	0,2	-	432,6
Passifs financiers courants	27,0	74,5	101,5	3,7	105,2	-	0,5	0,5	105,7	96,9	0,0	202,6
Au 31 décembre 2014	27,0	507,0	534,0	3,7	537,7	(250,1)	0,5	(249,6)	288,0	97,1	0,0	385,1

VENTILATION PAR ECHEANCE DE L'ENDETTEMENT BANCAIRE

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

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

<i>en millions d'euros</i>	31/12/2014	31/12/2013
< 3 mois	39,1	47,6
De 3 à 6 mois	16,7	7,7
De 6 à 9 mois	26,1	175,3
De 9 à 12 mois	23,9	47,1
A moins d'1 an	105,7	277,7
A 2 ans	75,4	93,1
A 3 ans	133,8	49,2
A 4 ans	22,3	100,0
A 5 ans	203,0	–
De 1 à 5 ans	434,5	242,4
Plus de 5 ans	–	–
Frais d'émission restant à amortir	(2,0)	(0,9)
Total endettement bancaire brut	538,2	519,2

VENTILATION PAR GARANTIE DE L'ENDETTEMENT BANCAIRE

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2014	31/12/2013
Promesses d'hypothèques	129,9	146,9
Privilège de prêteur de denier	4,2	4,6
Nantissement de titres	200,0	190,0
Caution altarea sca	170,0	153,2
Non garantie	36,1	25,4
Total	540,2	520,1
Frais d'émission restant à amortir	(2,0)	(0,9)
Total endettement bancaire brut	538,2	519,2

VENTILATION PAR TAUX DE L'ENDETTEMENT BANCAIRE

<i>En millions d'euros</i>	Endettement bancaire brut		
	Taux variable	Taux fixe	Total
Au 31 décembre 2014	438,2	100,0	538,2
Au 31 décembre 2013	519,2	–	519,2

La valeur de marché de la dette à taux fixe s'élève à 103,7 millions d'euros au 31 décembre 2014.

ECHEANCIER DES INTERETS A PAYER DANS LE FUTUR

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2014	31/12/2013
- 3 mois	1,4	2,3
3 à 6 mois	1,2	2,2
6 à 9 mois	1,0	1,6
9 à 12 mois	0,9	1,5
à moins d'1 an	4,6	7,7
à 2 ans	2,4	4,9
à 3 ans	3,7	3,5
à 4 ans	5,2	1,0
à 5 ans	2,6	–
De 1 à 5 ans	14,0	9,5

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

CONTRAT DE LOCATION-FINANCEMENT

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

	Dettes auprès des établissements de crédit sur contrats de location-financement	
	Au 31/12/2014	Au 31/12/2013
Dettes à moins d'un an	0,9	0,3
Dettes à plus d'un an et cinq ans maximum	–	0,2
Dettes à plus de cinq ans	–	–
Total	0,9	0,4

Paiements futurs de redevances

	Paiements futurs de redevances	
	31/12/2014	31/12/2013
Dettes à moins d'un an	1,1	0,3
Dettes à plus d'un an et 5 ans maximum	–	0,2
Dettes à plus de 5 ans	–	–
Total en valeur brute	1,1	0,4
Dettes à moins d'un an	1,1	0,3
Dettes à plus d'un an et 5 ans maximum	–	0,2
Dettes à plus de 5 ans	–	–
Total en valeur actualisée	1,1	0,4

Valeur comptable des actifs financés par contrat de location-financement

	Valeur comptable des actifs financés par contrat de location-financement	
	31/12/2014	31/12/2013
Autres immobilisations incorporelles	1,5	–
Autres immobilisations corporelles	0,1	0,4
Actifs destinés à la vente	–	–
Immeubles de placement	–	–
Total	1,6	0,4

6.11 Provisions

En millions d'euros	Provision pour	Autres provisions			Total	Total
	indemnité de départ en retraite	Logements	Bureaux	Commerce on line	Autres provisions	
Au 1er janvier 2013	6,3	6,0	0,8	4,2	11,1	17,4
Dotations	0,7	1,6	0,5	0,6	2,7	3,4
Reprises utilisées	–	(1,8)	(0,0)	(0,3)	(2,2)	(2,2)
Reprises non utilisées	–	(0,2)	(0,4)	–	(0,7)	(0,7)
Ecarts actuariels	(0,7)	–	–	–	–	(0,7)
Au 31 décembre 2013	6,3	5,6	0,9	4,5	11,0	17,3
Dotations	0,7	1,4	–	0,7	2,1	2,8
Reprises utilisées	(0,2)	(0,7)	(0,0)	(2,1)	(2,8)	(3,0)
Reprises non utilisées	0,0	(0,5)	–	(1,6)	(2,1)	(2,1)
Virements à une autre rubrique	–	(0,1)	–	–	(0,1)	(0,1)
Ecarts actuariels	0,4	–	–	–	–	0,4
Au 31 décembre 2014	7,2	5,7	0,9	1,5	8,1	15,3
<i>Dont non courants à fin décembre 2013</i>	6,3	5,6	0,9	4,5	11,0	17,3
<i>Dont courants à fin décembre 2013</i>	–	–	–	–	–	–
<i>Dont non courants à fin décembre 2014</i>	7,2	5,7	0,9	1,5	8,1	15,3
<i>Dont courants à fin décembre 2014</i>	–	–	–	–	–	–

Provision pour indemnité de départ à la retraite

Les engagements de retraite sont détaillés dans la note 13.1 « Engagements de retraite ».

