

ALTITUDE 2013



DOCUMENT DE RÉFÉRENCE



COMMERCES | LOGEMENTS | BUREAUX ET HÔTELS | RSE



ALTAREIT

DOCUMENT DE REFERENCE 2013



AUTORITÉ
DES MARCHÉS FINANCIERS

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 21 mars 2014 conformément à l'article 212-13 de son Règlement général. Il ne pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété d'une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers.

Ce document de référence inclut le rapport financier annuel 2013, conformément à l'article 222-3 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

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

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

- Les comptes consolidés et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 38 et 103, les comptes annuels et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 105 et 117 ainsi que le rapport de gestion figurant à la page 21 du document de référence sur l'exercice 2012 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 26 avril 2013 sous le numéro D 13-0450.
- Les comptes consolidés et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 56 et 115, les comptes annuels et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 119 et 132 ainsi que le rapport de gestion figurant à la page 37 du document de référence sur l'exercice 2011 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 2 mai 2012 sous le numéro D 12-0451.

SOMMAIRE

GLOSSAIRE	4
ALTAREIT EN QUELQUES CHIFFRES	7
1 L'ESSENTIEL 2013	9
1.1 Profil	10
1.2 Nos Valeurs	11
1.3 Chiffres clés.....	12
1.4 Grands Projets urbains.....	14
1.5 Vivre et consommer.....	20
1.6 Vivre et habiter	22
1.7 Vivre et travailler.....	24
1.8 Responsabilité sociale d'entreprise.....	26
2 RAPPORT D'ACTIVITÉ	29
2.1 Introduction : Application anticipée des normes IFRS 10, 11 et 12 au 1 ^{er} janvier 2013	31
2.2 Rapport d'activité.....	32
2.3 Résultats consolidés.....	41
2.4 Ressources financières	42
3 COMPTES CONSOLIDÉS	45
3.1 Informations relatives à la Société	46
3.2 Etat de la situation financière consolidée.....	47
3.3 Etat du résultat global consolidé	48
3.4 Etat des flux de trésorerie consolidés	49
3.5 Etat de variation des capitaux propres consolidés.....	50
3.6 Compte de résultat analytique.....	51
3.7 Notes annexes aux comptes consolidés.....	52
3.8 Honoraires des commissaires aux comptes	122
3.9 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés.....	123
4 COMPTES ANNUELS	125
4.1 Compte de résultat	126
4.2 Bilan.....	128
4.3 Annexe aux comptes annuels	130
4.4 Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels.....	141
4.5 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés.....	143
5 RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE	145
5.1 Contexte, gouvernance et stratégie RSE	148
5.2 Tableau de bord et périmètres	156
5.3 Performance environnementale	162
5.4 Performance sociale.....	177
5.5 Performance sociétale.....	186

5.6	Méthodologies de reporting	196
5.7	Tableaux d'indicateurs	200
5.8	Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion	206
6	INFORMATIONS GÉNÉRALES	211
6.1	Responsable du document de référence et responsables du contrôle des comptes	212
6.2	Renseignements de caractère général sur l'émetteur et son capital	213
6.3	Marché des instruments financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices	231
6.4	Politique de dividendes	232
6.5	Information sur les délais de paiement de la Société	233
6.6	Information sur les résultats des cinq derniers exercices	233
6.7	Évènements récents et litiges	234
6.8	Informations de nature à influencer les affaires ou la rentabilité de la Société	234
6.9	Situation concurrentielle	234
6.10	Facteurs de risques	235
6.11	Organigramme simplifié	239
6.12	Histoire et évolution de la Société	241
6.13	Recherche et développement	241
7	GOVERNEMENT D'ENTREPRISE	243
7.1	Composition et fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance	244
7.2	Rémunérations	254
7.3	Conflits d'intérêts	259
7.4	Absence de contrôle abusif	259
7.5	Absence de condamnations, faillites, incriminations	259
7.6	Procédures judiciaires et d'arbitrage	260
7.7	Absence de changements significatifs de la situation financière ou commerciale – évolution prévisible du cours des affaires	260
7.8	Direction	260
7.9	Conformité au régime de gouvernement d'entreprise	260
8	RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTRÔLE INTERNE	261
8.1	Cadre de référence et guide d'application	262
8.2	Gouvernance – préparation et organisation des travaux du Conseil de Surveillance	263
8.3	Procédures de contrôle interne et de gestion des risques	269
8.4	Pouvoirs de la Direction Générale	281
8.5	Principes et règles pour déterminer les rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux	282
8.6	Participation à l'assemblée générale des actionnaires et informations prévues par l'article L.225-100-3 du Code de commerce	282
8.7	Rapport des commissaires aux comptes, établi en application de l'article L.226-10-1 du Code de commerce, sur le rapport du Président du conseil de Surveillance de la Société	283
9	TABLES DE CONCORDANCE	285
9.1	Table de concordance du Document de référence	286
9.2	Table de concordance du rapport financier annuel	290
9.3	Table de concordance du rapport de la gérance à l'Assemblée Générale des actionnaires	291
9.4	Informations sociales et environnementales	293

GLOSSAIRE

- ABREVIATIONS UTILISEES DANS LE DOCUMENT DE REFERENCE -

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

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

Bâtiment Basse Consommation (BBC) : Le label Effinergie, label de basse consommation français (arrêté du 3 mai 2007), vise une consommation d'énergie tous usages* de 50 kWh d'énergie primaire/m²/an dans le résidentiel neuf, (modulé selon les régions). Ce seuil est notamment celui retenu comme objectif pour tout logement privé, par la Région Ile-de-France, dans le fil des propositions issues du Grenelle de l'environnement ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lot : correspond à une unité d'habitation ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ALTAREIT EN QUELQUES CHIFFRES

Indicateurs Financiers

	31/12/2013	31/12/2012 Retraité*	Variation %
Chiffre d'affaires à l'avancement	994,1	994,4	(0)%
<i>dont Logements</i>	883,3	915,0	(3)%
<i>dont Bureaux</i>	110,8	79,4	40%
Chiffre d'affaires distribution et Autres	318,6	315,7	1%
Commissions Galerie Marchande	9,6	9,4	1%
RESULTAT OPERATIONNEL (FFO)	74,2	107,8	(31)%
Cash-flow courant des opérations * (FFO)	57,3	87,9	(35)%
<i>Cash-flow courant des opérations (FFO) par action</i>	32,76	50,28	(35)%
Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	(37,1)	(38,4)	(3)%
<i>dont Amortissements des relations clientèle et dépréciation des écarts d'acquisition</i>	(37,9)	-	0%
<i>dont Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés</i>	(4,4)	(0,2)	0%
<i>dont Indemnités (frais) de transaction</i>	(1,5)	(0,3)	373%
<i>dont Variation de valeur des instruments financiers</i>	1,8	(1,3)	(240)%
<i>dont Part des sociétés associées</i>	(3,1)	(2,9)	8%
<i>dont Impôt</i>	17,8	(22,4)	(179)%
<i>dont autres</i>	(9,8)	(11,2)	(13)%
RESULTAT NET *	20,3	50,9	(60)%
<i>Résultat net par action*</i>	11,62	29,11	(60)%

* Part du Groupe

	31/12/2013	31/12/2012 Retraité	Variation %
Endettement financier brut	575,7	534,0	8 %
<i>Trésorerie</i>	- 178,9	- 195,5	-8 %
Endettement financier net	396,8	338,5	17 %
Capitaux propres part du Groupe	286,1	266,1	8 %

Logement	2013	2012	Variation
Réservations (en M€ TTC)	1 004	861	17%
Backlog	1 310	1 414	(7)%
Offre et portefeuille	4 425	4 068	9%
Bureau	2013	2012	Variation
Backlog VEFA/CPI (en M€)	78	177	(56)%
Backlog MOD (en M€)	5	5	(6)%

1.1	PROFIL	10
1.2	NOS VALEURS.....	11
1.3	CHIFFRES CLÉS	12
1.4	GRANDS PROJETS URBAINS.....	14
1.5	VIVRE ET CONSOMMER.....	20
1.6	VIVRE ET HABITER	22
1.7	VIVRE ET TRAVAILLER	24
1.8	RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE.....	26

PROFIL

FIDÈLE À SES VALEURS, Altarea Cogedim est guidé par la conviction que les produits et les marchés de demain seront saisis par les entreprises qui auront le mieux réussi à décroquer l'analyse de leurs marchés et à effectuer la meilleure synthèse entre des approches contradictoires en apparence (promoteur-investisseur ; foncière-distributeur ; physique-on-line ; public-privé...).

Dans un contexte économique difficile, Altarea Cogedim met en œuvre cette approche dans ses métiers, rendant ainsi le Groupe confiant dans ses perspectives de croissance à venir. 2013 a constitué une étape importante et réussie dans la manière dont les équipes ont appris à travailler autrement, chacune dans leur métier, avec l'objectif commun d'accroître le potentiel de développement du Groupe et de répondre aux besoins essentiels de leurs clients.

Fort de l'alliance de son expertise dans le commerce, à la fois physique et virtuel, le logement et le bureau, et offrant à ses clients des solutions intelligentes, créatives et sur mesure, le Groupe se positionne comme un acteur leader dans la régénération de la ville d'aujourd'hui et de demain. —



Hôtel-Dieu à Marseille (13)

NOS VALEURS



Influence à Bordeaux (33)



Parc Eugénie à Cannes (06)



Paris 7 Rive Gauche à Paris (75007)



Quartz à Villeneuve-la-Garenne (92)

INVENTER DES PRODUITS, CRÉER DE LA VALEUR

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

PENSER CLIENT, DURABLEMENT

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

SUIVRE SES PROPRES CHEMINS AVEC L'ESPRIT D'ENTREPRENDRE

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

PLACER LA TRANSVERSALITÉ AU CŒUR DE SES MÉTIERS

La transversalité au sein du Groupe est symbolisée par notre capacité à proposer à nos clients des solutions intelligentes, créatives et sur mesure. Ces synergies permettent à notre Groupe d'imaginer de véritables « morceaux de ville », inscrits au sein de projets d'aménagement comprenant mixité d'usage et mixité fonctionnelle. ■

ACCÉLÉRER LA CROISSANCE DE SES MARCHÉS

Initialement promoteur de centres commerciaux, Altarea s'est fonciarisée pour devenir aujourd'hui la troisième foncière commerciale de France. En 2007, Altarea rachète Cogedim et intervient dès lors en promotion de logements et de bureaux. Depuis cette date, Cogedim est devenu le troisième promoteur en France (en valeur).

Altarea Cogedim est aussi présent sur le marché des bureaux en prestations de services, en promotion et en tant qu'investisseur, avec une expertise environnementale reconnue. En 2012, Altarea Cogedim devient la première foncière multicanal en rachetant le site de Rue du Commerce, devenu depuis le premier centre commercial digital. ■

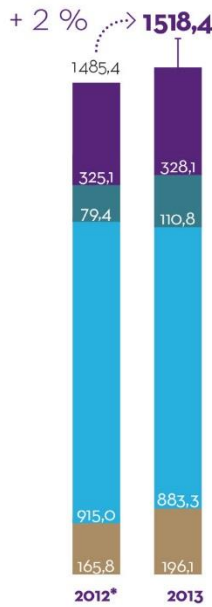
NOS

CHIFFRES CLÉS

LE GROUPE ALTAREA COGEDIM BÉNÉFICIE D'UNE SITUATION FINANCIÈRE SOLIDE ET D'UNE MARGE DE MANŒUVRE IMPORTANTE. CES ATOUTS REPOSENT AVANT TOUT SUR UN MODÈLE ÉCONOMIQUE DIVERSIFIÉ (COMMERCE, E-COMMERCE, LOGEMENTS, BUREAUX ET HÔTELS), LUI PERMETTANT DE GÉNÉRER D'IMPORTANTS CASH-FLOWS EN HAUT DE CYCLE TOUT EN AFFICHANT UNE FORTE RÉSILIENCE EN BAS DE CYCLE.

CHIFFRE D'AFFAIRES (M€)

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe s'élève à 1518,4 M€, en croissance de + 2 %* par rapport à l'année dernière.



en M€	2012*	2013	Variation
Loyers nets	130,2	158,0	+ 21,4 %

*Le Groupe a appliqué les normes de consolidation IFRS 10, 11 et 12 pour la première fois au 31 décembre 2013. Les chiffres présentés ici pour l'exercice 2012 ont fait l'objet d'un retraitement pour permettre la comparabilité.

■ **Commerces physiques : 196,1 M€ (+ 19 %).** Le chiffre d'affaires des commerces physiques comprend 174,4 M€ de revenus locatifs⁽¹⁾ (+ 21 %) et 21,8 M€ de prestations de services réalisées avec des tiers. Il comprend également 14,4 M€ de chiffre d'affaires relatif à des ventes réalisées dans le cadre d'opérations de promotion (VEFA Carrefour sur le centre commercial Quartz à Villeneuve-la-Garenne principalement).

■ **Commerce on-line : 328,1 M€ (+ 1 %).** Le chiffre d'affaires comptable provient essentiellement de la distribution en propre (318,6 M€). Le complément de 9,6 M€ correspond aux commissions générées par la *market place*.

■ **Logements : 883,3 M€ (- 3 %).** Le chiffre d'affaires promotion est reconnu selon la méthode « à l'avancement »⁽²⁾, proportionnellement à l'avancement technique (coûts encourus/coûts prévisionnels totaux hors foncier) et à l'avancement de la commercialisation (ventes régularisées/ventes prévisionnelles totales) des programmes.

■ **Bureaux : 110,8 M€ (+ 40 %).** Le chiffre d'affaires est en croissance de + 40 %. En 2013, les principaux contributeurs sont trois opérations livrées en 2013 et début 2014 (l'Hôtel-Dieu à Marseille, les bureaux de l'opération Laennec à Paris et le siège social de Mercedes-Benz à Montigny-le-Bretonneux).

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

(2) Suivant la norme IAS 18 « Produits des activités ordinaires » et l'interprétation Ifric 15 « Contrats de construction de biens immobiliers ».

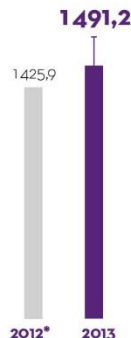
FFO (M€)

En 2013, le FFO⁽¹⁾ (Groupe et hors Groupe) s'inscrit en hausse de + 6 %, à 142,2 M€. En part du Groupe, le FFO baisse légèrement cette année pour s'établir à 142,2 M€ du fait, notamment, du partenariat commerce mis en place.



ANR (M€)

Au 31 décembre 2013, l'ANR NNNAV⁽²⁾ d'Altarea Cogedim s'établit à 1491 millions d'euros, en hausse de + 4,6 % par rapport au 31 décembre 2012.



(1) Funds from operations ou cash-flow courant des opérations.
(2) ANR EPRA NNNAV de liquidation.

CARTE D'IDENTITÉ DU GROUPE

3^e

FONCIÈRE
COMMERCÉ

1518,4
M€

CHIFFRE
D'AFFAIRES
DU GROUPE
EN 2013

3^e

PROMOTEUR
IMMOBILIER
(en valeur)

38

ACTIFS
CONTRÔLÉS PAR
LE GROUPE
(pour une valeur
unitaire moyenne
de 79 M€)

120
millions

DE VISITEURS
par an dans nos
centres commerciaux
(total hors gares)

56

CENTRES
COMMERCIAUX
gérés par
le Groupe

188
millions

DE VISITEURS
ANNUELS
sur le site de
Rue du Commerce
en 2013

1286

SALARIÉS
au 31/12/2013

9^e

AU CLASSEMENT
MONDIAL
du GRESB
New Construction
(*Global Real Estate*
Sustainability
Benchmark)

1,9
million

DE M² DE
DÉVELOPPEMENT
gérés par les équipes
du Groupe

GRANDS PROJETS URBAINS

MASSY → NICE

DOTÉ D'UNE EXPERTISE MULTIPRODUIT, ALTAREA COGEDIM CONDUIT DES PROJETS INNOVANTS DE QUARTIERS D'AFFAIRES OU MIXTES, CONSTITUANT DES PÔLES URBAINS ASSOCIANT BUREAUX ET HÔTELS, LOGEMENTS ET COMMERCES. CE MODÈLE SPÉCIFIQUE PERMET AU GROUPE DE CRÉER DE VÉRITABLES « MORCEAUX DE VILLE ».



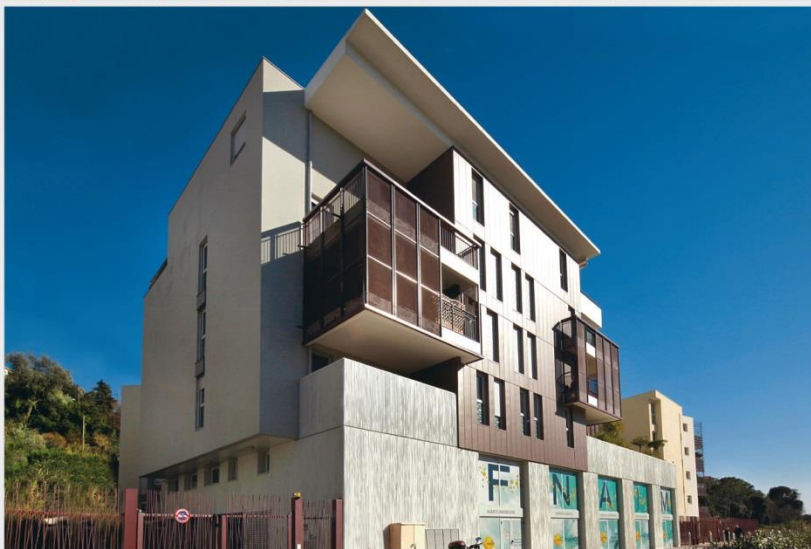
NOUVEAU QUARTIER

MASSY PLACE DU GRAND OUEST

Altarea Cogedim crée un « cœur de ville » au sein de Massy, pôle structurant du Grand Paris. Ce projet mixte réalisé avec les architectes Elizabeth et Christian de Portzamparc s'étend sur 100 000 m² HON. Il comprend 900 logements, 8 000 m² de commerces de proximité, un hôtel, un centre de congrès, des parkings, une école maternelle et un cinéma. ■

100 000

UN PROJET
DE 100 000 M² HON
(HORS ŒUVRE NETS)



QUARTIER MIXTE

NICE MÉRIDIA

Altarea Cogedim participe à la requalification de la vallée du Var en créant un nouveau quartier mixte sur 22 hectares, comprenant logements, bureaux et locaux d'enseignement, résidence étudiante et commerces. Vitrine économique et architecturale de la plaine du Var, Nice Méridia bénéficie d'une position idéale: à 500 mètres du deuxième aéroport international français, à deux minutes de l'autoroute A8. —

22

**UN NOUVEAU
QUARTIER MIXTE
RÉALISÉ SUR
22 HECTARES DANS
LA PLAINE DU VAR**

GRANDS PROJETS URBAINS

ORLY → NANTERRE → MARSEILLE



160 000

UNE VASTE OPÉRATION
D'URBANISME DE
160 000 M² SITUÉE
DANS LA ZONE
AÉROPORTUAIRE D'ORLY

PROJET MIXTE

CŒUR D'ORLY

Réalisée en partenariat avec Foncière des Régions et Aéroports de Paris, Cœur d'Orly est une vaste opération d'aménagement de 160 000 m², comprenant 70 000 m² de bureaux (répartis sur trois immeubles au total). Situé à 12 kilomètres au sud de Paris, relié aux terminaux de l'aéroport Paris-Orly, ce projet mixte consiste en la création d'un éco-quartier d'affaires et d'espaces de vie tertiaires, associant immeubles de bureaux, commerces, hôtels et différents services. ■





120 000

UN PROJET DE 120 000 M²
DÉVELOPPÉ EN CŒUR DE VILLE

QUARTIER MIXTE

CŒUR DE QUARTIER - NANTERRE

Réalisé en co-promotion par Altarea Cogedim et Eiffage Immobilier, Cœur de Quartier se définit comme un véritable « morceau de ville ». Conçu par l'agence Jean-Paul Viguier et associés, ce programme développe une moyenne surface, des logements en accession, des logements sociaux, une résidence étudiante privée, une résidence étudiante sociale, une résidence tourisme, des bureaux. ■



NOUVEAU QUARTIER

EUROMED CENTER

Véritable « morceau de ville » imaginé en partenariat avec Foncière des Régions et Crédit Agricole Immobilier, Euromed Center va s'élever dans le prolongement naturel de l'axe économique du quartier d'affaires de La Joliette au cœur d'Euroméditerranée. Le projet a été conçu par l'architecte italien Massimiliano Fuksas, qui a su penser un ensemble s'intégrant harmonieusement dans son environnement urbain, tout en affichant une identité très contemporaine. Développement de très grande envergure avec plus de 70 000 m² à construire, Euromed Center associe différentes fonctions urbaines (bureaux, commerces, hôtellerie, restauration, loisirs...) et revendique une réelle mixité lui permettant de créer une plate-forme d'échanges et de rencontres entre événementiel, culture et économie. ■

70 000

À EUROMED,
70 000 M²
SONT À IMAGINER

GRANDS PROJETS URBAINS

TOULON-LA VALETTE → PARIS



PROJET DE COMMERCES ET LOISIRS

L'AVENUE 83 - TOULON-LA VALETTE

Le centre de commerces et loisirs de 51 000 m², L'Avenue 83, situé à Toulon-La Valette, comprendra un multiplexe Pathé-Gaumont de 16 salles, 2 grandes surfaces spécialisées, 14 moyennes surfaces, 60 boutiques et kiosques, 20 restaurants thématiques avec terrasses extérieures, un espace fitness et un kids' area. Ce centre a été imaginé par le cabinet Wilmotte & associés comme « une rue commerçante à ciel ouvert ». Il s'inscrit dans le cadre d'un projet mixte de revitalisation urbaine de grande envergure, prévoyant la réalisation d'environ 225 logements, 7 000 m² de bureaux et d'un hôtel de 80 chambres. —



51 000

UN PROJET DE 51 000 M² EN COURS DE DÉVELOPPEMENT





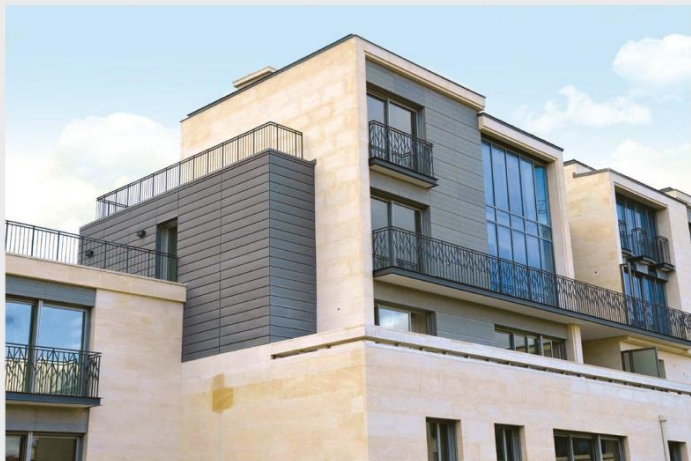
191

UNE OPÉRATION DE 191 LOGEMENTS
SUR UN SITE PRESTIGIEUX

UN NOUVEAU QUARTIER

PARIS 7 RIVE-GAUCHE : UN NOUVEAU QUARTIER DE VILLE AU CŒUR DU 7^E ARRONDISSEMENT DE PARIS

Sur près de 4 hectares, le nouveau quartier de Laennec va donner un nouvel élan à tout un arrondissement. Avec de magnifiques immeubles résidentiels, un équipement pour personnes âgées, une résidence étudiante, des logements sociaux, 14 000 m² d'espaces verts... les équipes d'Altarea Cogedim ont fait revivre ce site prestigieux avec passion et exigence. Début 2014, les 191 logements sont livrés ainsi que l'ensemble des équipements. La restauration des Croix historiques se poursuit pour devenir le siège de Kering. —



LE
SHOPPING
ÉVOLUE...



EN 2013, LE E-COMMERCE
ENREGISTRE UNE
PROGRESSION DE +13,5 %



LE M-COMMERCE
REPRÉSENTE 2,9 %
DU MARCHÉ DU
E-COMMERCE
(CONTRE 0,7 %
EN 2012)

NOUS PROPOSONS UNE EXPÉRIENCE D'ACHAT UNIQUE MULTICANAL

AVEC SES 56 CENTRES COMMERCIAUX ET
RUE DU COMMERCE, 1^{ER} CENTRE COMMERCIAL
DIGITAL, ALTAREA COGEDIM PROPOSE
À SES CLIENTS DES FORMATS DE COMMERCE
INNOVANTS POUR RÉPONDRE À LEURS BESOINS.

LE COMMERCE EN LIGNE

Depuis 2012, Altarea Cogedim a réorganisé son pôle commerce en l'articulant autour d'une foncière de centres commerciaux et du premier centre commercial digital, le site RueDuCommerce.com. Avec les initiatives créées entre commerce physique et commerce en ligne, Altarea Cogedim répond aux modes de consommation et aux attentes de ses clients, enseignes et consommateurs. Porté par le Groupe, Rue du Commerce a pour ambition, à l'horizon 2015, de figurer dans le top 5 des sites de e-commerce en France. —



188 millions

DE VISITEURS ANNUELS
EN 2013 SUR LE SITE
RUE DU COMMERCE



LES CENTRES COMMERCIAUX RÉGIONAUX

En 2013, le Groupe a poursuivi ses engagements en développant des projets d'envergure régionale sur des territoires stratégiques. Le Quartz, situé à Villeneuve-la-Garenne dans les Hauts-de-Seine (92), sera le centre commercial connecté aux envies de ses clients. Il proposera des expériences numériques uniques, associées à des enseignes nationales et internationales de renom (Carrefour, Primark, Marks & Spencer...). Autre exemple de cette stratégie, le centre commercial régional Cap 3000, premier centre de la Côte d'Azur, a entamé en 2013 son renouveau. À terme, cette extension portera le centre à plus de 100 000 m² de commerce et loisirs. Situé à proximité de l'aéroport de Nice-Côte d'Azur, au cœur d'une zone de chalandise puissante et qualitative, Cap 3000 bénéficie par ailleurs d'un flux touristique significatif et récurrent. ─



LE COMMERCE-LOISIR

Altarea Cogedim a, depuis sa création, innové en développant des projets de centres commerciaux alliant commerce et loisirs. Ce modèle original démontre plus que jamais sa pertinence en proposant une expérience shopping renouvelée. Véritables lieux de vie, ces centres renouvellent le parcours de nos clients

en associant des restaurants aux boutiques et magasins, multiplexes, espaces fitness et concepts loisirs pour les enfants. Après Bercy Village à Paris et Carré de Soie près de Lyon, L'Avenue 83 à Toulon-La Valette et Ponte Parodi en Italie près de Gènes constituent des exemples emblématiques actuellement en développement. ─



LES FAMILY VILLAGE®

Ces espaces commerciaux d'entrée de ville au concept original ont un parti pris environnemental fort, une architecture soignée, une offre qualitative « mass market », des animations coordonnées par le bailleur, une identité unique. Ils exigent des sites de grande qualité et une zone de chalandise ciblée. Conforté par le succès des quatre Family Village® ouverts à Limoges, Thiais, Aubergenville et Ruaudin (Le Mans), Altarea Cogedim a inauguré en 2013 son cinquième Family Village® à Nîmes. ─

56

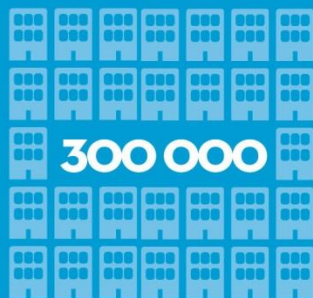
C'EST LE NOMBRE DE CENTRES COMMERCIAUX GÉRÉS PAR ALTAREA COGEDIM

VIVRE ET
HABITER

LE BESOIN DE
LOGEMENTS
AUGMENTE...



UN OBJECTIF GOUVERNEMENTAL
FIXÉ À 500 000 LOGEMENTS
CRÉÉS PAR AN EN FRANCE



300 000 LOGEMENTS NEUFS
ONT ÉTÉ MIS EN CHANTIER
EN 2013

NOUS PROPOSONS À CHACUN L'HABITAT ADAPTÉ À SES BESOINS

CONCEVOIR DES ESPACES À VIVRE ADAPTÉS
AUX MODES ET AUX MOMENTS DE VIE DE CHACUN
AVEC UNE EXIGENCE DE QUALITÉ ET D'INNOVATION,
TELLE EST L'AMBITION DE COGEDIM DEPUIS 50 ANS.

RÉSIDENCES COGEDIM CLUB®

La qualité, c'est aussi s'adapter aux styles de vie. Le groupe Altarea Cogedim développe sous la marque Cogedim Club® un concept unique de Résidences Services pour seniors actifs, offrant une localisation au cœur des villes et un panel de services très performants à la carte.

Les seniors vivant en Résidences Services peuvent ainsi conserver leur autonomie, tout en profitant d'un cadre de vie leur permettant de maintenir un lien social fort et une vie active. Des résidences pour étudiants et hommes d'affaires sont également développées avec des prestations adaptées. ■



Cogedim Club® à Villejuif (94)

LA QUALITÉ POUR TOUS

Chez Cogedim, qui fête en 2013 ses 50 ans, le principe de qualité s'applique à toutes les gammes de prix. Il commence avec la sélection des sites (emplacement et proximité des transports) et se poursuit avec la pérennité des façades, les plans des logements, la présence d'espaces de vie extérieurs. Il s'étend au choix des matériaux, de solutions améliorant la sécurité, les économies d'énergie et le confort. Chez Cogedim, la qualité se mesure au moindre détail. ■





DES GAMMES DE PRODUITS DIVERSIFIÉS

Depuis désormais plusieurs années, Cogedim a élargi ses gammes de logements pour répondre aux besoins des acquéreurs en entrée et milieu de gamme, comme en résidences gérées pour les seniors actifs, ou encore en développant de Nouveaux Quartiers. Le Groupe se positionne également comme un partenaire pour les acteurs du logement social. Enfin, Cogedim est toujours très dynamique dans le haut de gamme, son activité historique. En 2013, le Groupe a notamment remporté le Grand Prix régional pour son programme immobilier Nouvelle Vague situé quai Henri-IV à Paris. Outre l'Île-de-France, le Groupe est aujourd'hui implanté dans 10 métropoles régionales (Annecy, Bordeaux, Grenoble, Lyon, Marseille, Montpellier, Nantes, Nice, Strasbourg, Toulouse). ■

LES RÉSERVATIONS
RÉALISÉES
PAR LE GROUPE
EN 2013
S'ÉTABLISSENT À

1 016 M€ TTC



NOUVEAUX QUARTIERS

En région parisienne ou dans les grandes métropoles régionales, Cogedim accompagne les collectivités qui réaménagent leur territoire, soit en créant intégralement des « Nouveaux Quartiers », soit en construisant des ensembles de logements au sein de projets urbains de grande ampleur. Au sein de ces projets d'envergure, le Groupe a pour mission de construire un grand nombre de logements assortis d'équipements publics et de loisirs. Des opérations sont en cours parmi lesquelles figurent les Docks de Saint-Ouen (avec l'opération Manhattan) et les Bassins à Flot à Bordeaux, nouveau quartier-maître de l'agglomération girondine. En 2013, le lancement du programme Influence, à l'entrée des Bassins à Flot, traduit l'expansion du « cœur de ville » de Bordeaux et participe à la création d'un nouveau cadre de vie. ■



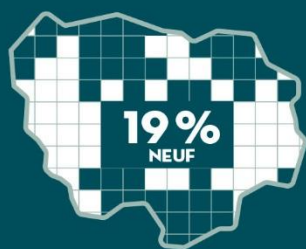
3 732

C'EST LE NOMBRE DE LOGEMENTS
RÉSERVÉS EN 2013

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE: UN MARCHÉ EN MUTATION



LE MARCHÉ DE
L'INVESTISSEMENT ENREGISTRE
15,5 MILLIARDS D'EUROS
ÉCHANGÉS SUR LE MARCHÉ
FRANÇAIS



LA PART DU NEUF PAR
RAPPORT AU RESTRUCTURÉ
DIMINUE PROGRESSIVEMENT
ET S'ÉLÈVE À 19% (ILE-DE-FRANCE)

NOUS ANTICIPONS LES ATTENTES DES UTILISA- TEURS ET DES INVESTISSEURS

EN MATIÈRE D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE,
LE GROUPE INTERVIENT EN QUALITÉ DE PROMOTEUR
OU EN TANT QU'INVESTISSEUR AU TRAVERS
DE SON FONDS D'INVESTISSEMENT, ALTA FUND.

RESTRUCTURATIONS COMPLEXES

Altarea Cogedim est une référence sur le marché de l'immobilier d'entreprise. Présent à Paris et en région, le Groupe a réalisé parmi les plus beaux immeubles tertiaires de Paris : la tour First, le marché Saint-Honoré, le siège de Canal+, la Fondation Cartier, etc. En 2013, le Groupe a poursuivi la rénovation d'un ensemble exceptionnel et atypique de 26 000 m² situé rue des Archives, tout comme la restructuration de 20 000 m² de bureaux pour le compte d'Allianz Vie dans la partie historique du site de l'hôpital Laennec à Paris. Ces différentes réalisations allient innovation technologique, confort d'usage et Haute Qualité Environnementale (NF-HQE®). ■





Hôtel-Dieu à Marseille (13)

HÔTELLERIE HAUT DE GAMME

Depuis plusieurs années, Altarea Cogedim développe une expertise en hôtellerie haut de gamme : le Marriott Renaissance Paris Arc de Triomphe, la réhabilitation du Palais de justice de Nantes en un hôtel quatre étoiles, ou celle de l'Hôtel-Dieu à Marseille en un InterContinental cinq étoiles sont parmi les réalisations emblématiques du Groupe. À la fin 2013, Altarea Cogedim aura su s'imposer comme un opérateur majeur en promotion immobilière d'hôtellerie. ■



Siège social de Mercedes-Benz à Montigny-le-Bretonneux (78)



Siège social de la Mutuelle des motards à Montpellier (34)

SIÈGES SOCIAUX SUR MESURE

2013 témoigne de la capacité du Groupe à développer des sièges sociaux sur mesure. En effet, l'année a notamment été marquée par la signature d'un contrat de promotion immobilière pour la réalisation du siège social de la Mutuelle des motards à Montpellier, par le gain de la création du siège social de Safran, à Toulouse, et par la livraison du siège social de Mercedes-Benz France. Le savoir-faire du Groupe en la matière lui permet de répondre aux exigences des investisseurs et des utilisateurs : qualité architecturale des bâtiments, engagement environnemental, efficacité énergétique, meilleure insertion dans les sites, respect des standards nationaux et internationaux. ■



Semapa - Îlot Austerlitz à Paris (75)

457 000 m²
DE PROJETS MAÎTRISÉS
ET EN COURS



Boulevard Raspail à Paris (75)

LE FONDS D'INVESTISSEMENT : ALTAFUND

Ce fonds d'investissement, dont Altarea Cogedim est le gérant et l'opérateur, est dédié au développement d'actifs *prime* à forte valeur environnementale. Il dispose d'une capacité d'investissement discrétionnaire supérieure à 1,2 milliard d'euros. Son objectif est de répondre à la pénurie anticipée d'immeubles verts en Île-de-France, neufs ou restructurés,

en prenant des risques limités sur un nombre restreint de projets. Après l'acquisition de l'immeuble situé 128/130 boulevard Raspail à Paris et la signature du 190/192 avenue Charles-de-Gaulle à Neuilly, AltaFund, a remporté en 2013 l'appel d'offres lancé par la Semapa, pour la réalisation d'un immeuble de bureaux neuf dans la ZAC Paris-Rive Gauche. ■

VIVRE ET
S'ENGAGER

LES RÈGLES DU JEU CHANGENT...

+50% +100% +20%



ENTRE 2012 ET 2020, LES PRIX DE L'ÉNERGIE
VONT AUGMENTER DE +50% POUR
L'ÉLECTRICITÉ, +100% POUR LE FIOUL,
+20% POUR LE GAZ

Estimation Commission de régulation des énergies



L'EMPLOI COMME PRIORITÉ
POUR 84% DES FRANÇAIS

Sondage RTL Harris Interactive 2013

NOUS CONTRIBUONS POSITIVEMENT À UNE SOCIÉTÉ PLUS DURABLE

POUR SES PARTIES PRENANTES, ALTAREA COGEDIM

STRUCTURE SON EFFORT ENVIRONNEMENTAL,
SOCIAL ET SOCIÉTAL POUR FAVORISER UN MODE DE VIE
PLUS DURABLE ET UN DÉVELOPPEMENT PLUS RESPONSABLE.

UNE STRATÉGIE BAPTISÉE ALTAGREEN®

Le Groupe - de par sa taille, la croissance de ses effectifs, les attentes de ses parties prenantes et l'intégration d'une nouvelle activité (Rue du Commerce) - s'est engagé avec l'ensemble de la direction générale dans une démarche de définition et de priorisation de ses enjeux RSE. Le résultat de ce travail, présenté sous la forme d'une matrice de matérialité, permet à Altarea Cogedim de définir les axes d'action RSE prioritaires pour 2014-2017.

• Pour la 3^e année consécutive, Altarea Cogedim accède au trio de tête dans chacun des deux classements Novethic promotion et foncière, en prenant la 1^{re} place *ex aequo* des promoteurs et la 3^e place des foncières.

• Dans le classement GRESB *New Construction*, Altarea Cogedim se voit classé à la 9^e place mondiale (sur 276), et à la 1^{re} place française.

• Après une première participation, de manière volontaire, au CDP (*Carbon Disclosure Project*) 2013, le Groupe se classe 1^{re} foncière commerce française en obtenant une note de transparence de 90% et une note de performance B. —



PLACER L'HUMAIN AU CŒUR DE NOTRE STRATÉGIE

Fort d'un dialogue social constructif, Altarea Cogedim s'engage à suivre l'évolution de ses effectifs et à lutter contre toutes les formes de discrimination. Le Groupe favorise le développement des compétences et l'employabilité de ses collaborateurs. Altarea Cogedim, en outre, met en place des mesures afin de promouvoir un environnement de travail sûr et qualitatif, favorisant ainsi le bien-être de ses salariés. —

LES FEMMES REPRÉSENTENT

51% DES PROMOTIONS ET
48% DES MOBILITÉS EN 2013

FAIRE VIVRE NOS TERRITOIRES

Profitant de son positionnement d'opérateur réalisant des immeubles de commerces, de bureaux, de logements et d'hôtels, Altarea Cogedim est convaincu de l'importance de connecter les différents lieux de vie entre eux. Conscient des impacts économiques et écologiques liés aux déplacements, le Groupe souhaite favoriser l'usage de moyens de transport plus pratiques, plus économiques et à faibles émissions de CO₂.

Dans un contexte économique incertain, Altarea Cogedim s'engage dans la quantification et le développement de sa contribution indirecte à l'emploi. Par ses activités, le Groupe supporte plus de 13 000 emplois indirects en France.

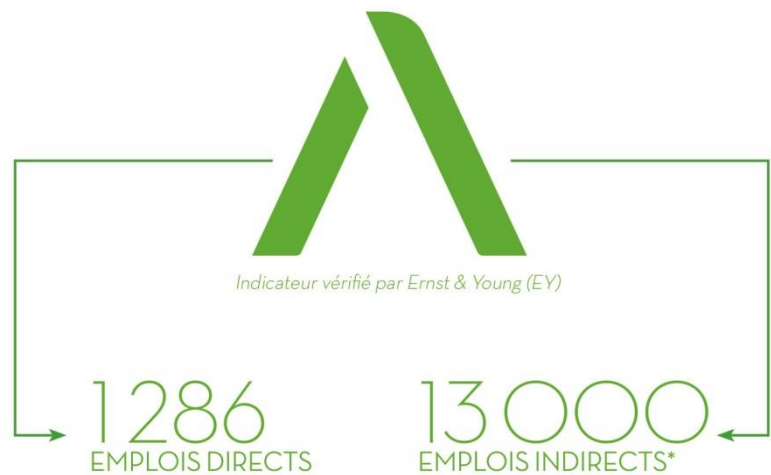
Altarea Cogedim est membre fondateur de la Fondation Palladio. Créée sous l'égide de la Fondation de France en 2008, elle traite des enjeux liés à la construction de la ville de demain et de ses lieux de vie.

En soutenant Habitat & Humanisme, Altarea Cogedim apporte des ressources financières significatives à des projets de résidences sociales et de pensions de famille adaptées à une réinsertion plus durable de personnes en difficulté. ■

99 %

DES NOUVEAUX PROJETS DE LOGEMENTS SONT SITUÉS À MOINS DE 500 MÈTRES DES TRANSPORTS EN COMMUN

Indicateur vérifié par Ernst & Young (EY)



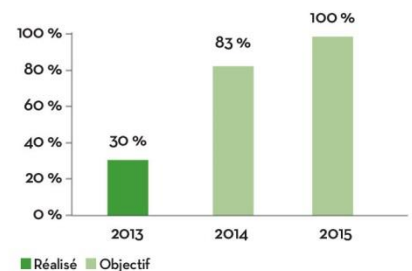
* Emplois supportés en France.

INTÉGRER LES EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES DANS NOS ACTIVITÉS

Anticipant l'ensemble des nouvelles réglementations, Altarea Cogedim poursuit sa démarche continue de reporting et de maîtrise de l'empreinte environnementale de ses activités. Pour cela, le Groupe quantifie annuellement son empreinte carbone élargie (scopes 1, 2, 3) pour l'ensemble de ses activités. Pour faire progresser les performances

de ses nouveaux projets et de son patrimoine, Altarea Cogedim a choisi des certifications environnementales ou qualitatives différenciées, et adaptées à chaque partie prenante. À fin 2013, les actifs du patrimoine faisant l'objet d'une certification environnementale BREEAM In-Use représentent 30 % du patrimoine du Groupe en valeur. ■

PART DU PATRIMOINE CERTIFIÉ
BREEAM IN-USE
(en valeur)



98 %

DES NOUVEAUX PROJETS TERTIAIRES* SONT CERTIFIÉS OU EN COURS DE CERTIFICATION ENVIRONNEMENTALE

* Commerces, bureaux et hôtels.

Indicateur vérifié par Ernst & Young (EY)

L'InterContinental Hôtel-Dieu à Marseille,
première restructuration hôtelière
certifiée NF Démarche HQE® en France. ■



NOS IMPLANTATIONS

PARIS

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

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

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

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

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

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

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

Rue du Commerce
44-50, avenue
du Capitaine Glarner
93400 Saint-Ouen
Tél. : + 33 (0)1 41 66 18 00

RÉGIONS

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

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

Cogedim Est
26, chemin du Doernelbruck
67000 Strasbourg
Tél. : + 33 (0)3 88 56 16 55

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

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

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

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

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

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

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

INTERNATIONAL

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

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



RAPPORT D'ACTIVITE
31 DECEMBRE 2013

SOMMAIRE

2.1	INTRODUCTION : APPLICATION ANTICIPEE DES NORMES IFRS 10, 11 ET 12 AU 1^{ER} JANVIER 2013	31
2.2	RAPPORT D'ACTIVITÉ	32
2.2.1	Pôle diversification	32
2.2.2	Logement	34
2.2.3	Bureau	38
2.3	RESULTATS CONSOLIDES	41
2.4	RESSOURCES FINANCIERES	42

2.1 INTRODUCTION : APPLICATION ANTICIPEE DES NORMES IFRS 10, 11 ET 12 AU 1^{ER} JANVIER 2013

Le Groupe a décidé d'appliquer de façon anticipée les normes sur la consolidation IFRS 10, 11 et 12 au 1^{er} janvier 2013 (application obligatoire au 1^{er} janvier 2014).

PRINCIPES GENERAUX

IFRS 10 redéfinit les principes de contrôle d'une entité. Le contrôle s'apprécie notamment en fonction de la gouvernance de l'entité et des pouvoirs de décisions sur les activités pertinentes (i.e. celles qui ont une incidence importante sur les rendements de l'entité).

IFRS 11 modifie les principes de consolidation des entités contrôlées conjointement. Les sociétés contrôlées conjointement doivent être intégrées selon la méthode de la mise en équivalence (fin de l'intégration proportionnelle).

IFRS 12 intègre les informations à fournir relatives aux participations (filiales, entreprises associées, entités structurées) et aux partenariats. L'objectif de la norme est de rendre accessibles et intelligibles les risques auxquels une entité est exposée en raison des liens qu'elle entretient avec des entités structurées.

L'application de ces méthodes est sans conséquences sur le résultat net, tant Groupe que hors Groupe.

APPLICATION AUX SOCIETES DU GROUPE

Le Groupe a mené une analyse du contrôle pour l'ensemble des partenariats concernant les sociétés de promotion immobilière et de diversification.

Les conséquences sur le contrôle des sociétés concernées pour la disparition de l'intégration proportionnelle ainsi que les principaux impacts sur les comptes consolidés du Groupe sont les suivantes :

- 77 sociétés de promotion initialement consolidées en intégration proportionnelle ont été mises en équivalence, dont 52 entités achevées depuis plus d'un an, 3 achevées au cours de l'exercice, 7 en cours de construction, 4 dont le terrain est acquis mais le chantier non démarré, et 11 sous promesse.

En M€	Au 31/12/2013
Chiffre d'affaires	(76,5)
Marge immobilière	(12,2)

• Sauf indication contraire, l'ensemble des données comptables dans ce rapport sont issues des comptes consolidés 2012 retraités de l'impact des normes IFRS 10, 11 et 12.

PRECISIONS SUR LES INDICATEURS OPERATIONNELS PUBLIES

Afin de faciliter leur lecture, le Groupe Altarea Cogedim a été amené à apporter les précisions suivantes sur certains indicateurs opérationnels en lien avec l'adoption des normes IFRS 10, 11 et 12, pour son activité de promotion :

• Réservations : les réservations sur les programmes contrôlés au sens des normes comptables sont prises en compte à 100%. Les opérations sur les programmes en « co-promotion » (contrôlées conjointement) sont prises à hauteur de leur quote-part de détention. Cette méthode est identique à celle des publications précédentes et permet notamment de mesurer la part de marché de Cogedim.

• Backlog, offre à la vente, portefeuille foncier : le principe est le même que pour les réservations. Il est exprimé à 100% pour les programmes contrôlés et en quote-part pour les opérations contrôlées conjointement.

2.2 RAPPORT D'ACTIVITÉ

Filiale à 99,87% du Groupe Altarea, ALTAREIT regroupe les activités de promotion logements et bureaux du Groupe Altarea ainsi que les activités de développement et croissance avec notamment la participation détenue dans le MIN de Rungis.

ALTAREIT a également réalisé un investissement stratégique dans le e-commerce en acquérant en 2012 la société de e-commerce française Rue du Commerce.

2.2.1 PÔLE DIVERSIFICATION

2.2.1.1 MIN de Rungis

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

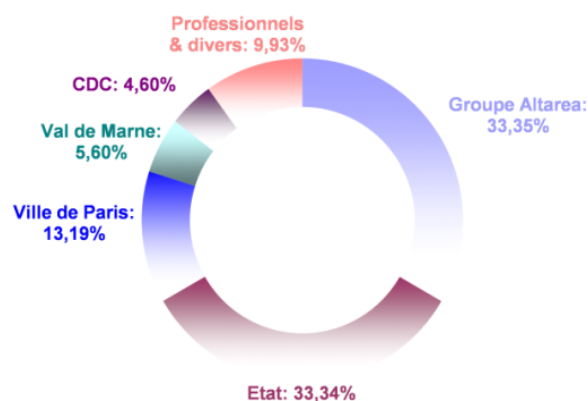
LE MARCHÉ DE RUNGIS

Le premier marché de gros alimentaire du monde s'étend sur 234 ha et plus de 1 000 000 m² de surfaces louables. Les 1 200 opérateurs du marché emploient près de 12 000 personnes. Le chiffre d'affaires généré en 2012 est de 8,2 Md€.

LA SEMMARIS

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

La détention du capital de la Semmaris est la suivante :



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

CHIFFRE D'AFFAIRES DE LA SEMMARIS

Le Chiffre d'affaires de la Semmaris s'élève à 96,6 M€ au 31 décembre 2013, en hausse de +3% par rapport au 31 décembre 2012.

En M€	31/12/2013		31/12/2012 Retraité
Redevances indexées	16,5		16,0
Redevances homologuées	39,0		36,3
Péages	9,7		11,4
Autres	3,9		3,8
Sous-total redevances et autres revenus	69,1	2,5%	67,4
Charges récupérées	27,5		26,2
Total Chiffre d'affaires	96,6	3,2%	93,6

Les revenus de la Semmaris sont constitués de :

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

RESULTAT ANNUEL 2013

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

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

2.2.1.2 Activité d'hôtellerie

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

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

En M€	31/12/2013	31/12/2012 Retraité
Chiffre d'affaire	15,4	16,0
Loyer	(4,2)	(4,1)
Autres charges de structure	(10,5)	(10,8)
Autres	(0,5)	(0,6)
Résultat opérationnel	0,2	0,4

2.2.1.3 Commerce online

Le groupe ALTAREIT est l'un des principaux acteurs du e-commerce en France, avec sa marque Rue du Commerce dont le volume d'activité a représenté 429 millions d'euros en 2013 (+1%).

ÉVOLUTION DU MARCHÉ¹

En 2013, le e-commerce enregistre 51 milliards d'euros de ventes en France (+ 13,5 %). Les grands sites marchands enregistrent pour leur part une croissance des ventes de + 4,3% à périmètre constant².

¹ Bilan e-Commerce 2013 de la Fevad.

² Baromètre iCE 40 de la Fevad (croissance des sites leaders, à périmètre constant).

Cette croissance a été notamment tirée par la création de 20 500 nouveaux sites marchands (+ 17 %), pour atteindre un total de 138 000 sites marchands en France. Sur ce total, moins de 100 sites ont une activité supérieure à 100 millions d'euros.

Le m-commerce est également en forte hausse, pour atteindre désormais 2,9 % du marché du e-commerce (contre 0,7% en 2012).

FREQUENTATION DU SITE RUEDUCOMMERCE.COM

La fréquentation du site RueduCommerce.com continue de progresser avec 188 millions de visites³ durant l'année et une progression de +4,1%, supérieure à celle du « Top 10 » des sites pure players généralistes (+3,9%⁴).