Provisions commerce online

Les provisions du commerce online concernent des litiges liés à ce secteur.

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, décompte général définitif etc).

La société fait l'objet de réclamations ou litiges pour lesquels à la date d'arrêt des comptes aucune provision n'est enregistrée dans la mesure où la Société considère ces passifs éventuels comme improbables. A chaque date d'arrêt, ces situations sont réestimées.

7 NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

7.1 Marge immobilière

La marge immobilière du Groupe s'établit à 61,0 millions d'euros au 31 décembre 2014, contre 108,8 millions d'euros au 31 décembre 2013.

Cette évolution s'explique principalement par la baisse du secteur opérationnel « Logements ». En 2013, la marge immobilière du Groupe bénéficiait notamment des opérations Laënnec (Logements) à Paris et Montigny Le Bretonneux (Bureaux).

7.2 Marge distribution

La marge distribution correspond à la marge réalisée par le secteur opérationnel « Commerces Online » issue de la vente pour compte propre de la société Rue du Commerce.

7.3 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.

7.4 Frais de structure nets

Les frais de structure nets relatifs aux sociétés prestataires du Groupe (y compris RueDuCommerce) au 31 décembre 2014 s'élèvent à (65,5) millions d'euros contre (91,7) millions d'euros au 31 décembre 2013.

Ils comprennent :

- les charges de personnel,
- les autres charges de structure telles les frais de fonctionnement et les honoraires courants,
- les dotations aux amortissements des biens d'exploitations tels les logiciels, la marque Rue du Commerce et les mobiliers de bureaux.
- les prestations de service réalisées par les sociétés prestataires du Groupe pour compte de tiers ou propre.

CHARGES DE PERSONNEL

En millions d'euros	31/12/2014	31/12/2013
Rémunérations du personnel	(60,3)	(60,2)
Charges sociales	(26,7)	(26,6)
Personnel, paiements en actions	(0,8)	(1,6)
Autres charges de personnel	(2,4)	(4,2)
Indemnités de départ en retraite (IFRS)	(0,5)	(0,7)
Charges de personnel	(90,7)	(93,3)

7.5 Autres éléments du résultat opérationnel

AUTRES PRODUITS ET CHARGES

Ils sont principalement constitués d'honoraires, d'impôts et taxes et de services bancaires encourus par les sociétés non prestataires du Groupe ainsi que des revenus et charges accessoires à l'activité principale de la Société.

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS

Ces dotations concernent les biens d'exploitation des activités accessoires du Groupe.

INDEMNITES (FRAIS) DE TRANSACTION

En 2014, il s'agit principalement de frais de transaction ne relevant pas de la marche courante des affaires. En 2013, il s'agissait principalement de frais encourus au titre d'opérations de corporate développement.

DOTATIONS AUX PROVISIONS NETTES DE CHARGES

Au 31 décembre 2014, le solde est positif à hauteur de 2,8 millions d'euros.

QUOTE-PART DE RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE

La quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence représente un produit de 19,9 millions d'euros au 31 décembre 2014 contre 18,2 millions d'euros au 31 décembre 2013 (se référer à la note 6.3 « Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées »).

7.6 Coût de l'endettement net

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2014	31/12/2013
Intérêts auprès des établissements de crédit	(16,5)	(13,1)
Intérêts sur avance d'associés	(0,5)	(0,3)
Intérêts sur instruments de couverture de taux	(0,3)	(1,9)
Commissions de non utilisation	(0,1)	–
Autres charges financières	(1,4)	(1,5)
Frais financiers capitalisés	4,4	3,7
Charges financières	(14,4)	(13,0)
Produits nets sur cession de VMP	0,4	0,4
Intérêts sur avances d'associés	0,6	0,4
Autres produits d'intérêts	0,1	(0,0)
Produits d'intérêts sur comptes courants bancaires	0,0	0,1
Intérêts sur instruments de couverture de taux	5,5	0,0
Produits financiers	6,5	0,9
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(7,9)	(12,1)

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.

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.

7.7 Autres éléments du résultat avant impôt

Les variations de valeur et le résultat de cessions des instruments financiers constituent une charge nette de (6,8) millions d'euros au 31 décembre 2014 contre un produit net de 1,8 million d'euros au 31 décembre 2013. 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 au 31 décembre 2014 s'élèvent à (19,8) millions d'euros. L'actualisation des créances constitue une charge en 2014 de (5,7) millions d'euros.