Parmi les visiteurs du site RueduCommerce.com, la part issue de comportements mobiles représente désormais 8% du trafic total pour l'année 2013.

Rue du Commerce maintient également son positionnement de site leader, dans le « Top 10 » des sites marchands généralistes en France⁵.

Sites marchands généralistes	VU Mensuels moyens 2013, en milliers
1 Amazon	15 068
2 Cdiscount	10 198
3 Fnac	9 247
4 PriceMinister	7 394
5 La Redoute	7 029
6 Carrefour	6 712
7 RueduCommerce.com	5 631
8 Vente-privee.com	5 496
9 Darty	4 333
10 E.Leclerc	3 848

PERFORMANCES DE RUE DU COMMERCE

En 2013, le site enregistre un volume d'affaires de 429 millions d'euros (+1%), issu à hauteur de 74% de la distribution en propre et à hauteur de 26% de la Galerie Marchande. Le nombre de commandes s'élève à 2,5 millions, pour un panier moyen d'environ 208 €.

³ Nombre total de connections sur le site, données Xiti.

⁴ Données Médiamétrie//NetRating, moyenne 12 mois 2013.

⁵ Classement Médiamétrie//NetRating selon le nombre de visiteurs uniques mensuels (i.e. nombre d'internautes ayant visité le site au moins une fois sur une période d'un mois) sur la période janvier-novembre 2013.

En M€	2013	2012	Var
Volume d'affaires Distribution	318,6	315,7	1%
Volume d'affaires Galerie Marchande	109,9	107,4	2%
Total Volume d'affaires	428,5	423,1	1%
Commissions Galerie	9,6	9,4	1%
Taux commission	8,8%	8,8%	-
Chiffre d'affaires Rue du Commerce	328,1	325,2	1%

Action forte vers la foncière multicanal, Rue du Commerce a opéré en fin d'année 2013 la transformation de son site en créant « le 1er centre commercial digital » : nouvelle identité visuelle, navigation transformée et organisée par « rue »...

Ce nouveau modèle s'appuie sur des enseignes de référence issues du commerce physique. Avec un positionnement qui s'affirme « Réalisateur de vos envies », Rue du Commerce sélectionne pour ses clients les meilleurs marques et enseignes.

Cette refonte du site s'est accompagnée du déploiement d'un nouveau système informatique permettant la gestion d'une offre multicanale étendue.

Après un premier test avec les « shopping walls » installés en gare fin 2012, Rue du Commerce poursuit son développement multicanal en lançant début 2014 son concept web-in-store « Ma Boutique Express » sous forme de bornes digitales d'achats implantées dans les gares (en partenariat avec Gares & Connexions et RELAY France). Ce canal de distribution inédit a pour ambition de se déployer dans d'autres lieux grand public, notamment au sein de la première « Cité du e-commerce » du Groupe, déployée dans le centre commercial Qwartz qui ouvrira en avril 2014.

Pour accompagner ces transformations, Rue du Commerce a continué d'améliorer l'offre de la Galerie marchande (sélectivité accrue des marchands) pour répondre à sa « promesse clients » d'apporter les meilleures offres du web et des grandes enseignes physiques à un niveau de service optimum. 340 nouveaux marchands ont ainsi été recrutés (dont 35 enseignes issues du monde physique), contre 189 marchands désactivés (qui ne correspondaient plus aux objectifs de qualité de service souhaitée par Rue du Commerce).

L'activité de distribution de produits high tech enregistre également de bonnes performances (chiffre d'affaires en hausse de +1%), dans un marché très concurrentiel dont Rue du Commerce possède entre 15% et 20% des parts en fonction des produits.

RESULTATS DU GROUPE RUE DU COMMERCE

En M€	31/12/2013	31/12/2012 retraité
Chiffre d'affaires Distribution	318,6	315,7
Achats consommés et autres	(297,8)	(291,3)
Marge brute	20,8	24,4
% du CA	6,5%	7,7%
Commissions Galerie Marchande	9,6	9,4
Frais de structure nets	(42,8)	(39,9)
Cash-flow opérationnel	(12,5)	(6,0)
% du CA	(3,9)%	(1,9)%

Rue du Commerce a poursuivi sa feuille de route initiée en 2012 en continuant à déployer de forts investissements (site, applications mobiles, support marketing et embauches de nombreux personnels notamment experts ...) qui revêtent en partie la nature de charges comptables. Le résultat opérationnel de l'entité continue pour la 2^{ème} année consécutive à ressortir en perte. Ces investissements visent à augmenter significativement le volume d'affaires de Rue du Commerce au cours des prochaines années ; le retour à l'équilibre constitue toujours un objectif à moyen terme.

2.2.2 LOGEMENT

2.2.2.1 Conjoncture 2013 et perspectives

Les ventes de logement neuf sont globalement comparables à celles de 2012⁶ soit à environ 87 700 lots, à un point bas depuis les 15 dernières années. Les mises en chantier connaissent une baisse de 3%⁷ : environ 300 000⁸ logements ont été mis en chantier en 2013, loin de l'objectif des 500 000 logements par an que s'était fixé le Président de la République.

Les perspectives pour 2014 restent largement soumises aux aléas de l'environnement économique même si nombre de mesures gouvernementales récentes offrent des perspectives intéressantes : le gouvernement a ainsi pris des décisions, par voie d'ordonnance, visant à simplifier les normes, les procédures et certaines contraintes d'urbanisme, ce qui devrait accélérer l'obtention des autorisations

⁶ Source Chiffres et Statistiques – Commissariat Général au Développement Durable n°496 – Février 2014.

⁷ Source Chiffres et Statistiques – Commissariat Général au Développement Durable n°488 – Janvier 2014 (Construction de logements - résultats à fin décembre 2013).

⁸ Hors rénovation urbaine.

administratives et alléger les coûts de construction. Par ailleurs, la mise en place d'un dispositif fiscal attractif pour le logement intermédiaire (TVA réduite de 10%, exonération de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties pendant 20 ans, création des contrats d'assurance vie-génération) pourrait inciter les investisseurs institutionnels à revenir vers le marché du logement neuf. Enfin, les taux d'emprunt restent toujours à un niveau très bas, ce qui constitue le meilleur soutien du marché du logement.

2.2.2.2 Une progression des réservations⁹ de +17% dans un marché difficile

Contrastant fortement avec l'évolution du marché national, les réservations de logements neufs du Groupe s'élèvent à 1 004 M€ en 2013, en progression de +17%.

Plusieurs facteurs conjugués expliquent cette performance, réalisée sans croissance externe.

LE CAPITAL MARQUE COGEDIM

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

ÉVOLUTION DE LA GAMME DE PRODUITS

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

- trois segments de haut de gamme se définissant par un positionnement élevé en termes d'architecture, de qualité et de localisation. Ces gammes proposent des logements à plus de 5 000 €/m² en Île-de-France et plus de 3 600 €/m² en Régions, jusqu'aux programmes d'exception ;
- deux segments de milieu et entrée de gamme : tout en maintenant l'exigence de qualité Cogedim, les programmes de ces gammes « A et B » sont conçus pour répondre spécifiquement :

– au besoin de logements en accession adaptés à la solvabilité de nos clients,

- au souhait des investisseurs particuliers de bénéficier du nouveau dispositif « Duflot »,
- à la volonté des collectivités publiques de développer des opérations « à prix maîtrisés »¹⁰.

Par ailleurs, Cogedim développe une gamme étendue de Résidences Services.

• **Résidences seniors Cogedim Club®** : Cogedim développe sous cette marque un concept de résidences services à destination des seniors actifs alliant une localisation au cœur des villes et un panel de services à la carte. La première résidence service senior a ouvert ses portes à Villejuif fin 2013 et d'autres résidences accueilleront bientôt des résidents à Arcachon, Sèvres, Cannes-Pégomas, Chambéry et Bénodet.

Cogedim a fait le choix de maîtriser à la fois la conception, la promotion de ces résidences mais également d'en assurer la **gestion locative**, ce qui constitue, pour les investisseurs comme pour les résidents-locataires, un gage de qualité et de pérennité.

Réservations en valeur et en lots¹¹

Les réservations réalisées par le Groupe en 2013 s'établissent à 1 004 millions d'euros TTC (+17%) et 3 662 lots (+15%).

	2013	2012	Var.
Ventes au détail	638 M	646 M	(1)%
Ventes en bloc	366 M	215 M	+70%
Total en valeur	1004 M	861 M	+17%
Ventes au détail	2 216 lots	2 103 lots	+5%
Ventes en bloc	1 446 lots	1 094 lots	+32%
Total en lots	3 662 lots	3 197 lots	+15%

La progression de l'activité a été rendue possible grâce au **lancement commercial de 61 opérations** pour un montant de 1 172 M€, à comparer avec 867 M€ en 2012, soit une croissance de +35%.

Les ventes au détail augmentent de +5% en volume (stables en valeur), sous l'effet du développement des ventes dans les gammes « A et B » et des résidences services.

Les ventes auprès des investisseurs privés sont en augmentation comparées à 2012 et représentent 39% des réservations au détail en 2013 (vs 34% en 2012).

¹⁰ Opérations pour lesquelles les prix de vente sont plafonnés, en contrepartie d'un prix de foncier négocié à un niveau réduit. En 2013, Cogedim a développé des opérations à prix maîtrisés en Île-de-France (Nanterre, Ivry, Montreuil) comme en région (Villeurbanne).

¹¹ En méthode consolidée, à l'exception des opérations contrôlées conjointement prises en compte à hauteur de leur quote-part de détention.

⁹ Réservations nettes des désistements.

Avec la signature de ventes significatives, les ventes en bloc aux investisseurs institutionnels sont en hausse de plus de 150 M€ comparées à 2012, et représentent l'essentiel de la progression de l'année.

Réservations par gamme de produits

En M€ TTC	Entrée et Moyenne gamme	Haut de gamme	Résidences Services	Total	% par région
IDF	361	244	44	648	65%
PACA	69	29	9	106	11%
Rhône-Alpes	75	61	11	147	15%
Grand Ouest	59	6	38	103	10%
Total	564	339	101	1 004	100%
% par gamme	56%	34%	10%		

Les réservations dans les gammes « A et B » représentent 56% du total. Avec une dizaine de résidences gérées en commercialisation courant 2013, les résidences services dépassent les 100 M€ de placements en 2013, soit une augmentation de 63% comparé à 2012.

SIGNATURES NOTARIÉES

En M€ TTC	Entrée et Moyenne gamme	Haut de gamme	Résidences Services	Total	% par région
IDF	254	203	20	476	55%
PACA	84	31	5	120	14%
Rhône-Alpes	67	105	5	177	20%
Grand Ouest	37	19	44	101	12%
Total	441	358	74	873	100%
% par gamme	51%	41%	8%		
2012 Total				860	
Var.				+2%	

Le montant des ventes régularisées en 2013 s'établit à 873 M€, soit +2% comparé à 2012.

2.2.2.3 Résultat opérationnel

CHIFFRE D'AFFAIRES COMPTABILISE A L'AVANCEMENT¹²

En M€ HT	Entrée et Moyenne gamme	Haut de gamme	Résidences Services	Total	% par région
IDF	172	337	18	528	60%
PACA	83	21	-	104	12%
Rhône-Alpes	37	120	-	157	18%
Grand Ouest	49	21	24	94	11%
Total	342	499	41	883	100%
% par gamme	39%	57%	5%		
2012 Total				914	
Var.				(3)%	

Le chiffre d'affaires logement représente 883 M€ à comparer avec 914 M€ en 2012.

MARGE IMMOBILIERE¹³ ET CASH-FLOW OPERATIONNEL

En M€	31/12/2013		31/12/2012 Retraité*
Chiffre d'affaires	883,2	(3)%	914,4
Coût de vente	(788,5)		(791,8)
Marge immobilière	94,7	(23)%	122,6
% du CA	10,7%		13,4%
Production stockée	55,4		57,4
Frais de structure nets	(37,2)		(27,7)
Autre	4,0		5,0
Cash-flow opérationnel	61,5	(38)%	99,9
% du CA	7,0%		10,9%

En 2012, la marge immobilière et le cash-flow opérationnel du groupe étaient particulièrement élevés du fait de l'achèvement d'opérations qui avaient bénéficié d'une amélioration de leur prix de revient. La baisse des taux de marge s'explique par les efforts d'adaptation des prix au marché au cours de l'année 2013 notamment pour permettre la vente aux investisseurs institutionnels.

¹² Chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement selon les normes IFRS. L'avancement technique est mesuré par l'avancement du poste construction sans prise en compte du foncier.

¹³ La marge immobilière est calculée après frais financiers stockés, après frais et honoraires de commercialisation et de publicité.

BACKLOG

À fin 2013, le backlog¹⁴ logement s'établit à 1 310 millions d'euros, soit 17 mois d'activité, ce qui continue de conférer au Groupe une excellente visibilité sur ses résultats futurs en promotion logement.

En M€ HT	CA acté non avancé	CA réservé non acté	Total	% par région	Nb de mois
IDF	453	392	845	65%	
PACA	69	65	134	10%	
Rhône-Alpes	167	42	209	16%	
Grand Ouest	69	52	121	9%	
Total	759	551	1 310	100%	17
Répartition	58%	42%			
2012	928	486	1 414		
Var.			(7)%		

2.2.2.4 Gestion des engagements

Décomposition de l'offre à la vente au 31 décembre 2013 (706 millions d'euros TTC) en fonction du stade d'avancement opérationnel :

Phases opérationnelles	<--- Risque--->			Logements achevés en stock
	- Montage (foncier non acquis)	Foncier acquis / chantier non lancé	Foncier acquis / chantier en cours	
Dépenses engagées (en M€ HT)	12	5		
Prix de revient de l'offre à la vente (en M€ HT)			286	6
Offre à la vente (706 M€ TTC)	321	38	339	8
En %	45%	5%	48%	1%
	Dont à livrer	en 2014	49 M€	
		en 2015	245 M€	
		en 2016	45 M€	

GESTION DE L'OFFRE A LA VENTE

50% de l'offre à la vente concernent des programmes dont la construction n'a pas encore été lancée et pour lesquels les montants engagés correspondent essentiellement à des frais d'études, de publicité et d'indemnités d'immobilisations (ou cautions) versés dans le cadre des promesses sur

le foncier avec possibilité de rétractation (promesses unilatérales principalement).

48% de l'offre sont actuellement en cours de construction. Seuls 49 millions d'euros (sur 339 millions d'euros) correspondent à des lots à livrer d'ici fin 2014.

Le stock de produits finis est, quant à lui, quasiment nul (+1%).

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

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

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

LA GESTION DU CYCLE

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

¹⁴ Le backlog est composé des ventes notariées HT restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations HT au détail et en bloc à régulariser chez les notaires.

OFFRE A LA VENTE¹⁵ ET PORTEFEUILLE FONCIER¹⁶

En M€ TTC	< 1 an	> 1 an	Total au 31/12/2013	Nb de mois	Au 31/12/2012
Offre à la vente	706		706	8	611
Portefeuille foncier	2 481	1 238	3 719	44	3 457
Total Pipeline	3 187	1 238	4 425	52	4 068
31/12/2012	2 578	1 490	4 068		
Var.	+24%	(17)%	+9%		

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

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

APPROVISIONNEMENT

	CA TTC en M€	Nb de lots
Opérations approvisionnées en 2013	1 779	8 355
% du total Portefeuille foncier	48%	58%
dont Opérations Entrée et Moyenne	1 134	5 803
% des opérations approvisionnées en 2013	64%	69%

Cogedim a fortement renouvelé son portefeuille foncier en 2013, par la signature de promesses pour un volume de près de 8 400 lots représentant 1,8 Md€ TTC de chiffre d'affaires potentiel, soit la moitié du portefeuille foncier actuel.

Ces promesses concernent principalement (à près de 70% des lots) des programmes d'entrée et moyenne gamme particulièrement adaptés aux niveaux de prix correspondant à la solvabilité des acquéreurs.

¹⁵ L'offre à la vente est constituée des lots disponibles à la vente et exprimée en valeur TTC.

¹⁶ Le portefeuille foncier est constitué par les programmes maîtrisés (par le biais d'une promesse de vente, quasi exclusivement sous forme unilatérale) dont le lancement n'a pas encore eu lieu et exprimés en valeur TTC.

2.2.3 BUREAU

2.2.3.1 Conjoncture et positionnement du Groupe

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE¹⁷

15,5 milliards d'euros ont été investis en France en 2013, soit un volume comparable à l'année 2012.

Le contexte économique conduit les investisseurs à maintenir une politique d'investissement prudente en privilégiant les actifs « core » neufs ou restructurés et loués.

PLACEMENTS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE¹⁸

En Île-de-France, la demande placée en 2013 s'établit à 1,8 million de m², en repli de -25% par rapport à l'année 2012.

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

Fin 2013, l'offre immédiate progresse et s'élève à 3,9 millions de m². Cette évolution s'explique par la faiblesse de l'activité locative conjuguée à la livraison et ou remise sur le marché de surfaces neuves ou restructurées.

2.2.3.2 Activité de l'année 2013

En 2013, le Groupe a démontré toute la pertinence de son modèle en déployant l'ensemble de ses savoir-faire, tant en investissement (à travers les fonds Altafund¹⁹) qu'en promotion (VEFA/BEFA, CPI) et qu'en prestation (MOD).

¹⁷ Données CBRE du 4^e trimestre 2013 – Investissement France.

¹⁸ Données CBRE du 4^e trimestre 2013 – Bureaux Ile de France.

¹⁹ Altafund est un fonds discrétionnaire géré par les équipes de Cogedim Entreprise, doté de 600 M€ de fonds propres levés auprès d'investisseurs internationaux et dont le Groupe Altarea détient 17%.

Les projets maîtrisés au cours de l'exercice représentent un potentiel d'activité de 597 millions d'euros, soit 45% de l'ensemble des opérations en cours, confirmant ainsi la reprise de cette activité après plusieurs années de décroissance.

	Surface à 100%	Montant en QP (a)
Nouvelles opérations maîtrisées en 2013	108 403 m ²	597 M€
Opérations maîtrisées antérieurement à 2013	325 696 m ²	741 M€
TOTAL	434 099 m²	1 338 M€

(a) VEFA et CPI : Montant signé. MOD : honoraires capitalisés. Investissement AltaFund : prix de revient.

Grâce à cette palette étendue, Cogedim Entreprise a particulièrement pu répondre aux besoins de ses clients utilisateurs qui ont tiré le marché en 2013, tout en se positionnant en investisseur sur des opérations à très fort potentiel de création de valeur (Neuilly Charles de Gaulle, SEMAPA Paris XIII).

Le rechargement très important de ses projets en immobilier d'entreprise effectué en 2013 devrait donner des premiers résultats financiers significatifs à partir de 2015.

2.2.3.3 Chiffre d'affaires et cash-flow opérationnel

En M€	31/12/2013		31/12/2012 Retraité
Chiffre d'affaires	107,5	45%	74,2
Marge immobilière	14,1	559%	2,1
% du CA	13,1%		2,9%
Prestation de services externes	3,3	(37)%	5,3
Production stockée	2,7		5,1
Frais de structure nets	(6,9)		(2,3)
Autres	8,2		4,8
Cash-flow opérationnel	15,4	233%	4,6
% du CA	14,3%		6,2%

Après un point bas en 2012, Cogedim affiche un chiffre d'affaires 2013 de 107,5 millions d'euros (+ 45 %) en forte progression par rapport à l'année précédente.

La marge immobilière 2013 s'établit à 14,1 millions d'euros en nette progression par rapport à l'année 2012. Cette évolution s'explique par des opérations en cours de travaux présentant des rentabilités supérieures.

2.2.3.4 Backlog²⁰ VEFA/CPI et MOD

Le backlog VEFA/CPI représente 78 millions d'euros à fin décembre 2013, comparé à 177 millions d'euros l'année précédente. Le Groupe dispose également d'un backlog d'honoraires de MOD stable de 4,7 millions d'euros.

En M€	2013	2012
Backlog VEFA/CPI	78,0 M€	177,0 M€
Backlog honoraires de MOD	4,7 M€	5,3 M€

²⁰ Le backlog est composé des ventes notariées HT restant à comptabiliser à l'avancement, placements HT non encore régularisés par acte notarié et honoraires à recevoir de tiers sur contrats signés.

DETAIL DES OPERATIONS MAITRISEES AU 31 DECEMBRE 2013

Projet	Nature	Surface à 100%	Montant en QP (a)	Statut
NEUILLY - Avenue Charles de Gaulle	AltaFund	25 300 m ²		Maitrisé
PARIS - Semapa	AltaFund	15 050 m ²		Maitrisé
TOULOUSE Blagnac	BEFA	22 700 m ²		Maitrisé
LYON Gerland	BEFA	15 310 m ²		Maitrisé
MARSEILLE	VEFA	11 074 m ²		Maitrisé
TOULON - Technopôle de la Mer	VEFA	6 814 m ²		Maitrisé
TOULON - TPM (Commerces & hôtel)	VEFA	3 155 m ²		Maitrisé
MONTPELLIER - Mutuelle des motards	CPI	9 000 m ²		Maitrisé
Nouvelles opérations maitrisées en 2013		108 403 m²	597	
PARIS - Rue des Archives	CPI	26 400 m ²		Maitrisé
MASSY - Hôtel Place du Grand Ouest	VEFA	6 770 m ²		Maitrisé
ANTONY - Croix de Berny (Tranche 2)	VEFA	17 816 m ²		Maitrisé
CŒUR D'ORLY	CPI	73 243 m ²		Maitrisé
NICE MERIDIA - Ilot Robini (Phases 2 & 3)	CPI	15 856 m ²		Maitrisé
LYON - L3	VEFA	9 300 m ²		Maitrisé
MONTIGNY - Mercedes France	VEFA	19 714 m ²		En cours de travaux ^(b)
LA DEFENSE - Tour Blanche	MOD	29 700 m ²		En cours de travaux
MARSEILLE - Euromed Center (Phase 1 + Hôtel)	CPI	62 764 m ²		En cours de travaux
PARIS - Raspail	AltaFund	10 650 m ²		En cours de travaux
SAINT DENIS LANDY - Sisley	CPI	22 221 m ²		En cours de travaux
PARIS - Laennec	MOD	18 000 m ²		En cours de travaux
LYON - Opale	VEFA	13 262 m ²		En cours de travaux
Opérations maitrisées antérieurement à 2013		325 696 m²	741	
TOTAL		434 099 m²	1 338	

(a) VEFA et CPI : Montant signé. MOD : honoraires capitalisés. Investissement AltaFund : prix de revient.

(b) Livré en janvier 2014.

2.3 RESULTATS CONSOLIDES

Au 31 décembre 2013, le FFO (Cash-flow courant des opérations) s'élève à 60,9 M€ (-35%). En part du Groupe, le FFO s'élève à 57,3 M€, soit 32,76 €/action (-35%).

En M€	31/12/2013			31/12/2012 Retraité		
	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
Logement	61,5 (38)%	(4,4)	57,1	99,9	(3,8)	96,2
Bureau	15,4 233%	(1,7)	13,6	4,6	(2,6)	2,0
Commerce "online"	(12,5) 106%	(47,0)	(59,4)	(6,0)	(7,1)	(13,1)
Diversification	9,8 5%	(2,9)	6,9	9,3	(1,5)	7,8
RESULTAT OPERATIONNEL	74,2 (31)%	(56,1)	18,1	107,8	(15,0)	92,9
Coût de l'endettement net	(11,4) (15)%	(0,7)	(12,1)	(13,5)	(0,7)	(14,2)
Var. de valeur et résultat de cessions des IF	–	1,8	1,8	–	(1,3)	(1,3)
Résultat de cession de participation	–	(0,0)	(0,0)	–	1,0	1,0
Dividends	0,0	–	0,0	0,0	–	0,0
Impôts sur les sociétés	(1,9)	17,8	15,9	(1,3)	(22,4)	(23,7)
RESULTAT NET	60,9 (35)%	(37,1)	23,8	93,1	(38,4)	54,7
<i>Dont Résultat Net, Part du Groupe</i>	<i>57,3 (35)%</i>	<i>(37,0)</i>	<i>20,3</i>	<i>87,9</i>	<i>(37,0)</i>	<i>50,9</i>
Nombre moyen d'actions après effet dilutif (en millions)	1,748			1,749		
FFO PART DU GROUPE PAR ACTION	32,76 (35)%			50,28		

CASH-FLOW OPÉRATIONNEL²¹ : 74,2 M€ (-31%)

En 2013, le cash-flow opérationnel s'établit à 74,2 M€ (en baisse de -31%), conséquence de la baisse de l'activité logement (réservations 2012 en repli) et de celle de la contribution de Rue du Commerce (mise en œuvre du programme d'investissements).

Cette baisse est en partie compensée par la bonne performance de l'activité bureaux.

FFO²² : 60,9 M€ (-35%)

Le FFO correspond au cash-flow opérationnel après impact du coût de l'endettement net²³ et de l'impôt décaissé.

VARIATIONS DE VALEURS ET CHARGES CALCULEES : -37,1 M€

	En M€
Variation de valeurs - Instruments financiers	1,8
Ecart d'acquisition Rue du Commerce	(37,9)
Cessions d'actifs	(0,0)
Impôts différés	17,8
Charges calculées	(18,8)
TOTAL	(37,1)

(a) Dotations aux amortissements et aux provisions non courantes, AGA, provisions retraite, étalement des frais d'émission d'emprunts.

Le produit comptable d'impôt différé (non cash) correspond à l'activation d'une partie des déficits d'Alta Faubourg.

Au 31 décembre 2013 a été déprécié le goodwill affecté à l'Unité Génératrice de Trésorerie du commerce on line résultant de la prise de contrôle en décembre 2011 de Rue du Commerce. La Direction estime, après deux années, que les synergies représentatives des flux économiques futurs engendrés par la digitalisation du groupe Altarea dont Altareit est filiale bénéficieront

²¹ Ou EBITDA consolidé.

²² Fund from operations, ou Cash-flow courant des opérations.

²³ Il s'agit essentiellement du coût de la dette des crédits d'acquisition de Cogedim et de Rue du Commerce.

principalement au commerce physique, et non à l'Unité Génératrice de Trésorerie Rue du commerce (en contrepartie, à la date d'acquisition, Altareit avait bénéficié de l'octroi d'une caution d'Altarea au titre du crédit d'acquisition de la société Rue du Commerce).

2.4 RESSOURCES FINANCIERES

L'endettement net financier s'élève à 397 M€ au 31 décembre 2013.

En M€	Déc.2013	Déc.2012
Dettes corporate	112	102
Dettes acquisitions ^(a)	242	288
Dettes promotion et autres dettes	165	135
Total Dette bancaire brute	519	525
Disponibilités	(179)	(218)
Total Endettement net bancaire	340	307
Autres emprunts et dettes	57	25
Total Endettement net financier	397	332

(a) Cogedim et Rue du Commerce

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

COVENANTS

- La dette corporate est assortie des covenants consolidés du Groupe Altarea dont fait partie ALTAREIT (LTV<65%, ICR>2), ils sont respectés avec une marge de manœuvre importante (LTV à 41,7% et ICR à 4,5x).

- La dette promotion adossée à des projets est assortie de covenants spécifiques à chaque projet.

Le gearing²⁴ s'élève à 1,14 x.

²⁴ Endettement net bancaire rapporté aux Capitaux propres consolidés.

Compte de résultat analytique au 31 décembre 2013

	31/12/2013			31/12/2012 Retraité*		
	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	883,2	–	883,2	914,4	–	914,4
Coût des ventes et autres charges	(788,5)	–	(788,5)	(791,8)	–	(791,8)
Marge immobilière	94,7	–	94,7	122,6	–	122,6
Prestations de services externes	0,1	–	0,1	0,6	–	0,6
Production stockée	55,4	–	55,4	57,4	–	57,4
Charges d'exploitation	(92,6)	(0,8)	(93,5)	(85,7)	(0,9)	(86,6)
Frais de structure nets	(37,2)	(0,8)	(38,0)	(27,7)	(0,9)	(28,6)
Part des sociétés associées	4,0	0,3	4,3	5,0	(0,1)	5,0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(3,4)	(3,4)	–	(2,8)	(2,8)
Indemnités (frais) de transaction	–	(0,5)	(0,5)	–	–	–
RESULTAT LOGEMENTS	61,5	(4,4)	57,1	99,9	(3,8)	96,2
Chiffre d'affaires	107,5	–	107,5	74,2	–	74,2
Coût des ventes et autres charges	(93,4)	–	(93,4)	(72,0)	–	(72,0)
Marge immobilière	14,1	–	14,1	2,1	–	2,1
Prestations de services externes	3,3	–	3,3	5,3	–	5,3
Production stockée	2,7	–	2,7	5,1	–	5,1
Charges d'exploitation	(13,0)	(0,4)	(13,4)	(12,6)	(0,5)	(13,1)
Frais de structure nets	(6,9)	(0,4)	(7,3)	(2,3)	(0,5)	(2,8)
Part des sociétés associées	8,2	(1,1)	7,1	4,8	(1,9)	2,8
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,3)	(0,3)	–	(0,2)	(0,2)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–
RESULTAT BUREAUX	15,4	(1,7)	13,6	4,6	(2,6)	2,0
Chiffre d'affaires distribution et Autres	318,6	–	318,6	315,7	(0,0)	315,7
Achats consommés	(296,1)	–	(296,1)	(289,0)	–	(289,0)
Charges commerciales	–	–	–	–	–	–
Dotation nette aux provisions	(1,7)	–	(1,7)	(2,3)	–	(2,3)
Marge Distribution	20,8	–	20,8	24,4	(0,0)	24,4
Commissions Galerie Marchande	9,6	–	9,6	9,4	–	9,4
Charges d'exploitation	(42,8)	(0,3)	(43,1)	(39,9)	(0,3)	(40,2)
Frais de structure nets	(42,8)	(0,3)	(43,1)	(39,9)	(0,3)	(40,2)
Dotations nettes aux amortissements et provisions pour commerce	–	(45,7)	(45,7)	–	(6,4)	(6,4)
Indemnités (frais) de transaction	–	(1,0)	(1,0)	–	(0,3)	(0,3)
RESULTAT COMMERCES ONLINE	(12,5)	(47,0)	(59,4)	(6,0)	(7,1)	(13,1)
Prestations de services externes	–	–	–	0,0	–	0,0
Charges d'exploitation	0,6	(0,0)	0,6	1,0	–	1,0
Frais de structure nets	0,6	(0,0)	0,6	1,0	–	1,0
Part des sociétés associées	9,2	(2,4)	6,8	8,3	(0,9)	7,4
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,5)	(0,5)	–	(0,6)	(0,6)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	–	–	–	–	0,1	0,1
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–
RESULTAT DIVERSIFICATION	9,8	(2,9)	6,9	9,3	(1,5)	7,8
RESULTAT OPERATIONNEL	74,2	(56,1)	18,1	107,8	(15,0)	92,9
Coût de l'endettement net	(11,4)	(0,7)	(12,1)	(13,5)	(0,7)	(14,2)
Actualisation des dettes et créances	–	–	–	–	–	–
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	1,8	1,8	–	(1,3)	(1,3)
Résultat de cession de participation	–	(0,0)	(0,0)	–	1,0	1,0
Dividendes	0,0	–	0,0	0,0	–	0,0
RESULTAT AVANT IMPOT	62,8	(54,9)	7,9	94,4	(15,9)	78,4
Impôts sur les sociétés	(1,9)	17,8	15,9	(1,3)	(22,4)	(23,7)
RESULTAT NET	60,9	(37,1)	23,8	93,1	(38,4)	54,7
Minoritaires	(3,6)	0,2	(3,5)	(5,2)	1,3	(3,8)
RESULTAT NET, Part du Groupe	57,3	(37,0)	20,3	87,9	(37,0)	50,9
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 748 283	1 748 283	1 748 283	1 749 304	1 749 304	1 749 304
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), Part du Groupe	32,76	(21,15)	11,62	50,28	(21,17)	29,11

Bilan au 31 décembre 2013

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2013	31/12/2012 <i>Retraité*</i>
ACTIFS NON COURANTS	400,2	412,2
Immobilisations incorporelles	219,3	260,0
<i>dont Ecarts d'acquisition</i>	113,0	150,9
<i>dont Marques</i>	98,6	98,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	7,7	10,6
Immobilisations corporelles	11,6	10,1
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	129,3	106,7
Prêts et créances (<i>non courant</i>)	4,6	4,4
Impôt différé actif	35,4	30,9
ACTIFS COURANTS	1 120,7	1 157,9
Stocks et en-cours nets	599,0	653,1
Clients et autres créances	332,3	298,8
Créance d'impôt sur les sociétés	0,9	1,0
Prêts et créances financières (<i>courant</i>)	9,5	9,5
Instruments financiers dérivés	0,0	0,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	178,9	195,5
TOTAL ACTIF	1 521,0	1 570,1
CAPITAUX PROPRES	299,5	281,9
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA	286,1	266,1
Capital	2,6	2,6
Primes liées au capital	76,3	76,3
Réserves	186,9	136,3
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA	20,3	50,9
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	13,4	15,8
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	10,0	12,0
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	3,5	3,8
PASSIFS NON COURANTS	259,4	430,3
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	241,7	400,1
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	241,6	399,9
<i>dont Autres emprunts et dettes assimilées</i>	0,1	0,2
Autres provisions long terme	17,3	17,4
Dépôts et cautionnements reçus	0,4	0,1
Impôt différé passif	0,1	12,6
PASSIFS COURANTS	962,0	857,9
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	334,0	133,9
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>	256,1	102,9
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	21,4	0,4
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>	56,4	30,6
Instruments financiers dérivés	0,6	3,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	626,2	719,3
Dettes fournisseurs et autres dettes	1,3	1,7
TOTAL PASSIF	1 521,0	1 570,1

COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013

3.1	INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ	46
3.2	ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE.....	47
3.3	ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ.....	48
3.4	ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES.....	49
3.5	ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES.....	50
3.6	COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE	51
3.7	NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS	52
1.	Principes et méthodes comptables	52
2.	Changements comptables.....	66
3.	Secteurs opérationnels.....	72
4.	Faits significatifs de l'exercice	75
5.	Périmètre de consolidation	77
6.	Regroupement d'entreprises	81
7.	Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36.....	82
8.	Notes sur l'état de la situation financière consolidée	86
9.	Notes sur l'état du résultat global consolidé.....	102
10.	Notes sur l'état des flux de trésorerie.....	108
11.	Instruments financiers et risques de marché	110
12.	Dividendes proposés et versés	113
13.	Parties liées	114
14.	Engagements du groupe	116
15.	engagements envers les salariés.....	119
16.	Evénements postérieurs à la date de clôture	121
3.8	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	122
3.9	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES.....	123

3.1 INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

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

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

Altareit contrôle la société Rue du Commerce, acteur important du commerce « online », dont les actions ont été radiées le 3 mai 2013 du compartiment C du marché règlementé NYSE

Euronext Paris à l'issue de l'Offre Publique de Retrait initiée par Altacom le 18 avril.

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 5 mars 2014 a examiné les comptes consolidés établis au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et arrêtés par la Gérance.

3.2 ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

En millions d'euros	Note	31/12/2013	31/12/2012 Retraité*	01/01/2012 Retraité*
ACTIFS NON COURANTS		400,2	412,2	402,2
Immobilisations incorporelles	8.1	219,3	260,0	248,4
<i>dont Ecart d'acquisition</i>		113,0	150,9	177,4
<i>dont Marques</i>		98,6	98,6	66,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		7,7	10,6	4,4
Immobilisations corporelles	8.2	11,6	10,1	11,4
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	8.3	129,3	106,7	96,7
Prêts et créances (non courant)	8.4	4,6	4,4	4,7
Impôt différé actif	9.8	35,4	30,9	41,1
ACTIFS COURANTS		1 120,7	1 157,9	1 133,5
Stocks et en-cours nets	8.6	599,0	653,1	632,3
Clients et autres créances	8.7	332,3	298,8	270,2
Créance d'impôt sur les sociétés	9.8	0,9	1,0	0,1
Prêts et créances financières (courant)	8.4	9,5	9,5	34,3
Instruments financiers dérivés	11	0,0	0,1	0,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	178,9	195,5	196,6
TOTAL ACTIF		1 521,0	1 570,1	1 535,8
CAPITAUX PROPRES		299,5	281,9	297,3
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA		286,1	266,1	221,5
Capital	8.9	2,6	2,6	2,6
Primes liées au capital		76,3	76,3	76,2
Réserves		186,9	136,3	104,8
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA		20,3	50,9	37,9
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		13,4	15,8	75,8
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		10,0	12,0	70,9
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		3,5	3,8	4,9
PASSIFS NON COURANTS		259,4	430,3	395,2
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	8.10	241,7	400,1	390,4
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		241,6	399,9	390,3
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>		0,1	0,2	0,1
Autres provisions long terme	8.11	17,3	17,4	16,3
Dépôts et cautionnements reçus		0,4	0,1	0,1
Impôt différé passif	9.8	0,1	12,6	(11,5)
PASSIFS COURANTS		962,0	857,9	843,3
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	8.10	334,0	133,9	151,6
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>		256,1	102,9	137,4
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>		21,4	0,4	0,3
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>		56,4	30,6	13,9
Instruments financiers dérivés	11	0,6	3,0	17,1
Dettes fournisseurs et autres dettes	8.8	626,2	719,3	674,2
Dettes d'impôt exigible	9.8	1,3	1,7	0,4
TOTAL PASSIF		1 521,0	1 570,1	1 535,8

*La société a décidé d'appliquer les nouvelles normes sur la consolidation (IFRS 10 et 11) à compter du 1er janvier 2013. Ces normes s'appliquant de façon rétrospective, en conséquence les états financiers présentés au titre des exercices comparatifs ont été retraités.

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers.

3.3 ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

en millions d'euros	Note	31/12/2013	31/12/2012 Retraité*
Chiffre d'affaires		990,7	988,5
Coûts des ventes		(833,1)	(818,5)
Charges commerciales		(43,8)	(39,7)
Dotation nette aux provisions sur actif circulant		(5,0)	(5,5)
MARGE IMMOBILIÈRE	9.1	108,8	124,8
Chiffre d'affaires distribution et Autres		318,6	315,7
Achats consommés		(296,1)	(289,0)
Dotation nette aux provisions sur actif circulant		(1,7)	(2,3)
MARGE DISTRIBUTION	9.2	20,8	24,4
COMMISSIONS GALERIE MARCHANDE	9.3	9,6	9,4
Prestations de services externes		3,5	5,9
Production immobilisée et stockée		58,1	62,5
Charges de personnel		(93,3)	(85,6)
Autres charges de structure		(53,8)	(50,3)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(3,0)	(2,9)
FRAIS DE STRUCTURE NETS	9.4	(88,6)	(70,4)
Autres produits et charges		(2,2)	(3,0)
Dotations aux amortissements		(3,6)	(6,8)
Indemnités (frais) de transaction		(1,5)	(0,3)
AUTRES	9.5	(7,3)	(10,2)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	9.5	(4,5)	(0,1)
Dotation nette aux provisions	9.5	(0,9)	(0,3)
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	9.5	(37,9)	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE		(0,1)	77,7
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	9.5	18,2	15,2
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE		18,1	92,9
Coût de l'endettement net	9.6	(12,1)	(14,2)
Charges financières		(13,0)	(15,5)
Produits financiers		0,9	1,3
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	9.7	1,8	(1,3)
Résultat de cession de participation	9.7	(0,0)	1,0
Dividendes		0,0	0,0
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		7,9	78,4
Impôt sur les résultats	9.8	15,9	(23,7)
RÉSULTAT NET		23,8	54,7
dont Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA		20,3	50,9
dont Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		3,5	3,8
Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)	9.9	11,62	29,11
Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	9.9	11,62	29,11

AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL :

	31/12/2013	31/12/2012 Retraité*
RESULTAT NET	23,8	54,7
Ecart de conversion		
dont impôts		
Sous-total des éléments du résultat global recyclables en résultat		
Écarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	0,5	(1,0)
dont impôts	(0,2)	0,3
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	0,5	(1,0)
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	0,5	(1,0)
RESULTAT GLOBAL	24,2	53,7
dont Résultat net global des actionnaires d'Altareit SCA	20,8	49,9
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	3,5	3,8

*La société a décidé d'appliquer les nouvelles normes sur la consolidation (IFRS 10 et 11) à compter du 1er janvier 2013. Ces normes s'appliquant de façon rétrospective, en conséquence les états financiers présentés au titre des exercices comparatifs ont été retraités.

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers.

3.4 ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

En millions d'euros	Note	31/12/2013	31/12/2012 Retraité*
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles			
Résultat net total consolidé		23,8	54,7
Elim. de la charge (produit) d'impôt	9.8	(15,9)	23,7
Elim. des charges (produits) d'intérêts nettes		12,1	14,2
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		20,0	92,6
Elim. du résultat des entreprises associées	8.3	(18,2)	(15,2)
Elim. des amortissements et provisions		49,5	9,9
Elim. des ajustements de valeur		(1,8)	1,3
Elim. des résultats de cessions		0,1	(1,0)
Elim. des produits de dividendes		(0,0)	(0,0)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	8.9	0,6	(5,5)
Marge brute d'autofinancement		50,1	82,2
Impôts payés	8.5	(2,3)	0,3
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	8.5	(70,1)	(4,2)
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS		(22,4)	78,2
Flux de trésorerie des activités d'investissement			
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées	10	(21,8)	(9,4)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	10	(5,8)	(65,9)
Autres variations de périmètre		0,0	0,1
Augmentation des prêts et des créances financières	8.4	(0,2)	(3,5)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes		0,0	(0,1)
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite		(0,0)	1,7
Réduction des prêts et autres immobilisations financières	8.4	0,6	27,6
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés	10	(0,1)	(16,0)
Dividendes reçus	10	6,5	6,8
Intérêts encaissés		1,2	1,0
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT		(19,5)	(57,7)
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		-	(0,0)
Emission d'emprunts et autres dettes financières	8.10	212,2	146,0
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	8.10	(196,0)	(151,3)
Cession (acquisition) nette d'actions propres	8.9	(0,0)	(0,4)
Variation nette des dépôts et cautionnements		0,3	0,0
Intérêts versés		(12,3)	(16,1)
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT		4,2	(21,7)
Variation de la trésorerie		(37,6)	(1,2)
Trésorerie d'ouverture	10	195,1	196,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie		195,5	196,6
Découvert bancaire		(0,4)	(0,3)
Trésorerie de clôture	10	157,5	195,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie		178,9	195,5
Découvert bancaire		(21,4)	(0,4)

*La société a décidé d'appliquer les nouvelles normes sur la consolidation (IFRS 10 et 11) à compter du 1er janvier 2013. Ces normes s'appliquant de façon rétrospective, en conséquence les états financiers présentés au titre des exercices comparatifs ont été retraités.

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers.

3.5 ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

En millions d'euros	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 2012	2,6	76,2	142,6	221,5	75,8	297,3
Résultat Net	-	-	50,9	50,9	3,6	54,7
Ecart actuariel sur engagements de retraite	-	-	(0,7)	(0,7)	0,0	(0,7)
Ecart de conversion	-	-	-	-	-	-
Résultat global	-	-	50,3	50,3	3,8	54,1
Distribution de dividendes	-	-	0,0	0,0	1,5	1,5
Augmentation de capital	-	-	(0,0)	(0,0)	0,0	0,0
Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA	-	-	1,0	1,0 ⁽¹⁾	-	1,0
Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés	-	-	(4,6)	(4,6) ⁽²⁾	-	(4,6)
Elimination des actions propres	-	-	(0,4)	(0,4)	-	(0,4)
Transactions avec les actionnaires	-	-	(3,9)	(3,9)	1,5	(2,5)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perde de contrôle des filiales	-	-	(1,7)	(1,7) ⁽³⁾	(65,1) ⁽³⁾⁽⁴⁾	(66,8)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perde de contrôle des filiales	-	-	-	-	(0,2)	(0,2)
Autres	-	-	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Au 31 décembre 2012	2,6	76,3	187,2	266,1	15,8	281,9
Résultat Net	-	-	20,3	20,3	3,5	23,8
Ecart actuariel sur engagements de retraite	-	-	0,5	0,5	-	0,5
Ecart de conversion	-	-	-	-	-	-
Résultat global	-	-	20,8	20,8	3,5	24,2
Distribution de dividendes	-	-	(0,0)	(0,0)	(3,1)	(3,1)
Augmentation de capital	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA	-	-	1,1	1,1 ⁽¹⁾	-	1,1
Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés	-	-	(0,7)	(0,7) ⁽²⁾	-	(0,7)
Elimination des actions propres	-	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)
Transactions avec les actionnaires	-	-	0,4	0,4	(3,1)	(2,8)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perde de contrôle des filiales	-	-	(1,1)	(1,1) ⁽⁵⁾	(2,7) ⁽⁵⁾	(3,8)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perde de contrôle des filiales	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Au 31 décembre 2013	2,6	76,3	207,2	286,1	13,4	299,5

- (1) Comptabilisation en application d'IFRIC 11 de l'octroi d'attribution gratuite d'actions de la société Altarea SCA, qui détient 99,74 % du capital de la société Altareit
- (2) Comptabilisation des dépenses sur achats de titres effectués pour servir les plans arrivés à échéance
- (3) (63,2) M€ concernent l'OPA des actions de la société Rue du Commerce initiée en décembre 2011 et dont le résultat définitif avait donné lieu à un avis de l'AMF en date du 21 février 2012. La prise de contrôle de Rue du Commerce était intervenue en décembre 2011
- (4) Les rachats intervenus en novembre et décembre 2012 d'une participation totale de 20% dans la société Altacom, holding de la société Rue du Commerce, à ses fondateurs et portant ainsi sa participation à 100%, affecte les capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales pour un montant de (1,9) M€ et les capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA pour un montant de (1,7) M€
- (5) L'OPR suivie d'un retrait obligatoire initiée le 28 mars 2013 visant les actions de la société Rue du Commerce a eu pour conséquence de porter la participation d'Altacom à 100% et les capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires ont été impactés d'un montant de (2,7) M€ ; les capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA ont été impactés pour un montant de (1,1) M€ dont l'effet de l'annulation des droits à stock-options détenus par des salariés.

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers.

3.6 COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE

	31/12/2013			31/12/2012 Retraité*		
	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	883,2	–	883,2	914,4	–	914,4
Coût des ventes et autres charges	(788,5)	–	(788,5)	(791,8)	–	(791,8)
Marge immobilière	94,7	–	94,7	122,6	–	122,6
Prestations de services externes	0,1	–	0,1	0,6	–	0,6
Production stockée	55,4	–	55,4	57,4	–	57,4
Charges d'exploitation	(92,6)	(0,8)	(93,5)	(85,7)	(0,9)	(86,6)
Frais de structure nets	(37,2)	(0,8)	(38,0)	(27,7)	(0,9)	(28,6)
Part des sociétés associées	4,0	0,3	4,3	5,0	(0,1)	5,0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(3,4)	(3,4)	–	(2,8)	(2,8)
Indemnités (frais) de transaction	–	(0,5)	(0,5)	–	–	–
RESULTAT LOGEMENTS	61,5	(4,4)	57,1	99,9	(3,8)	96,2
Chiffre d'affaires	107,5	–	107,5	74,2	–	74,2
Coût des ventes et autres charges	(93,4)	–	(93,4)	(72,0)	–	(72,0)
Marge immobilière	14,1	–	14,1	2,1	–	2,1
Prestations de services externes	3,3	–	3,3	5,3	–	5,3
Production stockée	2,7	–	2,7	5,1	–	5,1
Charges d'exploitation	(13,0)	(0,4)	(13,4)	(12,6)	(0,5)	(13,1)
Frais de structure nets	(6,9)	(0,4)	(7,3)	(2,5)	(0,5)	(2,8)
Part des sociétés associées	8,2	(1,1)	7,1	4,8	(1,9)	2,8
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,3)	(0,3)	–	(0,2)	(0,2)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–
RESULTAT BUREAUX	15,4	(1,7)	13,6	4,6	(2,6)	2,0
Chiffre d'affaires distribution et Autres	318,6	–	318,6	315,7	(0,0)	315,7
Achats consommés	(296,1)	–	(296,1)	(289,0)	–	(289,0)
Charges commerciales	–	–	–	–	–	–
Dotation nette aux provisions	(1,7)	–	(1,7)	(2,3)	–	(2,3)
Marge Distribution	20,8	–	20,8	24,4	(0,0)	24,4
Commissions Galerie Marchande	9,6	–	9,6	9,4	–	9,4
Charges d'exploitation	(42,8)	(0,3)	(43,1)	(39,9)	(0,3)	(40,2)
Frais de structure nets	(42,8)	(0,3)	(43,1)	(39,9)	(0,3)	(40,2)
Dotations nettes aux amortissements et provisions pour commerce	–	(45,7)	(45,7)	–	(6,4)	(6,4)
Indemnités (frais) de transaction	–	(1,0)	(1,0)	–	(0,3)	(0,3)
RESULTAT COMMERCES ONLINE	(12,5)	(47,0)	(59,4)	(6,0)	(7,1)	(13,1)
Prestations de services externes	–	–	–	0,0	–	0,0
Charges d'exploitation	0,6	(0,0)	0,6	1,0	–	1,0
Frais de structure nets	0,6	(0,0)	0,6	1,0	–	1,0
Part des sociétés associées	9,2	(2,4)	6,8	8,3	(0,9)	7,4
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,5)	(0,5)	–	(0,6)	(0,6)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	–	–	–	–	0,1	0,1
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–
RESULTAT DIVERSIFICATION	9,8	(2,9)	6,9	9,3	(1,5)	7,8
RESULTAT OPERATIONNEL	74,2	(56,1)	18,1	107,8	(15,0)	92,9
Coût de l'endettement net	(11,4)	(0,7)	(12,1)	(13,5)	(0,7)	(14,2)
Actualisation des dettes et créances	–	–	–	–	–	–
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	1,8	1,8	–	(1,3)	(1,3)
Résultat de cession de participation	–	(0,0)	(0,0)	–	1,0	1,0
Dividendes	0,0	–	0,0	0,0	–	0,0
RESULTAT AVANT IMPOT	62,8	(54,9)	7,9	94,4	(15,9)	78,4
Impôts sur les sociétés	(1,9)	17,8	15,9	(1,3)	(22,4)	(23,7)
RESULTAT NET	60,9	(37,1)	23,8	93,1	(38,4)	54,7
Minoritaires	(3,6)	0,2	(3,5)	(5,2)	1,3	(3,8)
RESULTAT NET, Part du Groupe	57,3	(37,0)	20,3	87,9	(37,0)	50,9
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 748 283	1 748 283	1 748 283	1 749 304	1 749 304	1 749 304
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), Part du Groupe	32,76	(21,15)	11,62	50,28	(21,17)	29,11

*La société a décidé d'appliquer les nouvelles normes sur la consolidation (IFRS 10 et 11) à compter du 1er janvier 2013. Ces normes s'appliquant de façon rétrospective, en conséquence les états financiers présentés au titre des exercices comparatifs ont été retraités.