7.8 Impôt sur les résultats

ANALYSE DE LA CHARGE D'IMPOT

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>	31/12/2014 Total	31/12/2013 Total
Impôt courant	(0,5)	(1,9)
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	58,2	14,6
Ecart d'évaluation	0,7	2,0
Juste valeur des instruments financiers de couverture	(4,5)	(0,7)
Marge à l'avancement	21,0	(10,3)
Autres différences temporelles	(0,5)	12,2
Impôt différé	75,0	17,8
Total produit (charge) d'impôt	74,4	15,9

Le produit d'impôt différé enregistré sur les déficits activés net des déficits consommés est principalement relatif aux déficits du groupe d'intégration fiscale Altareit.

TAUX EFFECTIF D'IMPÔT

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2014	31/12/2013
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	(7,1)	(10,3)
Economie (charge) d'impôt du groupe	74,4	15,9
Taux effectif d'impôt	N/A	N/A
Taux d'impôt en France	34,43%	34,43%
Impôt théorique	2,4	3,5
Ecart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	72,0	12,3
Ecart lié au traitement des déficits	75,8	27,2
Autres différences permanentes et différences de taux	(3,8)	(14,9)

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

ACTIFS ET PASSIFS D'IMPOTS DIFFERES

<i>En millions d'euros</i>	Déficits fiscaux activés	Ecart d'évaluation	Juste valeur des instruments financiers	Marge à l'avancement	Autres différences temporelles	TOTAL
Au 01/01/2013	89,7	(36,0)	0,8	(44,8)	8,6	18,2
Charge (produit) comptabilisé (e) au compte de résultat	14,6	2,0	(0,7)	(10,3)	12,2	17,8
Impôts différés comptabilisés en capitaux propres	-	-	-	-	(0,4)	(0,4)
Autres variations	-	-	-	-	(0,6)	(0,6)
Variation de périmètre	-	-	-	(0,3)	0,6	0,4
Au 31/12/2013	104,3	(33,9)	0,1	(55,4)	20,3	35,4
Charge (produit) comptabilisé (e) au compte de résultat	58,2	0,7	(4,5)	21,0	(0,5)	75,0
Impôts différés comptabilisés en capitaux propres	-	-	-	-	(0,0)	(0,0)
Autres variations	-	(0,1)	-	26,1	(26,6)	(0,6)
Variation de périmètre	-	-	-	(1,2)	1,1	(0,1)
Au 31/12/2014	162,5	(33,3)	(4,4)	(9,5)	(5,7)	109,6

<i>En millions d'euros</i>	Impôts différés actif	Impôts différés passif	Impôts différés nets
Au 31/12/2013	35,4	0,1	35,4
Au 31/12/2014	109,7	0,1	109,6

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 constatée sur l'acquisition en 2007 de Cogedim, ainsi que la marque constatée 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.

Contrôle fiscal : règlement définitif du litige de 2011

L'administration fiscale avait principalement remis en cause, dans ses propositions de rectification en date du 31 décembre 2011, la valeur vénale de Cogedim issue d'expertises et utilisée lors des opérations de restructuration intervenues en 2008. Un rappel d'impôt sur les sociétés de 133,9 millions d'euros, en principal avait été notifié.

Le Groupe a contesté l'intégralité de ce chef de rectification, en accord avec ses conseils.

Les sociétés du Groupe concernées ont alors saisi les Commissions Départementale et Nationale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires qui ont rendu chacune des avis entièrement favorables aux contribuables. A la suite de ces deux avis, un règlement d'ensemble a été accepté conduisant au dégrèvement intégral du rappel de droits et à une réduction partielle des déficits fiscaux générés en 2008. Ce litige est donc définitivement clos et se conclut par une absence de sortie de ressource financière. La Société a tiré toutes les conséquences comptables de ce règlement définitif dans ses comptes au 31 décembre 2014, lesquelles sont décrites plus haut.

7.9 Résultat par action

RESULTAT 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.

RESULTAT PAR ACTION DILUE (EN €)

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

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

Lorsque le nombre théorique d'actions qui seraient ainsi rachetées au prix du marché est

supérieur au nombre d'actions potentiellement dilutives, il n'en est pas tenu compte. Ainsi, le nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif est égal au nombre moyen d'actions avant effet dilutif.

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

	31/12/2014	31/12/2013
Numérateur		
Résultat net global des actionnaires d'Altareit SCA	80,6	20,3
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif	1 748 199	1 748 283
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	1 748 199	1 748 283
Résultat net non dilué par action (en €)	46,12	11,62
Résultat net dilué par action (en €)	46,12	11,62

8 NOTES SUR L'ETAT DES FLUX DE TRESORERIE

TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE NETTE

<i>En millions d'euros</i>	Disponibilités	Valeurs mobilières de placement	Total trésorerie active	Concours bancaires (trésorerie passive)	Trésorerie et équivalents de trésorerie
Au 1er janvier 2013	57,0	138,5	195,5	(0,4)	195,1
Variation de la période	(9,9)	(13,6)	(23,5)	(21,0)	(44,5)
Trésorerie des sociétés acquises	0,6	6,2	6,9	–	6,9
Trésorerie des sociétés cédées	(0,0)	–	(0,0)	–	(0,0)
Incidence des autres variations de périmètre	0,0	–	0,0	(0,0)	0,0
Au 31 décembre 2013	47,7	131,2	178,9	(21,4)	157,5
Variation de la période	36,4	35,2	71,7	21,0	92,7
Trésorerie des sociétés acquises	0,0	–	0,0	(0,0)	(0,0)
Trésorerie des sociétés cédées	(0,0)	–	(0,0)	0,0	(0,0)
Incidence des autres variations de périmètre	(0,5)	–	(0,5)	–	(0,5)
Au 31 décembre 2014	83,7	166,4	250,1	(0,5)	249,6
Variation nette à fin 12/2013	(9,3)	(7,3)	(16,6)	(21,0)	(37,6)
Variation nette à fin 12/2014	36,0	35,2	71,2	20,9	92,2

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.