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers.

3.7 NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

1. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

1.1. Déclaration de conformité et référentiel comptable de la Société

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés annuels sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB et telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2013 et disponibles sur le site http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_f.htm#adopted-commission.

Les impacts inhérents à l'application des normes sur la consolidation (IFRS 10/11/12) sont décrits dans la note sur les changements comptables.

Aucune norme ou interprétation nouvellement en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2013 et appliquée par la Société n'a impacté significativement les comptes consolidés de la Société.

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 31 décembre 2012 et dont l'application obligatoire est intervenue au 1^{er} janvier 2013

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

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

Normes et interprétations en vigueur au 1^{er} janvier 2013 et appliquées à compter du 1^{er} janvier 2013 et n'ayant pas eu d'incidence significative ni sur les méthodes de comptabilisation et d'évaluation ni sur les états financiers consolidés du groupe :

- **IFRS 13** Evaluation à la juste valeur
- **Amendements à IFRS 7** – Information à fournir sur les compensations des actifs et passifs financiers
- **IAS 12 Impôt différé : Recouvrement des actifs sous-jacents**
- **Amendements à IFRS 1** – Hyperinflation grave et suppression des dates d'application ferme

pour les premiers adoptants & Première adoption des IFRS

- **IFRIC 20** Frais de déblaiement engagés pendant la phase de production d'une mine à ciel ouvert
- Améliorations des IFRS (2009-2011) (publié par l'IASB en mai 2012)
 - o **IAS 1** – Présentation des états financiers
 - o **IAS 16** – Immobilisations corporelles
 - o **IAS 32** – Instruments financiers : présentation
 - o **IAS 34** – Information financière intermédiaire
 - o **IFRS 1** – 1^{ère} application des normes IFRS
- **Amendement à IFRS 1** – Prêts gouvernementaux
- **Amendements à IAS 36 Montant recouvrable** – Informations pour les actifs non financiers
- **Amendements à IAS 39** – Novation des Instruments financiers dérivés et continuité de la comptabilité de couverture
- **Investment entities** – Sociétés d'investissements
- **Amendements à IAS 32** – Compensation des actifs et passifs financiers

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 31 décembre 2013 et dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2013

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

Normes et interprétations n'ayant pas été appliquées par anticipation au 31 décembre 2013 et dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2013

- **IAS 27R** Etats financiers individuels

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 subsequents
- **IFRIC 21** Taxes prélevées par une autorité publique
- **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)

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 des éléments de produits et de charges et d'actif et de passif. Ces estimations ont une incidence sur les montants de produits et de charges et sur les valeurs d'actifs et de passifs. Il est possible que les montants effectifs se révèlent être ultérieurement différents des estimations retenues.

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

Valorisation des incorporels

Au 31 décembre 2013, a été déprécié le goodwill affecté à l'Unité Génératrice de Trésorerie du commerce on line résultant de la prise de contrôle en décembre 2011 de Rue du Commerce. La Direction estime, après deux années, que les synergies représentatives des flux économiques

futurs engendrés par la digitalisation du groupe Altarea dont Altareit est filiale bénéficieront principalement au commerce physique et non à l'Unité Génératrice de Trésorerie Rue du commerce (en contrepartie, à la date d'acquisition, Altareit, avait bénéficié de l'octroi d'une caution d'Altarea au titre du crédit d'acquisition de la société Rue du Commerce). Par ailleurs, Rue du commerce bénéficie du renforcement de sa marque (se reporter à la note 7.2.).

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 9.8 « Impôt sur les résultats »)
- l'évaluation des paiements en actions (se référer à la note 8.9 « Capital, paiement en actions et actions propres »)
- l'évaluation des instruments financiers (se référer à la note 11 « Instruments financiers et risques de marché »).

Estimations des résultats opérationnels

- l'évaluation de la marge immobilière et les prestations selon la méthode de comptabilisation à l'avancement (se référer à la note 1.18 « 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 »)

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

1.3. Participation 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 l'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 courants / non courants

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

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

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

1.5. 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 indices de perte de valeur sont, au regard des secteurs de Promotion Logements et Bureaux, une baisse du rythme d'écoulement des programmes ou une baisse des taux de marge. Les principaux indices de perte de valeur sont, au regard du secteur du Commerce On Line sont une baisse combinée du volume d'affaires (chiffre d'affaires augmenté des ventes réalisés par les commerçants sur la galerie marchande et pour lesquelles la Société perçoit une commission) et du nombre de visiteurs uniques ainsi que du taux de transformation (nombre de commandes / nombre de visiteurs uniques).

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

1.6. 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 logiciels identifiés lors de l'acquisition de la société Rue du Commerce sont amortis sur 5 ans et ont été totalement amortis ou dépréciés.
- la marque qui résulte de l'identification d'un actif incorporel issu de l'acquisition de Cogedim (se référer aux notes 7.3 « Marque » et 8.1

« Immobilisations incorporelles ») est à durée indéfinie et donc non amortissable

- la marque qui résulte de l'identification d'un actif incorporel issu de l'acquisition de Rue du Commerce (se référer aux notes 7.3 « Marque » et 8.1 « Immobilisations incorporelles ») est à durée définie et est amortie sur 20 ans.
- les relations clientèles qui résultent de l'identification d'actifs incorporels issus de l'acquisition de Cogedim sont amortissables au rythme de réalisation du carnet de commandes acquis et des lancements de programmes pour la partie concernant les promesses de vente acquises. Elles sont totalement amorties ou dépréciées.

La marque et les relations clientèles issues du regroupement d'entreprises avec Cogedim ont été affectées aux Unités Génératrices de Trésoreries que sont les programmes regroupés au sein des secteurs opérationnels Logements et Bureaux et font l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois l'an. Se reporter à la note 7 « Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36 ». Au 31 décembre 2013, seule la marque reste inscrite au bilan, les relations clientèles étant totalement amorties ou dépréciées. La marque est affectée au secteur opérationnel Logements.

La marque et les logiciels issus du regroupement d'entreprises avec Rue du Commerce ont été affectés à l'Unité Génératrice de Trésorerie Commerce On Line et font l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois l'an. Se reporter à la note 7 « Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36 ». Au 31 décembre 2013, seule la marque reste inscrite au bilan, les logiciels ayant été totalement amortis ou dépréciés.

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 une promesse de vente ou un engagement ferme, l'immeuble est systématiquement inclus dans les actifs détenus en vue de la vente.

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

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

1.9. 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 7 « Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36 ».

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

- les flux de trésorerie (avant impôt) sont issus des business-plans 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'Altearea sur ses contreparties bancaires et de celui des contreparties sur Altearea (Crédit Value Adjustment/Debit Value Adjustment). Altearea 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) × (probabilité qu'a l'entreprise de verser ces droits) × (actualisation) × (coefficient de charges patronales) × (Ancienneté acquise / Ancienneté à la date du départ à la retraite)

Les principales hypothèses retenues pour cette estimation sont les suivantes :

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

Table de mortalité : TF et TH 2000-2002

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

Turnover : turn-over annuel moyen observé sur 3 ans

Taux de progression des salaires 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 différés sont réappréciés à chaque date de clôture et sont reconnus dans la mesure où il devient probable qu'un bénéfice futur imposable permettra de les recouvrer sur la base d'un business plan fiscal établi par le management et dérivé du business plan de la Société établi sur une durée de 5 ans.

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

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

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

1.18. 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 (FFO²⁵),
- des variations de valeur, des charges calculées et des frais de transaction.

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

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

Les secteurs opérationnels de la Société sont :

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

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

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

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

Il mesure la création de richesse disponible pour la politique de distribution au travers du résultat net, part du groupe du Cash-flow courant des opérations (FFO). Il s'entend comme étant le résultat net, part du groupe (ou, autrement dit, part revenant aux

propriétaires de la société mère) hors les variations de valeur, les charges calculées, les frais de transaction et les variations d'impôt différé tels que définis ci-après.

LIGNE 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 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.

²⁵ Fund From Operations

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 propriétaires d'Altareit SCA puis le **Cash-flow courant des opérations (FFO), part du groupe par action**.

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

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

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

LIGNE 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 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 VARIATIONS 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, frais de transaction et impôt différé.

2. CHANGEMENTS COMPTABLES

2.1. Changements de méthode intervenus en 2013

La Société a décidé d'appliquer de façon anticipée les normes sur la consolidation IFRS 10 (Etats financiers consolidés), IFRS 11 (Partenariats) et IFRS 12 (Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités) au 1^{er} janvier 2013 (application obligatoire au 1^{er} janvier 2014).

Ces normes ont été publiées le 28 juin 2012 par l'IASB et adoptées le 4 avril 2013 par L'Union Européenne. Ces normes sont d'application rétrospectives. Ainsi, les états financiers présentés en comparaison de ceux de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ont été retraités.

L'application de ces normes a obligé la Société à réestimer les modalités de consolidation de chacune de ses entités en fonction du niveau de contrôle qu'elle y exerce et ce, quelque soit la nature de ses liens (participations ou autres accords contractuels).

2.1.1. Etats financiers consolidés (IFRS 10)

En conséquence de l'application de la norme IFRS 10, la Société a procédé à un changement de méthode dans le mode de détermination du contrôle qu'elle exerce et, le cas échéant, dans le mode de consolidation de ses filiales et participations. IFRS 10 introduit un nouveau modèle de contrôle qui met l'accent sur le niveau de pouvoir que la Société exerce sur sa filiale, le droit à des revenus variables provenant de ses filiales et la capacité de la Société à utiliser son pouvoir pour influencer sur le niveau de ces revenus.

En application de la norme IFRS 10, la Société a procédé à une revue du contrôle qu'elle exerce sur les entités avec qui elle est en lien, tout particulièrement lorsqu'il existe des partenaires. Cette revue n'a pas conduit à faire évoluer le périmètre des sociétés qui compose le Groupe.

2.1.2. Partenariats (IFRS 11)

La Société a analysé la nature du contrôle conjoint exercé sur l'entité avec ses partenaires.

La norme IFRS 11 distingue les activités conjointes (communes) (partenariat dans lequel les parties exerçant un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur les actifs et des obligations au titre des passifs de celle-ci) des joint-venture (co-entreprises) (partenariat dans lequel les parties exerçant un contrôle conjoint sur l'opération ont des droits sur l'actif net de celle-ci).

La Société a ainsi revu la structure de ses partenariats, leur forme légale, leurs termes contractuels ainsi que d'autres éléments contextuels.

En conclusion de cette revue, la Société est engagée exclusivement dans des joint-venture lorsqu'il s'agit de partenariats au contrôle conjoint.

En conséquence et en application de la norme IFRS 11, le mode de consolidation de ces participations est désormais la mise en équivalence. Ces participations étaient antérieurement consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle qui n'existe plus.

Les sociétés concernées sont au nombre de 86 au bilan du 1^{er} janvier 2012 (date d'application rétrospective de ce changement de méthode), dont 2 filiales de Faubourg (Gerland 1et 2), et 84 filiales de Cogedim (se référer au périmètre de consolidation).

2.1.3. Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités (IFRS 12)

En conséquence de l'application de la norme IFRS 12, la Société a adapté ses notes annexes sur ses participations mises en équivalence (Se référer à la note 8.3 « Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées »).

2.1.4. Impact de ces changements sur l'état de la situation financière au 31 décembre 2012

En millions d'euros	31/12/2012	Retraitements		31/12/2012
	Publié	IFRS 10	IFRS 11	Retraité
ACTIFS NON COURANTS	375,3	-	36,9	412,2
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non	65,1		41,6	106,7
Prêts et créances (non courant)	14,6		(10,2)	4,4
Impôt différé actif	25,5		5,4	30,9
Autres actifs non courants	270,1		-	270,1
ACTIFS COURANTS	1 253,5	-	(95,6)	1 157,9
Stocks et en-cours nets	683,4		(30,3)	653,1
Clients et autres créances	340,6		(41,8)	298,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie	218,1		(22,6)	195,5
Autres actifs courants	11,4		(0,9)	10,5
TOTAL ACTIF	1 628,8	-	(58,7)	1 570,1
CAPITAUX PROPRES	281,9	-	0,0	281,9
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA	266,1		0,0	266,1
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	15,8		0,0	15,8
PASSIFS NON COURANTS	439,4	-	(9,1)	430,3
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	405,1		(5,0)	400,1
Autres provisions long terme	21,2		(3,8)	17,4
Autres passifs non courants	13,1		(0,4)	12,8
PASSIFS COURANTS	907,5	-	(49,6)	857,9
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	145,3		(11,4)	133,9
Dettes fournisseurs et autres dettes	757,5		(38,2)	719,3
Autres passifs courants	4,7		(0,0)	4,7
TOTAL PASSIF	1 628,8	-	(58,7)	1 570,1

Les impacts des normes IFRS 10 et IFRS 11 sur les comptes du Groupe au 31 décembre 2012 sont imputables en totalité à l'application de la norme IFRS 11. Ils résultent du changement de mode de consolidation des co-entreprises, à présent consolidées par mise en équivalence et antérieurement consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle.

2.1.5. Impact de ces changements sur l'état de la situation financière au 1^{er} janvier 2012

En millions d'euros	01/01/2012	Retraitements		01/01/2012
	Publié	IFRS 10	IFRS 11	Retraité
ACTIFS NON COURANTS	376,2	-	26,0	402,2
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non	54,4	-	42,3	96,7
Prêts et créances (non courant)	13,3	-	(8,6)	4,7
Impôt différé actif	48,8	-	(7,7)	41,1
Autres actifs non courants	259,8	-	-	259,8
ACTIFS COURANTS	1 217,2	-	(83,7)	1 133,5
Stocks et en-cours nets	673,1	-	(40,8)	632,3
Clients et autres créances	283,1	-	(12,9)	270,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	226,8	-	(30,1)	196,6
Autres actifs courants	34,3	-	0,1	34,4
TOTAL ACTIF	1 593,5	-	(57,7)	1 535,8
CAPITAUX PROPRES	297,3	-	0,0	297,3
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA	221,5	-	0,0	221,5
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	75,8	-	-	75,8
PASSIFS NON COURANTS	410,1	-	(14,9)	395,2
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	392,5	-	(2,1)	390,4
Impôt différé passif	0,7	-	(12,3)	(11,5)
Autres passifs non courants	16,9	-	(0,5)	16,4
PASSIFS COURANTS	886,1	-	(42,8)	843,3
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	154,8	-	(3,2)	151,6
Dettes fournisseurs et autres dettes	713,6	-	(39,4)	674,2
Dettes d'impôt exigible	0,6	-	(0,2)	0,4
Autres actifs acourants	17,1	-	-	17,1
TOTAL PASSIF	1 593,5	-	(57,7)	1 535,8

Les impacts des normes IFRS 10 et IFRS 11 sur les comptes du Groupe au 1^{er} janvier 2012 sont imputables en totalité à l'application de la norme IFRS 11. Ils résultent du changement de mode de consolidation des co-entreprises, à présent consolidées par mise en équivalence et antérieurement consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle.

2.1.6. Impact de ces changements sur l'état du résultat global au 31 décembre 2012

en millions d'euros	31/12/2012	Retraitements		31/12/2012
	Publié	IFRS 10	IFRS 11	Retraité
Chiffre d'affaires	1 062,1	-	(73,6)	988,5
Marge Immobilière	135,3	-	(10,5)	124,8
Chiffre d'affaires distribution et Autres	315,7	-	-	315,7
Marge Distribution	24,4	-	-	24,4
Commissions Galerie Marchande	9,4	-	-	9,4
Prestations de services externes	5,9	-	(0,0)	5,9
Frais de structure nets	(70,4)	-	(0,0)	(70,4)
Autres	(10,2)	-	(0,0)	(10,2)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	(0,2)	-	0,1	(0,1)
Dotation nette aux provisions	(0,4)	-	0,1	(0,3)
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	6,7	-	8,5	15,2
RÉSULTAT OPERATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE	94,7	-	(1,8)	92,9
Coût de l'endettement net	(14,2)	-	0,0	(14,2)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	(1,3)	-	-	(1,3)
Résultat de cession de participation	1,0	-	-	1,0
Dividendes	0,0	-	-	0,0
Impôt sur les résultats	(25,5)	-	1,8	(23,7)
RÉSULTAT NET	54,7	-	-	54,7
dont Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA	50,9	-	-	50,9
dont Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	3,8	-	-	3,8
Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)	29,11			29,11
Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	29,11			29,11

2.1.7. Impact de ces changements sur le compte de résultat analytique au 31 décembre 2012

	31/12/2012 Publié			Retraitements IFRS 10 et 11			31/12/2012 Retraité		
	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	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
<i>En millions d'euros</i>									
Chiffre d'affaires	948,6	-	948,6	(34,2)	-	(34,2)	914,4	-	914,4
Coût des ventes et autres charges	(820,7)	-	(820,7)	28,9	-	28,9	(791,8)	-	(791,8)
Marge immobilière	127,9	-	127,9	(5,3)	-	(5,3)	122,6	-	122,6
Prestations de services externes	0,6	-	0,6	(0,0)	-	(0,0)	0,6	-	0,6
Production stockée	57,4	-	57,4	0,0	-	0,0	57,4	-	57,4
Charges d'exploitation	(85,7)	(0,9)	(86,6)	0,0	-	0,0	(85,7)	(0,9)	(86,6)
Frais de structure nets	(27,7)	(0,9)	(28,6)	0,0	-	0,0	(27,7)	(0,9)	(28,6)
Part des sociétés associées	(0,3)	-	(0,3)	5,3	(0,1)	5,3	5,0	(0,1)	5,0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(2,9)	(2,9)	-	0,1	0,1	-	(2,8)	(2,8)
RESULTAT LOGEMENTS	99,9	(3,9)	96,0	0,1	0,1	(0,1)	99,9	(3,8)	95,9
Chiffre d'affaires	113,6	0,0	113,6	(39,4)	(0,0)	(39,4)	74,2	-	74,2
Coût des ventes et autres charges	(106,2)	(0,0)	(106,2)	34,2	0,0	34,2	(72,0)	-	(72,0)
Marge immobilière	7,3	(0,0)	7,3	(5,2)	0,0	(5,2)	2,1	-	2,1
Prestations de services externes	5,3	-	5,3	-	-	-	5,3	-	5,3
Production stockée	5,1	-	5,1	(0,0)	-	(0,0)	5,1	-	5,1
Charges d'exploitation	(12,6)	(0,5)	(13,1)	(0,0)	-	(0,0)	(12,6)	(0,5)	(13,1)
Frais de structure nets	(2,3)	(0,5)	(2,8)	0,0	-	(0,0)	(2,3)	(0,5)	(2,8)
Part des sociétés associées	(0,4)	(0,0)	(0,4)	5,1	(1,9)	3,2	4,8	(1,9)	2,8
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,3)	(0,3)	-	0,1	0,1	-	(0,2)	(0,2)
RESULTAT BUREAUX	4,7	(0,8)	3,9	(0,1)	(1,8)	(1,9)	4,6	(2,6)	2,0
Chiffre d'affaires distribution et Autres	315,7	(0,0)	315,7	-	-	-	315,7	(0,0)	315,7
Achats consommés	(289,0)	-	(289,0)	-	-	-	(289,0)	-	(289,0)
Dotation nette aux provisions	(2,3)	-	(2,3)	-	-	-	(2,3)	-	(2,3)
Marge Distribution	24,4	(0,0)	24,4	-	-	-	24,4	(0,0)	24,4
Commissions Galerie Marchande	9,4	-	9,4	-	-	-	9,4	-	9,4
RESULTAT COMMERCES ONLINE	(6,0)	(7,1)	(13,1)	-	-	-	(6,0)	(7,1)	(13,1)
Prestations de services externes	0,0	-	0,0	-	-	-	0,0	-	0,0
RESULTAT DIVERSIFICATION	9,3	(1,5)	7,8	(0,0)	-	(0,0)	9,3	(1,5)	7,8
RESULTAT OPERATIONNEL	107,8	(13,2)	94,7	(0,0)	(1,8)	(1,8)	107,8	(15,0)	92,9
Coût de l'endettement net	(13,5)	(0,7)	(14,2)	0,0	-	0,0	(13,5)	(0,7)	(14,2)
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	(1,3)	(1,3)	-	-	-	-	(1,3)	(1,3)
Résultat de cession de participation	-	1,0	1,0	-	-	-	-	1,0	1,0
Dividendes	0,0	-	0,0	-	-	-	0,0	-	0,0
RESULTAT AVANT IMPOT	94,4	(14,1)	80,2	(0,0)	(1,8)	(1,8)	94,4	(15,9)	78,4
Impôts sur les sociétés	(1,3)	(24,2)	(25,5)	0,0	1,8	1,8	(1,3)	(22,4)	(23,7)
RESULTAT NET	93,1	(38,4)	54,7	-	-	-	93,1	(38,4)	54,7
Minoritaires	(5,2)	1,3	(3,8)	-	-	-	(5,2)	1,3	(3,8)
RESULTAT NET, Part du Groupe	87,9	(37,0)	50,9	-	-	-	87,9	(37,0)	50,9
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 749 304	1 749 304	1 749 304				1 749 304	1 749 304	1 749 304
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), Part du Groupe	50,28	(21,17)	29,11	-	-	-	50,28	(21,17)	29,11

2.1.8. Evaluation de la juste valeur (IFRS 13)

Application aux instruments financiers évalués à la juste valeur

L'évaluation des instruments financiers dérivés de couverture de taux au 31 décembre 2013 a été réalisée en tenant compte 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, conformément à IFRS 13.

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 des instruments financiers dérivés presque nulle de 0,0 M€ sur le résultat net de la période en 2013. Par ailleurs, cet ajustement n'étant pas rétrospectif, il n'y a aucun impact sur les états financiers 2012.

2.1.9. Immobilisations incorporelles (IAS 38)

La durée d'amortissement de la marque RueduCommerce a fait l'objet d'un changement d'estimation comptable de 10 à 20 ans compte-tenu de son rayonnement désormais multicanal. L'impact de ce changement s'élève à 2,3 millions d'euros net d'impôt différé.

3. SECTEURS OPÉRATIONNELS

3.1. Eléments de résultat par secteur opérationnel

.....	31/12/2013			31/12/2012 Retraité*		
	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	883,2	-	883,2	914,4	-	914,4
Coût des ventes et autres charges	(788,5)	-	(788,5)	(791,8)	-	(791,8)
Marge immobilière	94,7	-	94,7	122,6	-	122,6
Prestations de services externes	0,1	-	0,1	0,6	-	0,6
Production stockée	55,4	-	55,4	57,4	-	57,4
Charges d'exploitation	(92,6)	(0,8)	(93,5)	(85,7)	(0,9)	(86,6)
Frais de structure nets	(37,2)	(0,8)	(38,0)	(27,7)	(0,9)	(28,6)
Part des sociétés associées	4,0	0,3	4,3	5,0	(0,1)	5,0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(3,4)	(3,4)	-	(2,8)	(2,8)
Indemnités (frais) de transaction	-	(0,5)	(0,5)	-	-	-
RESULTAT LOGEMENTS	61,5	(4,4)	57,1	99,9	(3,8)	96,2
Chiffre d'affaires	107,5	-	107,5	74,2	-	74,2
Coût des ventes et autres charges	(93,4)	-	(93,4)	(72,0)	-	(72,0)
Marge immobilière	14,1	-	14,1	2,1	-	2,1
Prestations de services externes	3,3	-	3,3	5,3	-	5,3
Production stockée	2,7	-	2,7	5,1	-	5,1
Charges d'exploitation	(13,0)	(0,4)	(13,4)	(12,6)	(0,5)	(13,1)
Frais de structure nets	(6,9)	(0,4)	(7,3)	(2,3)	(0,5)	(2,8)
Part des sociétés associées	8,2	(1,1)	7,1	4,8	(1,9)	2,8
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,3)	(0,3)	-	(0,2)	(0,2)
Indemnités (frais) de transaction	-	-	-	-	-	-
RESULTAT BUREAUX	15,4	(1,7)	13,6	4,6	(2,6)	2,0
Chiffre d'affaires distribution et Autres	318,6	-	318,6	315,7	(0,0)	315,7
Achats consommés	(296,1)	-	(296,1)	(289,0)	-	(289,0)
Charges commerciales	-	-	-	-	-	-
Dotation nette aux provisions	(1,7)	-	(1,7)	(2,3)	-	(2,3)
Marge Distribution	20,8	-	20,8	24,4	(0,0)	24,4
Commissions Galerie Marchande	9,6	-	9,6	9,4	-	9,4
Charges d'exploitation	(42,8)	(0,3)	(43,1)	(39,9)	(0,3)	(40,2)
Frais de structure nets	(42,8)	(0,3)	(43,1)	(39,9)	(0,3)	(40,2)
Dotations nettes aux amortissements et provisions pour commerce	-	(45,7)	(45,7)	-	(6,4)	(6,4)
Indemnités (frais) de transaction	-	(1,0)	(1,0)	-	(0,3)	(0,3)
RESULTAT COMMERCES ONLINE	(12,5)	(47,0)	(59,4)	(6,0)	(7,1)	(13,1)
Prestations de services externes	-	-	-	0,0	-	0,0
Charges d'exploitation	0,6	(0,0)	0,6	1,0	-	1,0
Frais de structure nets	0,6	(0,0)	0,6	1,0	-	1,0
Part des sociétés associées	9,2	(2,4)	6,8	8,3	(0,9)	7,4
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,5)	(0,5)	-	(0,6)	(0,6)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	-	-	-	-	0,1	0,1
Indemnités (frais) de transaction	-	-	-	-	-	-
RESULTAT DIVERSIFICATION	9,8	(2,9)	6,9	9,3	(1,5)	7,8
RESULTAT OPERATIONNEL	74,2	(56,1)	18,1	107,8	(15,0)	92,9
Coût de l'endettement net	(11,4)	(0,7)	(12,1)	(13,5)	(0,7)	(14,2)
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-	-	-
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	1,8	1,8	-	(1,3)	(1,3)
Résultat de cession de participation	-	(0,0)	(0,0)	-	1,0	1,0
Dividendes	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0
RESULTAT AVANT IMPOT	62,8	(54,9)	7,9	94,4	(15,9)	78,4
Impôts sur les sociétés	(1,9)	17,8	15,9	(1,3)	(22,4)	(23,7)
Impôt exigible	(1,9)	-	(1,9)	(1,3)	-	(1,3)
Impôts différés	-	17,8	17,8	-	(22,4)	(22,4)
RESULTAT NET	60,9	(37,1)	23,8	93,1	(38,4)	54,7
Minoritaires	(3,6)	0,2	(3,5)	(5,2)	1,3	(3,8)
RESULTAT NET, Part du Groupe	57,3	(37,0)	20,3	87,9	(37,0)	50,9
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 748 283	1 748 283	1 748 283	1 749 304	1 749 304	1 749 304
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), Part du Groupe	32,76	(21,15)	11,62	50,28	(21,17)	29,11

3.2. Éléments du Bilan par secteur opérationnel

Au 31 décembre 2013

	Logements	Bureaux	Commerces "on line"	Diversification	Autres	Total
<i>En millions d'euros</i>						
Actifs et passifs opérationnels						
Immobilisations incorporelles	174,1	9,0	36,1	0,0	–	219,3
<i>dont Ecart d'acquisition</i>	<i>104,0</i>	<i>9,0</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>113,0</i>
<i>dont Marques</i>	<i>66,6</i>	<i>–</i>	<i>32,0</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>98,6</i>
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	<i>3,6</i>	<i>0,0</i>	<i>4,2</i>	<i>0,0</i>	<i>–</i>	<i>7,7</i>
Immobilisations corporelles	5,5	0,0	3,3	2,8	–	11,6
Participations dans les entreprises associées et autres participations non consolidées	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>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>104,3</i>	<i>104,3</i>
<i>dont Impôts différés sur incorporels identifiés</i>	<i>(22,9)</i>	<i>–</i>	<i>(11,0)</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>(33,9)</i>
<i>dont Impôts différés sur autres différences temporelles</i>	<i>(35,8)</i>	<i>0,4</i>	<i>0,4</i>	<i>0,0</i>	<i>–</i>	<i>(35,0)</i>
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>	<i>529,8</i>	<i>33,9</i>	<i>35,2</i>	<i>0,0</i>	<i>–</i>	<i>599,0</i>
<i>dont Clients et autres créances</i>	<i>243,5</i>	<i>34,6</i>	<i>53,6</i>	<i>0,6</i>	<i>–</i>	<i>332,2</i>
<i>dont Dettes fournisseurs et autres dettes</i>	<i>477,6</i>	<i>47,3</i>	<i>97,5</i>	<i>3,6</i>	<i>–</i>	<i>626,0</i>
Total actifs et passifs opérationnels	445,6	66,9	20,2	63,8	104,3	700,8

Au 31 décembre 2012 (*Retraité)

	Logements	Bureaux	Commerces "on line"	Diversification	Autres	Total
<i>En millions d'euros</i>						
Actifs et passifs opérationnels						
Immobilisations incorporelles	174,1	9,0	76,9	0,0	–	260,0
<i>dont Ecart d'acquisition</i>	<i>104,0</i>	<i>9,0</i>	<i>37,9</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>150,9</i>
<i>dont Marques</i>	<i>66,6</i>	<i>–</i>	<i>32,0</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>98,6</i>
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	<i>3,5</i>	<i>0,0</i>	<i>7,0</i>	<i>0,0</i>	<i>–</i>	<i>10,6</i>
Immobilisations corporelles	6,0	0,0	1,0	3,1	–	10,1
Participations dans les entreprises associées et autres participations non consolidées	31,4	16,1	0,3	58,9	–	106,7
Impôts différés nets	(62,5)	3,7	(12,6)	0,0	89,7	18,2
<i>dont Impôts différés sur déficits fiscaux</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>89,7</i>	<i>89,7</i>
<i>dont Impôts différés sur incorporels identifiés</i>	<i>(22,9)</i>	<i>–</i>	<i>(13,0)</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>(36,0)</i>
<i>dont Impôts différés sur autres différences temporelles</i>	<i>(39,6)</i>	<i>3,7</i>	<i>0,4</i>	<i>0,0</i>	<i>–</i>	<i>(35,5)</i>
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	203,7	23,8	8,2	(2,0)	–	233,7
<i>dont Stocks et en-cours nets</i>	<i>549,6</i>	<i>65,2</i>	<i>38,2</i>	<i>0,1</i>	<i>–</i>	<i>653,1</i>
<i>dont Clients et autres créances</i>	<i>234,5</i>	<i>15,8</i>	<i>47,1</i>	<i>1,2</i>	<i>–</i>	<i>298,6</i>
<i>dont Dettes fournisseurs et autres dettes</i>	<i>580,4</i>	<i>57,3</i>	<i>77,1</i>	<i>3,3</i>	<i>–</i>	<i>718,0</i>
Total actifs et passifs opérationnels	352,7	52,7	73,8	60,0	89,7	628,8

3.3. Chiffre d'affaires par zone géographique

En 2013, comme en 2012, aucun client n'atteint à lui seul 10% du chiffre d'affaires du Groupe.

En millions d'euros	31/12/2013			31/12/2012		
	France	Autres	Total	France	Autres	Total
Chiffre d'affaires	883,2	–	883,2	914,4	–	914,4
Prestations de services externes	0,1	–	0,1	0,6	–	0,6
RESULTAT LOGEMENTS	883,3	–	883,3	915,0	–	915,0
Chiffre d'affaires	107,5	–	107,5	74,2	–	74,2
Prestations de services externes	1,8	1,6	3,3	3,5	1,8	5,3
RESULTAT BUREAUX	109,3	1,6	110,8	77,6	1,8	79,4
<i>Volume d'affaires global</i>	428,5	–	428,5	423,2	–	423,2
Chiffre d'affaires distribution et Autres	318,6	–	318,6	315,7	–	315,7
Commissions Galerie Marchande	9,6	–	9,6	9,4	–	9,4
RESULTAT COMMERCE ONLINE	328,1	–	328,1	325,1	–	325,1
Prestations de services externes	–	–	–	0,0	–	0,0
RESULTAT DIVERSIFICATION	–	–	–	0,0	–	0,0
Total du Chiffre d'affaires	1 320,7	1,6	1 322,3	1 317,8	1,8	1 319,6

4. FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Exercice 2013

COMMERCES « ON LINE »

L'Offre Publique de Retrait suivie d'un retrait obligatoire initiée le 28 mars 2013 visant les actions de la société Rue du Commerce a eu pour conséquence de porter la participation d'Altacom à 100%.

Les actions de la société Rue du Commerce ont été radiées le 3 mai 2013 du compartiment C du marché règlementé NYSE Euronext Paris à l'issue de cette Offre Publique de Retrait.

En 2013, le e-commerce français continue d'afficher une croissance de +13,5%, principalement générée par la création de nouveaux sites.

La fréquentation du site de RueduCommerce.com continue de progresser avec 188 millions de visites durant l'année (+4,1%) et Rue du Commerce maintient également son positionnement de site leader, dans le « Top 10 » des sites marchands généralistes en France à la 7ème place (positionnement assis sur le nombre moyen mensuel de Visiteurs Uniques).

Altareit est ainsi l'un des principaux acteurs du e-commerce en France, avec sa marque RueduCommerce dont le volume d'affaires a représenté 429 millions d'euros en 2013 (+1%).

LOGEMENTS

En 2013, le nombre de réservations approche les 86 000 logements soit un nombre comparable à 2012. En comparaison des 15 dernières années, cette performance se situerait à un point bas expliqué par la diminution des ventes aux investisseurs privés avec, depuis le début de l'année 2013, la disparition du dispositif fiscal Scellier et le démarrage progressif du dispositif Duflot.

Dans un marché toujours en baisse, la société maintient ses parts de marché avec 1 016 millions d'euros TTC (3 732 lots) de réservations de logements neufs en progression de +18% comparé à l'année 2012 (+17% en volume). A fin décembre 2013, le backlog logements s'établit à 1 331 millions d'euros, soit

17 mois d'activité, ce qui confère au Groupe une très bonne visibilité sur les résultats futurs de la Promotion Logements.

BUREAUX

Avec un contexte économique inchangé depuis plusieurs mois, les investisseurs continuent de faire preuve de grande prudence et se positionnent exclusivement sur des actifs « core », neufs ou restructurés et loués.

En 2013, la société a connu une activité importante tant en promotion qu'en investissement ou en prestation. Ainsi, l'année 2013 a été marquée par des livraisons importantes : l'hôtel 4 étoiles situé dans l'ancien Palais de Justice de Nantes et l'hôtel 5 étoiles situé dans l'ancien hôpital de l'hôtel-Dieu de Marseille ainsi que par la réponse aux besoins de grands utilisateurs (Sanofi, Safran, Mercedes) tout en se positionnant en investisseur (via le fonds Altafund) sur des grandes opérations (Neuilly Charles de Gaulle, SEMAPA Paris XIII).

Après un point bas en 2012, le Groupe affiche un chiffre d'affaires 2013 de 107,5 millions d'euros (+45%) en forte progression par rapport à l'année précédente.

Au 31 décembre 2013, le groupe maîtrise un volume d'activité en tant que promoteur, maître d'œuvre ou investisseur de près de 516 000 m² SHON essentiellement composé de bureaux.

Au 31 décembre 2013, le backlog VEFA/CPI représente 78 millions d'euros et le groupe dispose également d'un backlog d'honoraires de MOD stable de 4,7 millions d'euros.

Exercice 2012

COMMERCES « ONLINE »

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

Dans un marché en forte croissance, Rue du Commerce a vu en 2012 son volume d'affaires

progresser tant celui de sa place de marché que celui de son métier de distributeur tout en renforçant sa structure pour se préparer à la forte croissance attendue à un horizon de 4 à 5 ans.

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

LOGEMENTS

La poursuite de la croissance en 2012 dans la ligne de 2011 reflète la reprise de l'activité, amorcée dès 2009, mais dont les impacts sur le chiffre d'affaires ont été reportés compte tenu des délais de réalisation de ce type de projets (Il s'écoule entre 18 et 24 mois en moyenne entre l'acte commercial (la réservation) et le chiffre d'affaires comptable enregistré au fur et à mesure de la construction). Le chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement des constructions s'établit à 948,6 millions d'euros, comparé à 815,8 millions d'euros à fin décembre 2011 soit une hausse de +16,3%. La marge immobilière ressort à 13,5% du chiffre d'affaires, par rapport à 12,2% en 2011.

En France, les ventes de logements neufs en 2012 ont connu un fort ralentissement comparé à 2011, avec environ 73 300 ventes²⁶ contre 103 300 ventes l'année dernière soit une baisse de 30% en raison d'un contexte économique et financier difficile et un attentisme des particuliers et des investisseurs devant l'évolution des mesures de soutien du gouvernement.

Dans un marché en baisse, le secteur Logements du groupe maintient ses parts de marché avec 861 millions d'euros TTC de réservations²⁷ de logement neufs enregistrées au titre de l'année 2012 soit une baisse de 29%. A fin décembre 2012, le backlog²⁸ logements s'établit à 1 414 millions d'euros HT, soit 18 mois de chiffre d'affaires, ce qui confère au groupe une bonne visibilité sur ses résultats futurs de promotion Logements.

BUREAUX

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

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

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

²⁶ Source : Ministère du Logement ; il s'agit de réservations.

²⁷ Les réservations correspondent sur une période donnée aux promesses d'achat de lots immobiliers signées par des clients.

²⁸ Le backlog, également appelé carnet de commandes, est composé du CA HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez un notaire.

5. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

5.1. Liste des sociétés consolidées

SOCIÉTÉ	SIREN	31/12/2013			31/12/2012			
		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration	
Commerces on line								
ALTA PENTHIEVRE SAS	518991476	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
ALTACOM SAS	537392276					100,0%	100,0%	
MAXIDOME	509105375	IG	100,0%	100,0%	IG	97,0%	100,0%	
RUE DU COMMERCE	422797720	IG	100,0%	100,0%	IG	97,0%	100,0%	
Diversification								
OPEC SARL	379873128	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
ALTA CINE INVESTISSEMENT SAS	482277100	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
ALTA DELCASSE SAS	501705362	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
ALTA FAVART SAS	450042338	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
ALTA RUNGIS SAS	500539150	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
ALTA SEVRES SNC	791885528	IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%	
L'EMPIRE SAS	428133276	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
SALLE WAGRAM (ex theatre de l'empire)	424007425	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
SEMMARIS	662012491	entreprise associée	ME	33,3%	33,3%	ME	33,3%	33,3%
Logements (hors Cogedim)								
ALTA BOULOGNE SNC	334899457	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
ALTA CRP MOUGINS SNC	453830663	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
ALTA FAUBOURG SAS	444560874	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
ALTA MONTAIGNE SAS	790197263	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
ALTA PERCIER SAS	538447475	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
ALTAREIT SCA	552091050	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
MARSEILLE MICHELET SNC	792774382	IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%	
MASSY GRAND OUEST SNC	793338146	IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%	
Bureaux (hors Cogedim)								
ACEP INVEST 1 (société civile)	530702455	entreprise associée	ME	16,7%	16,7%	ME	16,7%	16,7%
ACEP INVEST 2 CDC NEUILLY / EX ACEP INVEST 4	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	16,7%	16,7%	NI	0,0%	0,0%
ALTAFUND General Partner sarl	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAFUND Holding sarl	NA	entreprise associée	ME	16,7%	16,7%	ME	16,7%	16,7%
ALTAFUND Invest 1 sarl	NA	entreprise associée	ME	16,7%	16,7%	ME	16,7%	16,7%
ALTAFUND Invest 2 sarl	NA	entreprise associée	ME	16,7%	16,7%	ME	16,7%	16,7%
ALTAFUND Invest 3 sarl	NA	entreprise associée	ME	16,7%	16,7%	ME	16,7%	16,7%
ALTAFUND Invest 4 sarl	NA	entreprise associée	ME	16,7%	16,7%	ME	16,7%	16,7%
ALTAFUND Invest 5 sarl	NA	entreprise associée	ME	16,7%	16,7%	ME	16,7%	16,7%
ALTAFUND Invest 6 sarl	NA	entreprise associée	ME	16,7%	16,7%	ME	16,7%	16,7%
ALTAFUND OPCI (SPPICAV)	539124529	entreprise associée	ME	16,7%	16,7%	ME	16,7%	16,7%
ALTAFUND Value Add I sca	NA	entreprise associée	ME	16,7%	16,7%	ME	16,7%	16,7%
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE ASSET MANAGEMENT SNC	534207386	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE GESTION SNC	535056378	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE HOLDING SNC	534129283	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
ANDROMÈDE CAMPUS SNC	798013280	IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%	
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%
LYON 7 GARNIER VERCORS SNC	798069365	IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%	
MONTIGNY NEWTON SNC	750297137	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
Logements (Cogedim)								
SCCV SURESNES 111 VERDUN	507385003	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SNC 12 RUE OUDINOT PARIS 7E	378484653	IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%	
SCCV BESONS GABRIEL PERI	793727322	IG	51,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%	
SNC 36 RUE RIVAY LEVALLOIS	343760385	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
SNC 46 JEMMAPES	572222347	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
SCCV TOULOUSE LES ARGOULETS	513822601	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
SAS AIRE	444515670	NI	0,0%	0,0%	ME	50,0%	50,0%	
SNC AIX LA VISITATION	452701824	IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%	
SCCV ANGLÈT BELAY	512392325	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
SNC ANTIBES 38 ALBERT 1er	440521995	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
SCI MIMOSAS	451063499	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
SCCV ANTIBES 4 CHEMINS	537695801	entreprise associée	ME	49,0%	49,0%	ME	49,0%	49,0%
SAS ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS	444533152	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
SAS ARBITRAGES ET INVESTISSEMENT 2	479815847	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
SCCV ARCAÇON LAMARQUE	527725246	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	
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 ASNIÈRES AULAGNIER ILOTS E, F ET H1	483537866	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 ASNIÈRES LAURE PIOT	537710300	IG	75,0%	100,0%	IG	75,0%	100,0%	
SCCV BAGNEUX - TERTRES	789328804	entreprise associée	ME	49,0%	49,0%	ME	40,0%	40,0%
SCCV BAGNEUX FONTAINE GUEFFIER 1	794841189	entreprise associée	ME	29,0%	29,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV BAGNEUX FONTAINE GUEFFIER 2	794757245	IG	51,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%	
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%	

SOCIÉTÉ	SIREN	31/12/2013			31/12/2012		
		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
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 BIOT ROUTE DE VALBONNE	538113473	NI	0,0%	0,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV 236 AVENUE THIERS	493589550	IG	55,0%	100,0%	IG	55,0%	100,0%
SCI BRUGES AUSONE	484149802	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI LE BOIS SACRE	492998117	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SARL BOULOGNE VAUTHIER	794305185	IG	51,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
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 CALUIRE - 49 MARGNOLLES	483674891	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI CANNES 2 AV ST NICOLAS	482524758	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCI CANNES 152/166 BOULEVARD GAZAGNAIRE	419700786	co-entreprise	ME	48,0%	ME	48,0%	48,0%
SCCV TOULOUSE CARRE SAINT MICHEL	501982763	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI CHATENAY HANOVRE 1	424831717	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC CLAUDEL	504308099	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV MARSEILLE LA POMMERAIE	502223522	IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%
SNC COGEDIM PROVENCE	442739413	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
COGEDIM RESIDENCES SERVICES SAS	394648455	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
COGEDIM SAS	054500814	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM VALORISATION	445603939	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI COLOMBES CHARLES DE GAULLE	489927996	co-entreprise	ME	45,0%	ME	45,0%	45,0%
SCI COLOMBES ETIENNE D'ORVES	479534885	co-entreprise	ME	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%	ME	50,0%	50,0%
SNC CORIFIAL	306094079	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI COURBEVOIE - HUDRI	483107819	IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%
SCI COURBEVOIE ST DENIS FERRY	479626475	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SNC NOTRE DAME	432870061	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
CSE SAS	790172860	IG	100,0%	100,0%	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%	NI	0,0%	0,0%
SCCV ESERY ROUTE D'ARCINE	751533522	IG	70,0%	100,0%	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%	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%	ME	50,0%	50,0%
SCCV GARCHES LABORATOIRE EST	531559557	IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SNC DU GOLF	448867473	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC D'ALSACE	493674196	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV 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%	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%	ME	50,0%	50,0%
SCCV IVRY GUNSBURG	793375429	IG	54,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC DULAC - ROUMANILLE	513406942	IG	99,0%	100,0%	IG	99,0%	100,0%
SCCV DE L'ORAISON	794048959	IG	85,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
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	80,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC FONCIERE ILES D'OR	499385094	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 1	488424250	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 2	488423724	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 3	488424185	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 4	488423807	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 5	488423310	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 6	488423260	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LA TESTE VERDUN	521333666	IG	70,0%	100,0%	IG	70,0%	100,0%
SNC LAENNEC RIVE GAUCHE	449 666 114	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI LE CHESNAY LA FERME	485387286	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCI LE CLOS DU PARC	533718029	co-entreprise	ME	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV MASSY COGFIN	515231215	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCI LE JARDIN DU COUVENT	533714168	co-entreprise	ME	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV LE PARADISIO	537797649	IG	90,0%	100,0%	IG	90,0%	100,0%
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	531177221	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	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%

SOCIÉTÉ	SIREN		31/12/2013			31/12/2012		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SNC NOVEL GENEVE - LYON 6	481997609	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SNC LYON 6 - 145 RUE DE CREQUI	442179826		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV RUE JEAN NOVEL - LYON 6	490160785	co-entreprise	ME	50,0%	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%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV MAISON ALFORT SANGNIER	791796543	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCI MAISONS ALFORT VILLA MANSART	443937040	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV MALAKOFF DUMONT	752776591		IG	60,0%	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%
SCI MARSEILLE 514 MADRAGUE VILLE	482119567		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC MARSEILLE 275/283 PRADO	479898496		NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI COTE PARC	447789595		IG	58,0%	100,0%	IG	58,0%	100,0%
SCCV MARSEILLE SERRE	528065618		IG	70,0%	100,0%	IG	70,0%	100,0%
SCI MARSEILLE 2 EME EVECHE SCHUMANN	482568235		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV PROVENCE BORELLY	503396582		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV MASSY FOR	523336293		IG	75,0%	100,0%	IG	75,0%	100,0%
SCCV MASSY MN	521333476	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SAS MB TRANSACTIONS	425039138		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC PRESTIGE	439521198		IG	100,0%	100,0%	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%	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	793481812	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC NANTES CADENIERS	500650981		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV NANTES RENNES & CENS	752249482	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV NANTES RUSSEIL	514480557	co-entreprise	ME	50,0%	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%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SNC PLUTON / NICE PASTORELLI	494925662		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI VICTORIA CMT 4582	490075822		IG	50,0%	100,0%	IG	50,0%	100,0%
SCI FRATERNITE MICHELET A NOISY LE SEC	504969692		IG	50,0%	100,0%	IG	50,0%	100,0%
SNC CHERCHE MIDI 118 PARIS 6e	423192962		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COUR SAINT LOUIS	531197176	co-entreprise	ME	50,0%	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	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCI BRILLAT SAVARIN 86 PARIS XIII	487504300	co-entreprise	ME	50,0%	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 PONTHEIU	477630057	co-entreprise	ME	50,0%	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	ME	33,3%	33,3%	ME	33,3%	33,3%
SAS QUARTIER ANATOLE FRANCE	428711709	co-entreprise	ME	33,3%	33,3%	ME	33,3%	33,3%
SCI LE CLOS DES LAVANDIERES	483286191		IG	79,8%	100,0%	IG	79,8%	100,0%
SNC REPUBLIQUE	443802392		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
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%	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%	45,0%	NI	0,0%	0,0%
SCI ST-CLOUD 9/11 RUE DE GARCHES	444734669	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCI LES CELESTINES	481888196	co-entreprise	ME	50,0%	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%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SARL LES JARDINS DE DAUDET	443267977	co-entreprise	ME	37,5%	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%	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 PIERRE ET PATRIMOINE	419461546		IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
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%	28,2%	NI	0,0%	0,0%
SAS SEINE AULAGNIER	504687013		NI	0,0%	0,0%	ME	33,3%	33,3%
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%
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	489868125		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV MASSY COLCOGE	504685884		IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%
SCCV NICE GOUNOD	498315448		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		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI LES CELESTINS A OULLINS 69	500797121		NI	0,0%	0,0%	ME	40,0%	40,0%
SCI LES OPALINES	413093170		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV 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 SEVRES FONTAINES	789457530		IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%

SOCIÉTÉ	SIREN	31/12/2013			31/12/2012		
		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SCCV SEVRES GRANDE RUE	531294346	IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SNC A.G. INVESTISSEMENT	342912094	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC ALTAREA HABITATION	479108805	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC ALTAREA INVESTISSEMENT	352320808	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC LA BUFFA	394940183	co-entreprise	ME	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 DEVELOPEMENT	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	384105241	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	483344005	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC VILLEURBANNE CAMBON COLIN	508138740	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC SOISY AVENUE KELLERMANN	497809541	NI	0,0%	0,0%	ME	50,0%	50,0%
SARL SOLIM	517618211	entreprise associée	ME	25,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV SAINT CLOUD PALISSY	792326704	IG	51,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV SAINT HERBLAIN PLAISANCE	498619444	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV ST OZEN 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 SAISON	78012843	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	IG	100,0%	100,0%	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%	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	ME	50,0%	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%	ME	37,5%	37,5%
SCCV VANVES BLEUZEN	513178830	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SNC VAUBAN	501548952	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC PROVENCE LUBERON	520030206	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LC2 - VENISSIEUX	532790052	IG	100,0%	100,0%	ME	15,0%	15,0%
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 VAUGRENIER 1214 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 DALBIGNY	528661721	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV VITRY 82	793287392	IG	75,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCI CIRY-VIRY	490793221	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC VOREPPE - AV. STALINGRAD	490461423	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC WAGRAM	500795034	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Bureaux (Cogedim)							
SCCV ASNIERES ALPHA	529222028	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV BALMA ENTREPRISE	524105848	co-entreprise	ME	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%	ME	50,0%	50,0%
SNC COEUR D'ORLY PROMOTION	504180078	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SAS COGEDIM OFFICE PARTNERS	491380101	entreprise associée	ME	16,5%	ME	16,5%	16,5%
SNC EUROMED CENTER	504704248	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SNC ISSY FORUM 10	434108767	co-entreprise	ME	33,3%	ME	33,3%	33,3%
SNC FORUM 11	434070066	co-entreprise	ME	33,3%	ME	33,3%	33,3%
SNC ISSY 11.3 GALLIENI	492450168	co-entreprise	ME	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	451018745	co-entreprise	ME	45,0%	ME	45,0%	45,0%
SCCV LYON 3 - LABUIRE	491187019	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC ROBINI	501765382	co-entreprise	ME	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%	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%	ME	16,5%	16,5%
SAS COP MERIDIA	493279285	entreprise associée	ME	16,5%	ME	16,5%	16,5%
SAS LIFE INTERNATIONAL COGEDIM	518333448	IG	50,1%	100,0%	IG	50,1%	100,0%
SCI COP BAGNEUX	492452982	entreprise associée	ME	16,5%	ME	16,5%	16,5%
SCI COP MERIDIA	493367429	entreprise associée	ME	16,5%	ME	16,5%	16,5%

SOCIÉTÉ	SIREN	31/12/2013			31/12/2012		
		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
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%
SNC DU PARC INDUSTRIEL DE SAINT-PIEST	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	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%
SCI ZOLA 276 - VILLEURBANNE	453440695	IG	75,0%	100,0%	IG	75,0%	100,0%

5.2. Evolution du périmètre de consolidation

EXERCICE 2013

Le périmètre comprend 317 sociétés au 31 décembre 2013 contre 300 sociétés au 31 décembre 2012.