ACQUISITIONS NETTES D'ACTIFS ET DEPENSES CAPITALISEES

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2014	31/12/2013
Nature des actifs non courants acquis :		
Immobilisations incorporelles	(10,9)	(5,3)
Immobilisations corporelles	(1,8)	(4,5)
Total	(12,7)	(9,8)

En 2014, les investissements en immobilisations incorporelles et corporelles concernent principalement la société Rue du Commerce respectivement pour (9,9) millions d'euros et (1,3) million d'euros.

ACQUISITIONS NETTES DE SOCIETES CONSOLIDEES, TRESORERIE ACQUISE DEDUITE

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2014	31/12/2013
Investissement en titres consolidés	0,0	(10,6)
Dette sur acquisition de titres de participation consolidée	(0,2)	(2,1)
Trésorerie des sociétés acquises	(0,0)	6,9
Impact des changements de méthode de consolidation	–	–
Total	(0,2)	(5,8)

En 2013, les investissements en titres consolidés correspondent à l'OPRO faite sur Rue du Commerce et à l'acquisition de la SAS Pierre et Patrimoine avec ses filiales. La dette sur acquisition de titres consolidés est relative au versement de l'indemnité de résiliation des stocks options versée aux salariés n'ayant pas exercé

leur option à la date de l'OPRO, et au solde payé en 2013 au titre du rachat en 2012 des minoritaires d'Altacom. La trésorerie des sociétés acquises est celle de la société Pierre et Patrimoine.

VARIATION NETTE DES PLACEMENTS ET DES INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES

La variation nette des placements et des instruments financiers dérivés correspond au règlement de soultes.

DIVIDENDES REÇUS

Les dividendes reçus pour un montant de 11,5 millions d'euros en 2014 (contre 6,5 millions d'euros au 31 décembre 2013) correspondent aux dividendes versés en cash par les co-entreprises et entreprises associées.

9 INSTRUMENTS FINANCIERS ET RISQUES DE MARCHE

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.

INSTRUMENTS FINANCIERS PAR CATEGORIE

Au 31 décembre 2014

En millions d'euros	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur				
			Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 *	Niveau 2 **	Niveau 3 ***
ACTIFS NON COURANTS	156,2	109,8	46,4	-	-	-	-	-	-
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	152,0	109,8	42,1	-	-	-	-	-	-
Prêts et créances (non courant)	4,2	-	4,2	-	-	-	-	-	-
ACTIFS COURANTS	552,7	-	371,2	-	-	181,5	166,4	15,1	-
Clients et autres créances	281,8	-	281,8	-	-	-	-	-	-
Prêts et créances financières (courant)	5,7	-	5,7	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	15,1	-	-	-	-	15,1	-	15,1	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	250,1	-	83,7	-	-	166,4	166,4	-	-
PASSIFS NON COURANTS	433,0	-	-	433,0	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	432,6	-	-	432,6	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	0,4	-	-	0,4	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	840,0	-	-	839,9	-	0,1	-	0,1	-
Emprunts et dettes financières	202,6	-	-	202,6	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	0,1	-	-	-	-	0,1	-	0,1	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	637,3	-	-	637,3	-	-	-	-	-
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.

La trésorerie et équivalents de trésorerie sont répartis entre les disponibilités présentées en créances et les valeurs mobilières de placement présentées en actifs à la juste valeur de niveau 1.

Au 31 décembre 2013

En millions d'euros	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur				
			Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau1*	Niveau 2**	Niveau 3***
ACTIFS NON COURANTS	133,9	98,7	35,2	-	-	-	-	-	-
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	129,3	98,7	30,6	-	-	-	-	-	-
Créances et autres actifs financiers non courants	4,6	-	4,6	-	-	-	-	-	-
ACTIFS COURANTS	520,8	-	389,6	-	-	131,2	131,2	0,0	-
Clients et autres créances	332,3	-	332,3	-	-	-	-	-	-
Créances et autres actifs financiers courants	9,5	-	9,5	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	0,0	-	-	-	-	0,0	-	0,0	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	178,9	-	47,7	-	-	131,2	131,2	-	-
PASSIFS NON COURANTS	242,1	-	-	242,1	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	241,7	-	-	241,7	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	0,4	-	-	0,4	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	960,8	-	-	960,2	-	0,6	-	0,6	-
Emprunts et dettes financières	334,0	-	-	334,0	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	0,6	-	-	-	-	0,6	-	0,6	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	626,2	-	-	626,2	-	-	-	-	-
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.