25 sociétés sont entrées dans le périmètre, dont 6 par acquisition (la SAS Pierre et Patrimoine et ses filiales) et 19 par création, dont 2 filiales d'Altafund Value Add I, 5 filiales de Faubourg et 12 filiales de Cogedim.

En outre, 1 société a changé de mode de consolidation - d'intégration proportionnelle à intégration globale - du fait de sa prise de contrôle par le Groupe au cours du 1^{er} semestre : il s'agit de la société SCCV LC2 Venissieux dans le secteur de la promotion logement, détenue à 100% à la clôture.

Renforcement de la participation dans Rue du Commerce

Le Groupe a racheté l'ensemble des titres encore détenus par des minoritaires (3,51%) dans le cadre d'une OPR clôturée le 3 mai 2013.

Enfin, 8 sociétés sont sorties du périmètre, par voie de dissolution et déconsolidation (pas de fusion ou TUP ni de cession).

EXERCICE 2012

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

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

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

Renforcement de la participation dans Rue du Commerce

Le groupe a renforcé sa participation dans la société Rue du Commerce en finalisant l'OPA lancée en octobre 2011 : il a acquis en définitive (compte tenu de l'émission d'actions suite à l'exercice de stocks-options au cours du 1^{er} semestre 2012 et déduction faite de l'autocontrôle) une quote-part de 96,99%, via sa filiale Altacom elle-même détenue à 80% par le groupe à la date d'acquisition. En fin d'année, la part de 20% détenue dans Altacom par les associés fondateurs a été rachetée par le groupe.

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

6. REGROUPEMENT D'ENTREPRISES

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.

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

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

Exercice 2013

Dans un marché du logements neufs comparable à celui de 2012 qui constituerait un point bas depuis les 15 dernières années, Cogedim enregistre une hausse de ses réservations qui passe de 861 M€ TTC à 1 016 M€ soit +18% bien au-dessus des évolutions du marché ce qui lui permet de conforter sa part de marché. A fin décembre 2013, le backlog logements s'établit à 1 331 millions d'euros HT, soit 17 mois de chiffre d'affaires. Cette situation donne une bonne visibilité à Altarea Cogedim des résultats futurs de ce secteur d'activité. Pour faire face à un contexte macroéconomique dont la perspective à moyen terme est extrêmement favorable en raison de l'existence d'une demande soutenue (le manque de logements neufs est estimé à 1 million en France), le secteur Logements s'est organisé de telle sorte à pouvoir s'adapter très rapidement à tout type de circonstances : les stocks achevés sont quasi nuls et les critères d'engagements sont strictement maintenus, le portefeuille foncier sous promesse s'élève à 3,7 Mds, soit 44 mois d'activité, et la gamme de produits a été élargie et renouvelée pour promouvoir les produits d'entrée de gamme et de milieu de gamme tout en conservant « la qualité pour principe » de telle façon à répondre aux attentes du marché existant et bénéficier le moment venu des mesures incitatives des pouvoirs publics.

Dans un marché stable par rapport à l'année passée (15,5 Mds d'euros échangés en France), le secteur Bureaux n'a toujours pas repris son niveau d'avant la crise financière et économique de 2008, les investisseurs restant prudents. A fin 2013, le backlog de VEFA/CPI s'élève à 78,0 millions d'euros et le portefeuille représente près de 540 000 m² SHON.

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

- le taux d'actualisation est égal à 9,8% ;

- les cash-flows libres sur l'horizon du business plan reposent sur des hypothèses de volume d'activité et de taux de marge opérationnelle qui prennent en compte les hypothèses économiques et de marché connues à la date de son établissement ;

- les valeurs terminales des secteurs Logements et Bureaux (hors le fonds d'investissement Altafund) ont été déterminées avec un taux de croissance égal à 1,5% à partir de 2018 et un taux de rentabilité sur capitaux employés (ROCE) compris entre 12,8% et 16,8%.

Au 31 décembre 2013, sur la base des hypothèses ainsi décrites, les justes valeurs des actifs économiques des secteurs Logements et Bureaux sont supérieures à leurs valeurs nettes comptables à la même date quel que soit le taux de ROCE retenu. Aucune dépréciation n'est à comptabiliser.

Le changement jugé par le management raisonnablement possible des hypothèses à savoir un taux de croissance de 1% au lieu de 1,5% et un taux d'actualisation de 10,8% au lieu de 9,8% conduirait à des évaluations des actifs économiques (ajustés, le cas échéant, dans le secteur du bureau de la valeur des immeubles portés en blanc dès lors qu'il existe une probabilité forte de leur vente à une échéance à court ou moyen terme) y compris les actifs incorporels et écarts d'acquisition des secteurs Logements d'une part et Bureaux d'autre part toujours supérieures à leurs valeurs nettes comptables au 31 décembre 2013 sur la base d'une fourchette de taux de rentabilité sur capitaux engagés (ROCE) compris entre 11,8% et 15,8%.

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

Les écarts constatés au titre de l'acquisition de Cogedim restent donc au 31 décembre 2013 d'un montant total de 113 millions d'euros.

Exercice 2012

Dans un marché du Logements neufs orienté significativement à la baisse (près de -25% de baisse des ventes en volume au titre du 3^{ème} trimestre 2012 par rapport à la même période de l'année précédente selon la FPI dans son analyse de décembre 2012) en raison d'un contexte économique et financier difficile et un fort attentisme des ménages (taux de chômage > 10% et mise en place de nouvelles mesures de soutien gouvernementale à dimension plus sociale que les dispositifs antérieurs), Cogedim enregistre une baisse de ses réservations qui passe de 1 205 M€ TTC à 861 M€ soit une baisse de -29% en ligne avec les évolutions du marché ce qui lui permet de conserver sa part de marché. A fin décembre 2012, le backlog²⁹ logements s'établit à 1 414 millions d'euros HT, soit 18 mois de chiffre d'affaires. Cette situation donne une bonne visibilité à Altarea Cogedim des résultats futurs de ce secteur d'activité. Pour faire face à un contexte macroéconomique dont la perspective à moyen terme est extrêmement favorable en raison de l'existence d'une demande soutenue (le manque de logements neufs est estimé à 1 million en France), le secteur Logements s'est organisé de telle sorte à pouvoir s'adapter très rapidement à tout type de circonstances : les stocks achevés sont quasi nuls et les critères d'engagements³⁰ sont strictement maintenus, le portefeuille foncier sous promesse s'élève à 3,5 Mds, soit 48 mois d'activité, et la gamme de produits a été élargie et renouvelée pour promouvoir les produits d'entrée de gamme et de milieu de gamme de telle façon à répondre aux attentes du marché existant et bénéficier le moment venu des mesures incitatives des pouvoirs publics.

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

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

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

³⁰ Précommercialisation avérée d'au moins 50% avant acquisition du foncier et rythme d'écoulement avéré

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

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

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

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

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

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

Exercice 2013

En 2013, le site RueduCommerce.com enregistre un volume d'affaires de 429 millions d'euros (+1%) dans un marché toujours très concurrentiel (le nombre de sites marchands sur internet est passé en France d'environ 117 500 en 2012 à 138 000 en 2013).

La fréquentation du site RueduCommerce.com continue de progresser avec 188 millions de visites durant l'année et une progression de +4,1%, supérieure à celle du « Top 10 » des sites pure players généralistes (+3,9%).

RueduCommerce.com maintient également son positionnement de site leader, dans le « Top 10 » des sites marchands généralistes en France (en nombre de visiteurs uniques, calculés mensuellement).

Sites marchands généralistes	VU Mensuels moyens 2013, en milliers
1 Amazon	15 068
2 Cdiscount	10 198
3 Fnac	9 247
4 PriceMinister	7 394
5 La Redoute	7 029
6 Carrefour	6 712
7 RueduCommerce.com	5 631
8 Vente-privee.com	5 496
9 Darty	4 333
10 E.Leclerc	3 848

Rue du Commerce a poursuivi sa feuille de route initiée en 2012 en continuant à déployer de forts investissements (site, applications mobiles, support marketing et embauches de nombreux personnels notamment experts) qui revêtent en partie la nature de charges comptables. Le résultat opérationnel de l'entité continue pour la 2^{ème} année consécutive à ressortir en perte. Ces investissements visent à augmenter significativement le volume d'affaires de Rue du Commerce au cours des prochaines années; le retour à l'équilibre constitue toujours un objectif à moyen terme.

Le management de la Société estime aujourd'hui que les synergies entre les commerces physiques et le commerce online bénéficieront principalement aux centres commerciaux détenus par Altarea, société mère d'Altareit, qui auront effectué leur transformation digitale. C'est pourquoi il est apparu, à la date du 31 décembre 2013, qu'il était pertinent de déprécier

intégralement l'écart d'acquisition constaté pour un montant de 37,9 millions d'euros lors de l'acquisition de Rue du Commerce (en contrepartie, à la date d'acquisition, Altareit avait bénéficié de l'octroi d'une caution d'Altarea au titre du crédit d'acquisition de la société Rue du Commerce). Par ailleurs, Rue du commerce bénéficie du renforcement de son image et de sa marque.

Au 31 décembre 2013, la valeur comptable de la société Rue du Commerce (y compris sa marque et ses autres éléments d'actifs) est comprise dans la fourchette de valeurs estimées à l'appui d'un business plan établi par le management de la société.

Exercice 2012

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

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

Du fait de forts investissements (site, applications mobiles, support marketing et embauches de nombreux personnels notamment experts) engagés en 2012 et revêtant la nature de charges comptables, le résultat opérationnel de l'entité ressort en perte. Ces investissements visent à augmenter les prochaines années significativement le volume d'affaires de Rue du Commerce en particulier de la Galerie marchande

par un élargissement de son panel de marchands et donc de son offre; le retour à l'équilibre est également un objectif à moyen terme.

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

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

7.3. Marques

Marque Cogedim

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

Marque RueduCommerce

La marque RueduCommerce a fait l'objet à la date de prise de contrôle intervenue en décembre 2011 d'une évaluation établie par un évaluateur indépendant.

Au 31 décembre 2013 et, en l'absence d'indice de perte de valeur (résistance du nombre mensuel de visiteurs uniques et du volume d'affaires) qui pourrait remettre en cause la valeur de cette marque appartenant à l'Unité Génératrice de Trésorerie Commerce online et tenant compte de son rayonnement multicanal (au travers des commerces physique et on line via l'arrivée d'enseignes du monde physique sur la galerie marchande on line ou l'installation de bornes dans les commerces physiques proposant une

complémentarité d'offre), le management a revu son estimation en modifiant son plan d'amortissement de 10 années à 20 années.

La marque est testée conjointement avec l'Unité Génératrice de Trésorerie du Commerce On Line à laquelle elle est affectée. (Se référer au paragraphe ci-dessus).

8. NOTES SUR L'ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

8.1. Immobilisations incorporelles

Valeurs brutes en millions d'euros	Ecart d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total	
Au 1er janvier 2012	421,2	66,6	181,6	8,5	2,2	3,7	14,3	683,6
Acquisitions	-	-	-	1,7	-	0,3	2,0	2,0
Cessions / Mises au rebut	-	-	-	(0,3)	-	-	(0,3)	(0,3)
Transferts	(42,9)	35,5	-	7,4	-	(0,0)	7,4	(0,0)
Variations de périmètre	16,4	-	-	(0,1)	-	0,1	(0,0)	16,4
Au 31 décembre 2012	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

Dépréciations en millions d'euros	Ecart d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total	
Au 1er janvier 2012	(243,7)	-	(181,6)	(5,8)	(1,0)	(3,1)	(9,9)	(435,2)
Dépréciations et amortissements	-	(3,6)	-	(2,9)	(0,2)	(0,0)	(3,2)	(6,8)
Reprises / Cessions	-	-	-	0,3	-	-	0,3	0,3
Transferts	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	-	(0,0)	-
Au 31 décembre 2012	(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)

	Ecart d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total	
Valeurs nettes au 01/01/2012	177,4	66,6	-	2,7	1,1	0,5	4,4	248,4
Valeurs nettes au 31/12/2012	150,9	98,6	-	8,8	0,9	1,0	10,6	260,0
Valeurs nettes au 31/12/2013	113,0	98,6	-	4,6	0,7	2,4	7,7	219,3

L'écart d'acquisition provisoire constaté en 2011 pour un montant de 64,4 millions d'euros au titre de la prise de contrôle de la société Rue du Commerce a été ajusté en 2012 au montant net de 37,9 millions d'euros après affectation partielle à la marque (35,5 millions d'euros) et aux logiciels (7,4 millions d'euros). En 2013, l'intégralité de l'écart d'acquisition et des logiciels de RueDuCommerce a été amortie et dépréciée.

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

Le poste « Marques » représente la marque Cogedim comptabilisée lors de l'acquisition du promoteur le 17 juillet 2007, ainsi que la marque Rue du Commerce. Par ailleurs, la marque RueDuCommerce a fait l'objet d'un changement d'estimation comptable et est désormais amortie sur 20 ans à compter du 1^{er} janvier 2012, contre 10 ans auparavant.

8.2. Immobilisations corporelles

<i>En millions d'euros</i>	Terrains et Constructions	Autres immobilisations corporelles	Total Brut	Amortissements	Net
Au 1er janvier 2012	0,2	23,1	23,3	(11,9)	11,4
Acquisitions / Dotations	–	1,7	1,7	(2,9)	(1,3)
Cessions / Reprises	–	(0,1)	(0,1)	0,1	(0,0)
Au 31 décembre 2012	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)
Au 31 décembre 2013	0,4	27,7	28,2	(16,5)	11,6

Au 31 décembre 2013 et 2012, les autres immobilisations corporelles sont constituées :

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

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

Le Groupe a choisi d'appliquer au 1er janvier 2013 les normes IFRS 10,11 et 12 avec effet rétrospectif au 1er janvier 2012 (voir aussi la note 2 « Changements comptables »). Sont, en conséquence, comptabilisées dans le poste titres

et investissements dans les sociétés mises en équivalence, les participations dans les co-entreprises ainsi que dans les entreprises associées y compris les créances rattachées à ces participations.

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

<i>En millions d'euros</i>	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 01/01/ 2012	11,8	54,3	66,1	0,1	22,1	8,4	30,5	96,7
Dividendes	(5,2)	(1,6)	(6,8)	–	–	–	–	(6,8)
Quote-part de résultat net	8,5	6,7	15,2	–	–	–	–	15,2
Augmentation de capital	0,1	5,7	5,7	(0,0)	–	–	–	5,7
Variation des créances financières	(0,0)	0,0	–	(0,0)	2,0	2,6	4,6	4,6
Dotations et reprises de provisions	–	–	–	3,8	–	–	–	3,8
Autres variations	(1,1)	(3,5)	(4,6)	0,3	–	–	–	(4,3)
Variation de périmètre	(0,1)	(0,0)	(0,2)	(3,8)	(3,4)	(0,9)	(4,3)	(8,3)
A fin 12/2012	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
A fin 12/2013	20,4	78,2	98,5	0,2	21,8	8,7	30,6	129,3

8.3.3. Valeurs en équivalence des co-entreprises et des entreprises associées

<i>En millions d'euros</i>	Valeur nette des sociétés mises en équivalences 31/12/2013	Valeur nette des sociétés mises en équivalences 31/12/2012
Co-entreprises :		
Commerces physiques	-	-
Commerces on line	-	-
Logements	7,9	9,2
Bureaux	12,4	4,8
Valeur en équivalence des co-entreprises	20,4	14,0
Entreprises associées :		
Commerces physiques	64,0	58,9
Commerces on line	-	-
Logements	0,2	(0,0)
Bureaux	14,0	2,6
Valeur en équivalence des entreprises associées	78,2	61,5
Valeur en équivalence des co-entreprises et entreprises associées	98,5	75,5

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

Bilan des co-entreprises en quote-part au 31 décembre 2013 et 2012

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2013		31/12/2012	
	Logements	Bureaux	Logements	Bureaux
Actifs non courants	0,3	0,2	0,3	0,0
Actif courants	33,1	43,8	29,2	58,0
Total Actif	33,4	44,1	29,5	58,0
Capitaux propres	7,9	12,4	9,2	4,8
Passifs non courants	10,3	4,3	11,3	5,6
Passifs courants	15,2	27,3	9,0	47,7
Total Passif	33,4	44,1	29,5	58,0

Eléments de résultat en quote-part au 31 décembre 2013

<i>En millions d'euros</i>	Promotion logement	Immobilier d'entreprise	TOTAL 31/12/2013
Chiffre d'affaires	29,7	46,9	76,5
Marge Immobilière	3,5	8,7	12,2
Prestations de services externes	-	-	-
Frais de structure	-	-	-
Autres produits et charges	(0,1)	(0,0)	(0,1)
Variations de valeur des immeubles de placement	-	-	-
Dotations nettes aux provisions	0,2	-	0,2
Résultat Opérationnel	3,7	8,7	12,3
Coût de l'endettement net	(0,0)	(0,1)	(0,1)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	-	-
Résultat avant impôts	3,6	8,6	12,3
Impôts sur les sociétés	0,4	(1,1)	(0,7)
Résultat Net	4,0	7,5	11,5

.....

Eléments de résultat en quote-part au 31 décembre 2012

<i>En millions d'euros</i>	Promotion logement	Immobilier d'entreprise	TOTAL 31/12/2012
Chiffre d'affaires	34,2	39,4	73,6
Marge Immobilière	5,3	5,2	10,5
Prestations de services externes	0,0	-	0,0
Frais de structure	0,0	-	0,0
Autres produits et charges	(0,0)	0,0	(0,0)
Variations de valeur des immeubles de placement	-	-	-
Dotations nettes aux provisions	(0,1)	-	(0,1)
Résultat Opérationnel	5,2	5,2	10,4
Coût de l'endettement net	0,1	(0,1)	(0,0)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	-	-
Résultat avant impôts	5,2	5,2	10,4
Impôts sur les sociétés	0,0	(1,9)	(1,8)
Résultat Net	5,2	3,3	8,5

8.3.5. Participations dans les entreprises associées

Au cours de l'exercice 2013, des dividendes ont été versés, principalement par la société Semmaris (à hauteur de (1,7) million d'euros).

Le groupe a procédé à un investissement supplémentaire dans le fonds d'investissements en bureau Altafund VAI (un immeuble à restructurer situé boulevard Raspail à Paris) à hauteur de sa quote-part de détention dans la société pour un montant de 11,7 million d'euros.

La principale participation est celle détenue dans la société Semmaris/MIN de Rungis et qui s'élève à 64,0 millions d'euros. Au 31 décembre 2013, la participation dans la Semmaris valorisée à la juste valeur à sa date d'acquisition et incluant un écart d'acquisition, a fait l'objet d'une évaluation par un expert indépendant (Accuracy) établie en janvier 2014. L'évaluation a été réalisée sur la base d'un plan d'affaires établi par le management sur la période 2013 à 2034, date de la fin de la concession. Le taux d'actualisation utilisé est compris dans une fourchette allant de 5,7% à 6,7%. Aucune perte de valeur n'a dû être constatée.

Au cours de l'année 2012, des dividendes ont été versés principalement par la société Semmaris (à hauteur de (1,6) million d'euros).

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

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

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

8.4. 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 2012	35,4	1,6	2,8	39,7	(0,0)	39,8	(0,8)	38,9
Augmentations / Dotations	0,1	0,2	0,2	0,4	0,4	0,8	–	0,8
Diminutions / Reprises	(28,6)	(0,3)	(0,1)	(29,0)	(0,0)	(29,0)	–	(29,0)
Transferts / Reclassements	–	(0,6)	0,3	(0,3)	(0,1)	(0,4)	–	(0,4)
Variation de périmètre	4,3	(0,0)	–	4,3	0,0	4,3	(0,6)	3,7
Au 31 décembre 2012	11,1	0,9	3,1	15,1	0,3	15,3	(1,5)	13,8
Augmentations / Dotations	0,0	0,1	0,3	0,4	0,0	0,4	(0,0)	0,3
Diminutions / Reprises	(1,4)	–	(0,0)	(1,4)	(0,9)	(2,3)	1,3	(1,0)
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 30 décembre 2013	9,9	1,3	3,3	14,4	0,0	14,4	(0,3)	14,1
<i>Dont non courants à fin 12/2012</i>	1,9	0,9	3,1	5,9	0,0	5,9	(1,5)	4,4
<i>Dont courants à fin 12/2012</i>	9,2	–	–	9,2	0,3	9,5	–	9,5
<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

CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS ET COMPTES COURANTS

Les créances rattachées à des participations et comptes courants concernent essentiellement des avances à des partenaires de sociétés consolidées ou des prêts accordés aux sociétés mises en équivalence.

AUTRES ACTIFS FINANCIERS

Les transferts/reclassements sur Prêts et Autres créances, et sur les Autres actifs financiers concernent l'activité online et le traitement des actions propres détenues envers elle-même.

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.

8.5. Besoin en fonds de roulement

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

En millions d'euros	Stocks et en-cours nets	Créances clients nettes	Autres créances d'exploitation nettes	Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	Dettes fournisseurs	Autres dettes d'exploitation	Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	BFR d'exploitation
Au 1er janvier 2012	632,3	90,7	179,4	270,2	(273,6)	(400,6)	(674,2)	228,4
Variations	21,8	4,3	26,1	30,4	(106,0)	59,9	(46,1)	6,1
Pertes de valeur nettes	(1,2)	(0,7)	0,0	(0,7)	-	-	-	(1,9)
Transferts	-	-	(0,6)	(0,6)	0,0	2,2	2,2	1,6
Variation de périmètre	0,1	(0,3)	(0,4)	(0,6)	(0,1)	0,0	(0,0)	(0,5)
Au 31 décembre 2012	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)	(0,6)	-	-	-	(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
Variation BFR à fin 12/2013	55,0	(46,5)	13,1	(33,4)	51,3	40,5	91,7	(70,1)
Variation BFR à fin 12/2012	(20,6)	(3,6)	(26,1)	(29,7)	(106,0)	59,9	(46,1)	(4,2)

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 logements et, dans une moindre mesure, au secteur opérationnel du commerce online.

Au 31 décembre 2013, le BFR d'exploitation représente 23,08% du chiffre d'affaires, (chiffre

d'affaires immobilier, chiffre d'affaires distribution, commission galerie marchande et prestations de services externes, sur 12 mois glissants) comparé à 17,71 % au 31 décembre 2012.

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

8.5.2. 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 2012	0,0	(0,0)	(0,0)
Variations	0,2	(1,2)	(1,1)
Variation de périmètre	-	0,0	0,0
Au 31 décembre 2012	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)
Variation BFR à fin 12/2013	(0,0)	2,1	2,1
Variation BFR à fin 12/2012	0,2	(1,2)	(1,1)

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

La variation de périmètre concerne la société Rue du Commerce, et l'indemnité due aux salariés détenteurs de stocks options non exercés dans le cadre du rachat des minoritaires par la société Altacom (OPRO réalisée au cours du premier semestre 2013).