La trésorerie et équivalents de trésorerie sont répartis entre les disponibilités présentées en créances et les valeurs mobilières de placement présentées en actifs à la juste valeur de niveau 1.

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.

Les instruments dérivés sont comptabilisés à la juste valeur.

Leur évaluation tient compte, conformément à IFRS 13, de l'ajustement de crédit de valeur (CVA), lorsque la valorisation est positive, et de l'ajustement de débit de valeur (DVA), lorsque la valorisation est négative. Cet ajustement mesure,

par l'application à chaque date de flux de la valorisation une probabilité de défaut, le risque de contrepartie, qui se définit comme le risque de devoir remplacer une opération de couverture au taux de marché en vigueur à la suite d'un défaut d'une des contreparties. Le CVA, calculé pour une contrepartie donnée, considère la probabilité de défaut de cette contrepartie. Le DVA, basé sur le risque de crédit de la Société, correspond à la perte à laquelle la contrepartie pourrait faire face en cas de défaut de la Société. L'impact est une variation de juste valeur (0,2) million d'euros sur le résultat net de la période.

SITUATION COMPTABLE DES INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES

En millions d'euros	31/12/2014	31/12/2013
Swaps de taux d'intérêts	12,8	(0,3)
Collars de taux d'intérêts	(0,1)	(0,0)
Caps de taux d'intérêts	–	0,0
Intérêts courus non échus	2,2	(0,2)
Primes et soultes restant à payer	–	–
Total	15,0	(0,5)

Les instruments dérivés ont été valorisés par une actualisation des flux de trésorerie futurs estimés

sur la base de la courbe des taux d'intérêts au 31 décembre 2014.

ECHEANCE DES INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES (MONTANTS NOTIONNELS)

Au 31 décembre 2014

	déc.-2014	déc.-2015	déc.-2016	déc.-2017	déc.-2018	déc.-2019
ALTAREIT payeur à taux fixe - swap	100,0	100,0	100,0	-	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe - collar	50,0	50,0	–	-	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe - cap	100,0	–	-	-	-	-
Total	250,0	150,0	100,0	–	–	–
Taux moyen de couverture	1,41%	1,75%	2,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Au 31 décembre 2013

	déc.-2013	déc.-2014	déc.-2015	déc.-2016	déc.-2017	déc.-2018
ALTAREIT payeur à taux fixe - swap	160,3	–	-	-	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe - collar	50,0	50,0	50,0	-	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe - cap	100,0	100,0	-	-	-	-
Total	310,3	150,0	50,0	-	-	-
Taux moyen de couverture	1,10%	1,02%	1,25%	0,00%	0,00%	0,00%

POSITION DE GESTION

Au 31 décembre 2014

	déc.-2014	déc.-2015	déc.-2016	déc.-2017	déc.-2018	déc.-2019
Emprunts et dettes bancaires à taux fixe	(103,5)	(103,5)	(103,5)	–	–	–
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(434,7)	(329,0)	(253,6)	(223,3)	(203,0)	0,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	250,1	–	–	–	–	–
Position nette avant gestion	(288,0)	(432,5)	(357,1)	(223,3)	(203,0)	0,0
Swap	100,0	100,0	100,0	–	–	–
Collar	50,0	50,0	–	–	–	–
Cap	100,0	–	–	–	–	–
Total Instruments Financiers Dérivés	250,0	150,0	100,0	–	–	–
Position nette après gestion	(38,0)	(282,5)	(257,1)	(223,3)	(203,0)	0,0

Au 31 décembre 2013

	déc.-2013	déc.-2014	déc.-2015	déc.-2016	déc.-2017	déc.-2018
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(519,2)	(241,5)	(148,4)	(99,1)	0,9	0,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	178,9					
Position nette avant gestion	(340,3)	(241,5)	(148,4)	(99,1)	0,9	0,9
Swap	160,3	–	–	–	–	–
Collar	50,0	50,0	50,0	–	–	–
Cap	100,0	100,0	–	–	–	–
Total Instruments Financiers Dérivés	310,3	150,0	50,0	–	–	–
Position nette après gestion	(30,0)	(91,5)	(98,4)	(99,1)	0,9	0,9

ANALYSE DE LA SENSIBILITE AU TAUX D'INTERET :

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
31/12/2014	+50	-1,5 million d'euros	+0,0 million d'euros
	-50	+1,3 million d'euros	-0,1 million d'euros
31/12/2013	+50	-0,2 million d'euros	+0,6 million d'euros
	-50	+0,5 million d'euros	-0,6 million d'euros

RISQUE DE LIQUIDITE

Trésorerie

Le Groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 250,1 millions d'euros au 31 décembre 2014 contre 178,9 millions d'euros au 31 décembre 2013, ce qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité (se référer également à la note 8 « 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 2014, le montant de cette trésorerie à utilisation restrictive s'élève à 107,9 millions d'euros.

En outre, le Groupe dispose, au 31 décembre 2014, de 30 millions d'euros de ligne de crédit confirmée, non utilisée et non affectée spécifiquement.

Covenants bancaires

Les covenants financiers à respecter concernent le crédit lié à l'acquisition de Cogedim et le crédit souscrit par la société Altareit.

- **Les covenants relatifs au crédit de 200 millions d'euros lié à l'acquisition de COGEDIM sont les suivants :**

Principaux covenants au niveau du Groupe Altarea :

- Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société (Loan To Value ou LTV Consolidé Altarea) < 60% (37,7% au 31 décembre 2014)

- Résultat opérationnel (colonne cash flow des opérations ou FFO)/ Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société > 2 (Interest Cover Ratio ou ICR Consolidé Altarea) (5,9 au 31 décembre 2014)

Principaux covenants au niveau de Cogedim

- Levier : Dette financière nette / EBITDA de Cogedim et ses filiales < 5 (2,3 au 31 décembre 2014)

- Gearing : Dette financière nette / Fonds propres < 3 (0,4 au 31 décembre 2014)

- ICR : EBITDA / Frais financiers nets de Cogedim et ses filiales > 2 (7,3 au 31 décembre 2014).

- **Les covenants spécifiques au crédit corporate porté par la société Altareit SCA représentant un montant de 100 millions d'euros (dont 30 millions d'euros non tirés) sont les suivants :**

Principaux covenants au niveau du Groupe Altarea

- Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société (Loan To Value ou LTV Consolidé Altarea) <= 60% (37,7% au 31 décembre 2014)

- Résultat Opérationnel (colonne Cash flow des opérations ou FFO)/Coût de l'endettement net (Colonne FFO) de la Société > 2 (Interest Cover Ratio ou ICR Consolidé Altarea) (5,9 au 31 décembre 2014)

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.

10 DIVIDENDES PROPOSÉS ET VERSÉS

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée au cours de l'exercice 2014.

Aucune distribution de dividendes ne devrait être proposée par l'assemblée générale d'actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice 2014, qui se tiendra le 5 juin 2015.

11 PARTIES LIÉES

ACTIONNARIAT D'ALTAREIT

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

En pourcentage	31/12/2014	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2013
	% capital	% droit de vote	% capital	% droit de vote
Altarea	99,63	99,66	99,63	99,65
Altarea France	0,11	0,11	0,11	0,11
Alta Faubourg	0,11	0,11	0,11	0,11
<i>Contrôle groupe Altarea</i>	<i>99,85</i>	<i>99,87</i>	<i>99,85</i>	<i>99,87</i>
Auto-contrôle	0,02	–	0,02	–
Public	0,13	0,13	0,13	0,13
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

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, et ses filiales notamment celles prestataires de services
- Altafi 2, gérant non associé de la Société et dont le Président est M. Alain Taravella,
- Les sociétés des actionnaires fondateurs qui détiennent des participations dans la société Altarea :
 - o les sociétés AltaGroupe, AltaPatrimoine, Altager, représentées par M. Alain Taravella,
 - o la sociétés JN Holding, représentée 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 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.

Altarea porte au titre de différents emprunts une caution solidaire de 200 millions d'euros pour le compte de Cogedim et porte une caution solidaire de 100 millions d'euros pour le compte d'Alta Faubourg. Altarea a octroyé une caution solidaire pour le compte d'Altareit d'un montant de 70,0 millions d'euros. En outre, Altarea a investi directement à 50% dans la société AF Investco 4 pour la restructuration d'un immeuble aux côtés du fonds d'investissement Altafund dans lequel Altareit détient une participation à hauteur de 16,7%.

En millions d'euros	Altafi 2	Altarea et ses filiales	31/12/2014	31/12/2013
Produits d'exploitation	0,1	5,3	5,4	4,7
Charges d'exploitation	(0,5)	(11,1)	(11,6)	(12,0)
RESULTAT OPERATIONNEL	(0,4)	(5,8)	(6,2)	(7,3)
Coût de l'endettement net	–	(1,5)	(1,5)	(1,8)
RESULTAT NET	(0,4)	(7,3)	(7,7)	(9,1)

En millions d'euros	Altafi 2	Altarea et ses filiales	31/12/2014	31/12/2013
ACTIFS NON COURANTS	–	0,1	0,1	0,1
ACTIFS COURANTS	0,0	1,5	1,5	0,5
TOTAL ACTIF	0,0	1,6	1,7	0,6
CAPITAUX PROPRES	0,1	(a)	0,1	0,7
PASSIFS COURANTS	0,0	75,9	75,9	44,1
TOTAL PASSIF	0,0	76,0	76,0	44,8

(a) Refacturation du coût des actions gratuites d'Altarea SCA pour les livraisons des plans 21 et 26

(b) Principalement compte courant entre Altareit et Altarea SCA

REMUNERATION DE LA GERANCE

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

En millions d'euros	Altafi 2 SAS	
	31/12/2014	31/12/2013
Rémunération fixe de la gérance	0,5	0,5
Rémunération variable de la gérance (*)	–	–
TOTAL	0,5	0,5

* A partir de 2013, plus aucune entité du groupe Altareit n'est facturée au titre de la rémunération variable de la gérance

REMUNERATION DES PRINCIPAUX DIRIGEANTS DU GROUPE

En millions d'euros	31/12/2014	31/12/2013
Salaires bruts*	2,2	2,4
Charges sociales	1,0	1,1
Paielements fondés sur des actions**	0,8	0,8
Nombre Actions livrées au cours de la période	6 000	3 000
Avantages postérieurs à l'emploi***	0,0	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	–	0,7
Prêts consentis	–	0,0
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,5	1,0

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

** Charge calculée selon la norme IFRS 2

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

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

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

En nombre de droits à actions gratuites d'Altarea SCA	31/12/2014	31/12/2013
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	12 000	27 000
Bons de souscription d'actions Altarea	–	–
Stock-options sur actions Altarea	–	–

La rémunération des dirigeants est entendue hors dividendes.

12 ENGAGEMENTS DU GROUPE

12.1 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 6.10 « Passifs financiers », dans la partie « Ventilation des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit par garantie ».

Par ailleurs la société bénéficie d'engagements reçus d'établissements bancaires pour des lignes de crédit non utilisées, qui sont mentionnées dans la note 9 « Instruments financiers et risques de marché ».

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

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2013	31/12/2014	à moins d'un an	de un à 5 ans	à plus de cinq ans
Engagements reçus					
Engagements reçus liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements reçus liés au périmètre	1,4	4,7	0,1	2,3	2,3
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	0,2	15,7	14,6	1,1	-
Garanties de paiement reçues des clients	-	15,7	14,6	1,1	-
Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements	0,2	-	-	-	-
Total	1,6	20,4	14,7	3,4	2,3
Engagements donnés					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements donnés liés au périmètre	82,5	87,1	-	0,4	86,7
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	182,0	427,4	144,4	282,4	0,6
Garanties d'achèvement des travaux (données)	151,8	364,6	103,7	260,9	-
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	8,2	26,5	20,3	6,1	-
Cautions d'indemnités d'immobilisation	18,3	31,8	18,1	13,1	0,6
Autres cautions et garanties données	3,6	4,6	2,3	2,3	0,0
Total	264,5	514,6	144,4	282,8	87,4
Promesses et autres engagements Synallagmatiques liés aux activités opérationnelles	5,3	59,7	43,7	16,0	-
Dont Altarea vendeur	-	-	-	-	-
Dont Altarea acheteur	5,3	59,7	43,7	16,0	-
Total	5,3	59,7	43,7	16,0	-

12.1.1 Engagements reçus

ENGAGEMENTS REÇUS LIES AUX OPERATIONS DE PERIMETRE

Altareit et Mahjip bénéficient d'options croisées respectivement d'achat et de vente sur le solde des actions de la société Histoire et Patrimoine encore détenues par la société Mahjip. Ces options sont exerçables pendant 45 jours à compter de la date d'approbation des comptes des exercices clos le 31 décembre 2017 et 2018. Altarea a reçu par ailleurs une garantie de passif dans le cadre de cette prise de participation.

Par ailleurs, le groupe bénéficie de garantie(s) de passif(s) obtenue(s) dans le cadre d'acquisition de filiales et participations au sein de l'activité de promotion immobilière.

ENGAGEMENTS REÇUS LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES

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.

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).

12.1.2 Engagements donnés

ENGAGEMENTS DONNES LIES AUX OPERATIONS DE PERIMETRE

Le principal engagement d'un montant de 86,7 millions d'euros (dont 56,7 millions d'euros d'engagement ferme et 30 millions d'euros non utilisés) est un engagement de souscription au capital des sociétés composant le fonds d'investissement Altafund (investissements en immobilier d'entreprise), à hauteur des quote-part détenues par le Groupe de 16,66%.

L'engagement varie en fonction des souscriptions et/ou rachats au cours de la période.

ENGAGEMENTS DONNES LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES

Garantie d'achèvement des travaux

Les garanties financières d'achèvement de 364,6 millions d'euros sont données aux clients dans le cadre des ventes en VEFA et sont délivrées, pour le compte des sociétés du Groupe, par des établissements financiers, organismes de caution mutuelle ou compagnie d'assurance. Elles sont présentées pour le montant du risque encouru par l'établissement financier qui a accordé sa garantie.

En contrepartie, les sociétés du Groupe accordent aux établissements financiers une promesse d'affectation hypothécaire et un engagement de non cession de parts.

Garantie sur paiement à terme d'actifs

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

Cautions d'indemnités d'immobilisations

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

Autres cautions et garanties données

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

12.1.3 Promesses et autres engagements synallagmatiques liés aux activités opérationnelles

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

12.1.4 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.

Ces engagements sont chiffrés au sein du rapport d'activité.

12.2 Litiges ou sinistres

Aucun nouveau litige ou réclamation significatif n'est apparu au cours de l'exercice 2014, autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée (se reporter à la note 6.11

12.1.5 Loyers minima à verser

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

	31/12/2014	31/12/2013
A moins d'un an	13,0	12,8
Entre 1 et 5 ans	24,7	41,2
Plus de 5 ans	0,5	17,8
Loyers minimum à verser	38,1	71,8

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.

« Provisions ») ou qui ont fait l'objet d'une contestation, effective ou en cours de préparation, de la Société (se reporter à la note 7.8 « Impôt sur les résultats » ou 6.11 « Provisions »).

13 ENGAGEMENTS ENVERS LES SALARIES

13.1 Engagements de retraite

Au 31 décembre 2014, comme au 31 décembre 2013, la société a eu recours à un actuaire externe pour le calcul des indemnités de départ à la retraite des salariés.

Le régime des indemnités de fin de carrière est un régime de retraite à prestation définie. Le Groupe Altarea verse à ses salariés lors de leur départ à

la retraite, un capital défini dans la convention collective de laquelle ils relèvent, en fonction de leur ancienneté et de leur salaire mensuel de fin de carrière.

Les hypothèses principales de l'évaluation de l'engagement sont le taux de rotation des effectifs, le taux d'augmentation des salaires et l'évolution du taux d'actualisation. La dérive de l'une de ces hypothèses représente le risque principal du régime.

HYPOTHESES MOYENNES PONDEREES RETENUES POUR LE CALCUL DE L'ENGAGEMENT

	2014	2013
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	1,70%	3,12%
Taux de rendement attendu des placements	3,12%	2,80%
Taux d'augmentation moyen des salaires	2,50%	2,50%
Turnover RueDuCommerce	10,17%	14,80%
Turnover Cogedim	4,51%	5,68%
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 3,12%, correspond au taux d'actualisation

de la période précédente tel que requis par IAS 19 révisé.

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

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2014	31/12/2013
Engagement brut en début d'exercice	6,8	7,3
Droits acquis au cours de l'exercice	0,5	0,5
Charges d'intérêts	0,2	0,2
Paievements de prestations	(0,7)	(0,5)
Transfert	0,0	-
Ecarts actuariels d'expérience	(0,8)	(0,5)
Ecarts actuariels d'hypothèse	1,2	(0,2)
Ecarts actuariels	0,5	(0,7)
Engagement brut en fin d'exercice	7,3	6,8
Actifs de couverture	0,5	1,0
Retraits de fonds à fins de versements	(0,5)	(0,5)
Rendement des actifs	0,0	0,0
Ecarts actuariels	0,0	0,0
Actifs de couverture	0,1	0,5
Engagement net pour pensions et retraites à l'ouverture	6,3	6,3
Engagement net pour pensions et retraites à la clôture	7,2	6,3
(charges) produits de la période	(0,5)	0,7

Le fond existant couvre les engagements de retraite des salariés COGEDIM, à hauteur de 0,1 million d'euros, pour un engagement global de 6,7 millions d'euros, soit un engagement net pour COGEDIM de 6,6 millions d'euros. Par ailleurs, il n'est pas prévu de cotiser au contrat d'assurance au cours de l'exercice.

SENSIBILITE DES RESULTATS AUX HYPOTHESES UTILISEES

Il est ici mis en évidence la sensibilité de l'évaluation des indemnités de départ à la retraite. Une variation de plus ou moins 0,25% a été

appliquée pour les hypothèses taux d'actualisation et taux d'augmentation des salaires et une variation de plus ou moins 10% sur les tables de turnover.

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2014
Valeur de l'engagement au 31 décembre 2014	7,3
Taux d'actualisation de -0,25%	0,2
Taux d'actualisation de +0,25%	(0,2)
Taux d'augmentation des salaires de -0,25%	(0,2)
Taux d'augmentation des salaires de +0,25%	0,2
Taux de turnover -10%	0,1
Taux de turnover +10%	(0,1)

HISTORIQUE DE LA PROVISION

<i>En millions d'euros</i>	2014	2013	2012	2011	2010
Engagement	7,3	6,8	7,3	5,7	4,9
Actifs financiers	(0,1)	(0,5)	(1,0)	(1,0)	(0,9)
Couverture financière	7,3	6,3	6,3	4,8	4,0
(pertes) et gains actuariels reconnus en résultat sur engagement					0,6
(pertes) et gains actuariels reconnus en résultat sur actifs					(0,0)
(pertes) et gains actuariels reconnus en capitaux propres sur engagement	0,5	(0,7)	1,0	0,1	
(pertes) et gains actuariels reconnus en capitaux propres sur actifs	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	

ECHÉANCE DE L'OBLIGATION

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2014
Duration de l'engagement	10
Versement prévu en 2015	0,5
Versement prévu en 2016	0,5
Versement prévu en 2017	0,3
Versement prévu en 2018	0,6
Versement prévu en 2019	0,8
Versement prévu entre 2020 et 2024	2,1

DÉTAIL DES ACTIFS INVESTIS

<i>En millions d'euros</i>	2014	2013
Actions	0,0	0,1
Obligations d'état	0,0	0,2
Obligations d'entreprise	0,0	0,2
Immobilier	0,0	0,0
Détail des actifs investis	0,1	0,5

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

14 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA DATE DE CLOTURE

A la date d'arrêté des comptes, il n'existe aucun événement significatif postérieur à la clôture des comptes.