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 2012	0,1	(0,4)	(0,3)
Impôt payé dans l'exercice	0,0	(0,3)	(0,3)
Charge d'impôt exigible de la période	–	(1,3)	(1,3)
Autres variations	–	–	–
Variation de périmètre	0,8	0,3	1,1
Au 31 décembre 2012	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)
Variation de périmètre	–	(0,1)	(0,1)
Au 31 décembre 2013	0,9	(1,3)	(0,3)
Variation BFR à fin 12/2013	(0,0)	2,3	2,3
Variation BFR à fin 12/2012	0,0	(0,3)	(0,3)

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

8.6. Stocks et en cours

<i>En millions d'euros</i>	Stocks bruts	Dépréciations	Net
Au 1er janvier 2012	636,5	(4,1)	632,3
Variation	21,8	(0,0)	21,8
Dotations	–	(1,6)	(1,6)
Reprises	–	0,4	0,4
Variation de périmètre	0,1	0,0	0,1
Au 31 décembre 2012	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

Les stocks ont globalement vocation à être écoulés au plus tard en 2016.

REPARTITION DES STOCKS NETS PAR STADE D'AVANCEMENT ET PAR SECTEUR D'ACTIVITE

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

Au 31 décembre 2012	Promotion logement	Immobilier d'Entreprise	Commerce on line	Diversification	Total Stocks et encours nets
Opérations nouvelles	22,2	0,5	–	–	22,8
Opérations au stade terrain	94,0	8,5	–	–	102,6
Opérations en cours	408,1	51,2	–	–	459,3
Opérations achevées	2,3	(0,0)	–	–	2,3
Opérations marchand de biens	22,9	4,9	–	–	27,9
Marchandises	–	–	38,2	0,1	38,3
Total	549,6	65,2	38,2	0,1	653,1

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

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

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

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

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

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

8.7. Créances clients et autres créances

En millions d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Clients commerces online	34,5	31,9
Clients logements	88,7	59,5
Clients bureaux	21,6	5,4
Autres	0,2	0,4
Créances clients et comptes rattachés brut	145,0	97,1
Perte de valeur à l'ouverture	(3,2)	(2,5)
Dotations	(2,0)	(1,8)
Variations de périmètre	–	(0,0)
Reprises	1,2	1,1
Perte de valeur à la clôture	(3,9)	(3,2)
Créances clients nettes	141,0	94,0
Avances et acomptes versés	28,5	38,6
Créances de TVA	107,0	105,5
Débiteurs divers	30,5	30,4
Charges constatées d'avance	18,8	25,4
Comptes mandants débiteurs	9,9	8,4
Total autres créances d'exploitation brutes	194,8	208,4
Perte de valeur à l'ouverture	(3,7)	(3,7)
Dotations	(0,2)	0,0
Reprises	0,2	0,0
Perte de valeur à la clôture	(3,7)	(3,7)
Créances d'exploitation nettes	191,1	204,6
Créances clients et autres créances d'exploitation	332,2	298,6
Créances sur cession d'immobilisations	0,2	0,2
Créances clients et autres créances d'exploitation	332,3	298,8

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

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>	31/12/2013
Total brut créances clients	145,0
Dépréciations sur créances clients	(3,9)
Total net créances clients	141,1
Clients factures à établir	(2,2)
Décalage clients à l'avancement	(46,4)
Clients et comptes rattachés exigibles	92,5

<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	92,5	82,8	0,2	3,3	3,1	3,1

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 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 3,5 millions d'euros.

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

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, et d'un produit à recevoir dans le cadre de l'aménagement d'une ZAC en Ile de France. Pour son activité commerce online, les « Débiteurs divers » correspondent essentiellement à des avoirs à recevoir de fournisseurs dans le cadre de son activité de distribution.

CHARGES 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.

8.8. Dettes fournisseurs et autres dettes

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2013	31/12/2012
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	328,4	379,6
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	328,4	379,6
Avances et acomptes reçus des clients	184,3	241,8
TVA collectée	46,8	35,9
Autres dettes fiscales et sociales	27,5	26,4
Produits constatés d'avance	0,4	1,3
Autres dettes	28,3	24,6
Comptes mandants créditeurs	10,4	8,3
Autres dettes d'exploitation	297,6	338,4
Dettes sur immobilisations	0,2	1,3
Dettes fournisseurs et autres dettes	626,2	719,3

La diminution des dettes fournisseurs provient principalement de l'activité de Promotion.

En effet, les dettes fournisseurs étaient élevées au 31 décembre 2012 du fait d'importantes acquisitions de terrains effectuées en fin d'année.

AVANCES ET ACOMPTES REÇUS DES CLIENTS

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

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

DETTES SUR ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS

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

8.9. 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 2011	1 750 487	1,50	2 626 731 (*)
Aucune modification sur l'exercice 2012			
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2012	1 750 487	1,50	2 626 731 (*)
Aucune modification sur l'exercice 2013			
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2013	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.

Deux nouveaux plans en actions en place au cours de l'exercice 2013.

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à (1,6) million d'euros au 31 décembre 2013, contre (1,8) million d'euros au 31 décembre 2012.

ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES

Au cours de l'exercice 2013, deux nouveaux plans ont été mis en place attribuant 57 600 droits à actions gratuites.

8 750 actions ont été livrées au titre des plans mis en place lors des exercices antérieurs.

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Dates d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2012	Attribution (*)	Livraison	Droits annulés (**)	Droits en circulation au 31/12/2013
Plans d'attribution sur titres altarea							
16 décembre 2010	11 700	30 juin 2013	9 500		(8 750)	(750)	-
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 2016	-	48 600		(1 700)	46 900
15 mai 2013	9 000	15 juin 2015	-	9 000			9 000
Total	70 600		10 800	57 600	(8 750)	(2 450)	57 200

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

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

ACTIONS PROPRES

Le prix de revient des actions propres (affectées en totalité à un contrat de liquidité) est de 433 milliers d'euros pour 2 234 titres au 31 décembre 2013, contre 412 milliers d'euros pour 2 091 titres au 31 décembre 2012.

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

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

capitaux propres pour un montant de +0,15 millier d'euros au 31 décembre 2013 (soit +0,10 millier d'euros net d'impôt), contre une charge nette de 11,6 milliers d'euros au 31 décembre 2012 (7,6 milliers d'euros net d'impôt).

L'impact en trésorerie correspondant aux achats et cessions de la période s'élève à (21) milliers d'euros au 31 décembre 2013 contre (355) milliers d'euros au 31 décembre 2012.

8.10. Passifs financiers

EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES COURANTS ET NON COURANTS

En millions d'euros	Emprunts auprès des établissements de crédit	Dettes de location financement	Concours bancaires (dettes)	Endettement bancaire, placement obligataire et privé	Autres emprunts et dettes financières	Total emprunts et dettes financières hors intérêts et découverts	Concours bancaires (trésorerie passive)	Intérêts courus sur endettement bancaire, placement obligataire et privé	Intérêts courus sur autres dettes financières	Total emprunts et dettes financières
Au 1er janvier 2012	374,5	1,0	147,4	522,9	14,0	537,0	0,3	4,7	0,0	542,0
Augmentation	66,7	-	60,6	127,3	17,2	144,5	0,1	0,5	-	145,1
dont étalement des frais d'émission	0,7	-	-	0,7	-	0,7	-	-	-	0,7
dont affectation de résultat aux comptes courants d'associés	-	-	-	-	(1,5)	(1,5)	-	-	-	(1,5)
Diminution	(26,3)	(0,3)	(123,9)	(150,4)	(0,2)	(150,6)	-	(2,2)	(0,0)	(152,8)
Reclassements	-	-	-	-	-	-	-	(0,0)	0,0	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	(0,3)	(0,3)	-	-	-	(0,3)
Au 31 décembre 2012	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
dont étalement des frais d'émission	0,7	-	-	0,7	-	0,7	-	-	-	0,7
dont affectation de résultat aux comptes courants d'associés	-	-	-	-	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
Dont non courants à fin 12/2012	341,6	0,4	57,9	399,9	0,2	400,1	-	-	-	400,1
Dont non courants à fin 12/2013	145,6	0,2	95,9	241,6	0,1	241,7	-	-	-	241,7
Dont courants à fin 12/2012	73,4	0,3	26,2	99,9	30,6	130,5	0,4	3,0	-	133,9
Dont courants à fin 12/2013	201,2	0,3	51,1	252,6	56,4	309,0	21,4	3,6	0,0	334,0

Emprunts auprès des établissements de crédit

Au cours De l'exercice 2013, les principales opérations intervenues sont :

Crédits d'acquisitions

- Sur la société Penthièvre : le crédit d'acquisition de la société Rue du Commerce s'élève à 52,5 M€ net de frais d'émission à la clôture, après amortissement de 11,1 M€ dans l'exercice.
- Sur Cogedim sas : le crédit d'acquisition s'élève à 189,9 M€ net de frais d'émission à la clôture, après amortissement de 33,4 M€ dans l'exercice.

Crédits d'opérations

- Sur la société Montigny (opération Mercedes à Montigny le Bretonneux): remboursement total du tirage de 23,6 millions d'euros effectué en 2012.

Concours bancaires (dettes)

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

Autres emprunts et dettes financières

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

ENDETTEMENT FINANCIER NET

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

En millions d'euros	Endettement bancaire, hors intérêts courus, trésorerie passive	Endettement bancaire, placement obligataire et privé, hors intérêts courus et trésorerie passive	Intérêts courus sur endettement bancaire, placement obligataire et privé	Endettement bancaire, placement obligataire et privé, hors trésorerie passive	Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	Concours bancaires (trésorerie passive)	Trésorerie nette	Endettement bancaire, placement obligataire et privé	Autres emprunts et dettes financières	Intérêts courus sur autres dettes financières	Endettement financier net
Actifs de trésorerie	-	-	-	-	(195,5)	-	(195,5)	(195,5)	-	-	(195,5)
Passifs financiers non courants	399,9	399,9	-	399,9	-	-	-	399,9	0,2	-	400,1
Passifs financiers courants	99,9	99,9	3,0	102,9	-	0,4	0,4	103,3	30,6	-	133,9
Au 31 décembre 2012	499,8	499,8	3,0	502,8	(195,5)	0,4	(195,1)	307,7	30,8	-	338,5
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

VENTILATION PAR ECHEANCE DE L'ENDETTEMENT BANCAIRE

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

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

en millions d'euros	31/12/2013	31/12/2012
< 3 mois	47,6	42,2
De 3 à 6 mois	7,7	11,1
De 6 à 9 mois	175,3	18,9
De 9 à 12 mois	47,1	31,2
A moins d'1 an	277,7	103,3
A 2 ans	93,1	253,9
A 3 ans	49,2	17,1
A 4 ans	100,0	30,4
A 5 ans	-	100,0
De 1 à 5 ans	242,4	401,4
Plus de 5 ans	-	-
Frais d'émission restant à amortir	(0,9)	(1,5)
Total endettement bancaire brut	519,2	503,2

VENTILATION PAR GARANTIE DE L'ENDETTEMENT BANCAIRE

En millions d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Hypothèques	-	-
Promesses d'hypothèques	146,9	84,1
Privilège de prêteur de denier	4,6	4,6
Nantissement de créances	-	-
Nantissement de titres	190,0	223,8
Caution altarea sca	153,2	164,5
Non garantie	25,4	27,8
Total	520,1	504,8
Frais d'émission restant à amortir	(0,9)	(1,5)
Total endettement bancaire brut	519,2	503,2

l'emprunt consenti dans le cadre de l'acquisition de Cogedim, lequel bénéficie en outre d'une caution solidaire d'Altarea SCA. Les cautions octroyées par Altarea SCA sont solidaires et en faveur de la Deutsche Bank pour 100 millions d'euros et de la Société Générale pour 53,2 millions d'euros au titre du crédit d'acquisition de la société Rue du Commerce.

Les nantissements de titres se réfèrent aux titres de la société Cogedim affectés en garantie de

VENTILATION PAR TAUX DE L'ENDETTEMENT BANCAIRE

En millions d'euros	Endettement bancaire brut		
	Taux variable	Taux fixe	Total
Au 31 décembre 2013	519,2	-	519,2
Au 31 décembre 2012	503,2	-	503,2

Au 31 décembre 2013, la dette à taux variable du groupe a été souscrite à taux Euribor 3 mois.

ECHEANCIER DES INTERETS A PAYER DANS LE FUTUR

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2013	31/12/2012
- 3 mois	2,3	2,7
3 à 6 mois	2,2	2,6
6 à 9 mois	1,6	2,2
9 à 12 mois	1,5	2,1
à moins d'1 an	7,7	9,6
à 2 ans	4,9	5,9
à 3 ans	3,5	3,6
à 4 ans	1,0	3,3
à 5 ans	-	1,0
De 1 à 5 ans	9,5	13,7

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

8.11. Provisions

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 2012	4,7	7,0	4,1	0,5	11,6	16,3
Dotations	0,6	1,2	0,0	0,4	1,6	2,2
Reprises utilisées	–	(1,7)	(0,2)	(0,2)	(2,0)	(2,0)
Reprises non utilisées	0,0	–	–	–	–	0,0
Virements à une autre rubrique	–	(0,5)	(3,1)	–	(3,5)	(3,5)
Variation de périmètre	–	–	–	3,5	3,5	3,5
Ecart actuariel	1,0	–	–	–	–	1,0
Au 31 décembre 2012	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)
Ecart actuariel	(0,7)	–	–	–	–	(0,7)
Au 31 décembre 2013	6,3	5,6	0,9	4,5	11,0	17,3
<i>Dont non courants à fin décembre 2012</i>	6,3	6,0	0,8	4,2	11,1	17,4
<i>Dont courants à fin décembre 2012</i>	–	–	–	–	–	–
<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>	–	–	–	–	–	–

Provision pour indemnité de départ à la retraite

Les engagements de retraites sont détaillés dans la note 15.1 « Engagements de retraite ».

Provisions commerce online

Les provisions du commerce online concernent des litiges avec le personnel ou des fournisseurs. Une partie de ces provisions avait été identifiée lors de l'évaluation de la société Rue du Commerce lors de son acquisition en 2011 par Altareit.

Provisions logements et bureaux

Les provisions de la promotion immobilière couvrent principalement les risques contentieux liés aux opérations de construction et les risques de défaillance de certains co-promoteurs. Sont également inclus les estimations de risques résiduels attachés à des programmes terminés (litiges, garantie décennale etc).

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 et non significatifs. A chaque date d'arrêt, ces situations sont réestimées.

9. NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

9.1. Marge immobilière

La marge immobilière du Groupe s'établit à 108,8 millions d'euros au 31 décembre 2013, contre 124,8 millions d'euros au 31 décembre 2012. Cette évolution s'explique principalement par la progression sensible du secteur opérationnel « Bureaux » à 14,1 millions d'euros contre 2,1 millions d'euros au 31 décembre 2012. La marge immobilière du secteur opérationnel « Logements » est en diminution au 31 décembre 2013 à 94,7 millions d'euros contre 122,6 millions d'euros au 31 décembre 2012.

9.2. Marge distribution

La marge distribution correspond à la marge réalisée par le secteur opérationnel « Commerces Online » sur les ventes pour compte propre. Au 31 décembre 2013, elle s'élève à 20,8 millions d'euros contre 24,4 millions d'euros au 31 décembre 2012.

9.3. Commissions Galerie Marchande

Les commissions de la galerie marchande représentent un pourcentage sur le chiffre d'affaires réalisé par les cybermarchands partenaires de la galerie. Au 31 décembre 2013, elles s'élèvent à 9,6 millions d'euros contre 9,4 millions d'euros au 31 décembre 2012.

9.4. Frais de structure nets

Les frais de structure nets relatifs aux sociétés prestataires du Groupe au 31 décembre 2013 s'élèvent à (88,6) millions d'euros contre (70,2) millions d'euros au 31 décembre 2012.

PRESTATIONS DE SERVICES EXTERNES

Les prestations de services externes s'élèvent au 31 décembre 2013 à 3,5 millions d'euros contre 5,9 millions d'euros au 31 décembre 2012.

PRODUCTION IMMOBILISEE ET STOCKEE

Au 31 décembre 2013, la production immobilisée et stockée s'établit à 58,1 millions contre 62,5 millions au 31 décembre 2012.

CHARGES DE PERSONNEL

<i>En millions d'euros</i>	Exercice 2013	Exercice 2012
Rémunérations du personnel	(60,2)	(55,4)
Charges sociales	(26,6)	(24,1)
Personnel, paiements en actions	(1,6)	(1,8)
Intéressement et participation nets des crédits d'impôt	0,2	(0,3)
Autres charges de personnel	(4,4)	(3,4)
Indemnités de départ en retraite	(0,7)	(0,6)
Charges de personnel	(93,3)	(85,6)

La progression des charges de personnel entre le 31 décembre 2013 et le 31 décembre 2012 s'explique principalement par la taxe de contribution patronale sur les plans AGA pour (1,8) million d'euros et par l'effet des recrutements dans les secteurs « Commerces Online » et « Logements ».

AUTRES CHARGES DE STRUCTURE

Les autres charges de structure s'élèvent à (53,8) millions d'euros au 31 décembre 2013 contre (50,1) millions d'euros en 2012. Le secteur « Logements » se dégrade pour (3,0) millions d'euros, où les autres charges de structure s'élèvent à (27,1) millions d'euros contre (24,1) au 31 décembre 2012.

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DES BIENS D'EXPLOITATION

Les dotations aux amortissements des biens d'exploitation s'élèvent à (3,0) millions d'euros au 31 décembre 2013 contre (2,9) millions d'euros au 31 décembre 2012.

9.5. Autres éléments du résultat opérationnel

AUTRES PRODUITS ET CHARGES

Les autres produits et charges s'élèvent à (2,2) million d'euros contre (3,2) million d'euros au 31 décembre 2012. Ils sont principalement constitués d'honoraires (avocats, commissaires aux comptes, frais d'actes et de contentieux, etc) de primes d'assurances et de frais généraux relatifs aux opérations de promotion, d'impôts et taxes, de charges locatives ainsi que des revenus annexes (revenus hôteliers, revenus locatifs

temporaires ou améliorations de prix de revient sur d'anciennes opérations) encourus par les sociétés non prestataires du Groupe.

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS

Au 31 décembre 2013, les dotations aux amortissements s'élèvent à (3,6) millions d'euros contre (6,2) millions d'euros au 31 décembre 2012. Cette baisse s'explique principalement par le changement d'estimation comptable de la durée d'amortissement de la marque de la société RueDuCommerce (voir Note 7 « Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36 »).

INDEMNITES (FRAIS) DE TRANSACTION

Les indemnités (frais) de transaction s'élèvent au 31 décembre 2013 à (1,5) million d'euros et concernent des frais de transaction complémentaires engendrés par la prise de participation dans la société Rue du Commerce et des frais liés à des acquisitions encore à l'étude ou réalisées.

Au 31 décembre 2012, les indemnités (frais) de transaction s'élevaient à (0,3) million d'euros et étaient liés aux frais de transaction complémentaires engendrés par la prise de participation dans la société RueDuCommerce.

PERTES DE VALEUR NETTES SUR AUTRES ACTIFS IMMOBILISES

Les pertes de valeur nettes des autres actifs immobilisés correspondent essentiellement en

2013 à la dépréciation totale des logiciels reconnus à la date de prise de contrôle de la société RueDuCommerce.

DOTATIONS AUX PROVISIONS NETTES DE CHARGES

Au 31 décembre 2013, le solde négatif de (0,9) million d'euros résulte principalement de dotations et de reprises de provisions encourues par le secteur opérationnel « Logements ».

Au 31 décembre 2012, le solde net de la période était de (0,3) million d'euros.

PERTES DE VALEUR DES ECARTS D'ACQUISITION

Les pertes de valeur des écarts d'acquisition pour (37,9) millions d'euros concernent la dépréciation du goodwill RueDuCommerce dans son intégralité.

QUOTE-PART DE RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE

La quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence représente un produit de 18,2 millions d'euros au 31 décembre 2013 contre 15,2 millions d'euros au 31 décembre 2012 (se référer à la note 8.3 « Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées »).

9.6. Coût de l'endettement net

<i>En millions d'euros</i>	exercice 2013	exercice 2012
Intérêts auprès des établissements de crédit	(13,1)	(14,7)
Intérêts sur avance d'associés	(0,3)	(0,0)
Intérêts sur instruments de couverture de taux	(1,9)	(3,1)
Commissions de non utilisation	-	(0,1)
Autres charges financières	(1,5)	(1,6)
Frais financiers capitalisés	3,7	4,1
Charges financières	(13,0)	(15,5)
Produits nets sur cession de VMP	0,4	0,5
Intérêts sur avances d'associés	0,4	0,6
Autres produits d'intérêts	(0,0)	(0,1)
Produits d'intérêts sur comptes courants bancaires	0,1	0,3
Intérêts sur instruments de couverture de taux	0,0	0,0
Produits financiers	0,9	1,3
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(12,1)	(14,2)

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

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

9.7. Autres éléments du résultat avant impôt

Les variations de valeur et le résultat de cessions des instruments financiers constituent un produit net de 1,8 million d'euros au 31 décembre 2013 contre une charge nette de (1,3) million d'euros au 31 décembre 2012. 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

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.

enregistrées au 31 décembre 2013 s'élèvent à (0,0) million d'euros contre (15,5) millions d'euros en au 31 décembre 2012.

Le résultat de cession de participation s'élève à (0,0) million d'euros au 31 décembre 2013 contre 1,0 million d'euros au 31 décembre 2012, correspondant essentiellement à la cession des titres Holding Lumières.

9.8. 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>	31/12/2013 Total	31/12/2012 Total
Impôt courant	(1,9)	(1,3)
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	14,6	(0,0)
Ecart d'évaluation	2,0	1,7
Juste valeur des instruments financiers de couverture	(0,7)	(5,0)
Marge à l'avancement	(10,3)	(13,8)
Autres différences temporelles	12,2	(5,3)
Impôt différé	17,8	(22,4)
Total produit (charge) d'impôt	15,9	(23,7)

TAUX EFFECTIF D'IMPÔT

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2013	31/12/2012
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	(10,3)	63,3
Economie (charge) d'impôt du groupe	15,9	(23,7)
Taux effectif d'impôt	154,33%	37,46%
Taux d'impôt en France	34,43%	34,43%
Impôt théorique	3,5	(21,8)
Ecart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	12,3	(1,9)
Dont écarts liés au traitement des déficits	27,2	(2,9)
Autres différences permanentes et différences de taux	(14,9)	1,0

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 dans l'exercice d'un déficit antérieur non activé.

ACTIFS ET PASSIFS D'IMPOTS DIFFERES

<i>En millions d'euros</i>	Activation de déficits fiscaux	Ecart d'évaluation	Juste valeur des instruments financiers	Marge à l'avancement	Autres différences temporelles	TOTAL
Au 01/01/2012	89,7	(22,9)	5,8	(30,7)	10,8	52,6
Charge (produit) comptabilisé (e) au compte de résultat	(0,0)	1,7	(5,0)	(13,8)	(5,3)	(22,4)
Impôts différés comptabilisés en capitaux propres	-	-	-	-	2,2	2,2
Autres variations	-	-	-	-	(0,5)	(0,5)
Variation de périmètre	(0,0)	(14,8)	-	(0,3)	1,4	(13,6)
Au 31/12/2012	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	-	-	-	0,0	(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

<i>En millions d'euros</i>	Impôts différés actif	Impôts différés passif	Impôts différés nets
Au 31/12/2012	30,9	12,6	18,2
Au 31/12/2013	35,4	0,1	35,4

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 : au total 104,3 millions d'euros, dont 12,9 M€ sur le déficit d'ensemble du groupe fiscal Altareit, 66,0 M€ sur le déficit propre de Cogedim Sas, 0,2 M€ sur le déficit propre de Mb transactions et 25,2 M€ sur le déficit propre de Alta-Faubourg. L'horizon de consommation de ces déficits a été allongé par les dispositions fiscales limitant à 50% du résultat fiscal de l'exercice la consommation annuelle des déficits disponibles. L'horizon de consommation du déficit de Cogedim SAS est estimé à 2017 ; l'horizon de consommation du déficit activé de Alta-faubourg est estimé à 2019.

PROPOSITIONS DE RECTIFICATION

Altarea et quatre de ses sociétés filiales, dont Altareit, ont fait l'objet d'une vérification de comptabilité.

L'administration fiscale a principalement remis en cause, dans ses propositions de rectification en date du 31 décembre 2011, la valeur vénale de Cogedim issue d'expertises et utilisée lors de la restructuration intervenue en 2008. Il en résulterait un montant d'impôt sur les sociétés complémentaire de 133,9 millions d'euros, en principal.

Le Groupe conteste l'intégralité de ce chef de rectification, en accord avec ses conseils. Une interlocution s'est tenue avec l'administration le 29 novembre 2012 et s'est conclue par le maintien par l'administration de sa position par des courriers en date du 17 décembre 2012 et du 29 mars 2013.

Le 3 octobre 2013, la Commission Départementale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires, saisie par les sociétés

filiales d'Altarea, a examiné le désaccord existant entre les contribuables et l'administration et a rendu quatre avis entièrement favorables aux contribuables. L'administration, quant à elle, a maintenu sa position.

Le 31 janvier 2014, la Commission Nationale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires s'est réunie pour examiner le désaccord existant entre Altarea SCA et l'administration et a également rendu un avis entièrement favorable au contribuable. L'administration, quant à elle, a maintenu sa position.

En accord avec ses conseils et fort des avis entièrement favorables émis par la Commission Départementale puis Nationale rendus suivant des fondements complémentaires, le Groupe continue à maintenir sa position et poursuit la procédure de contestation.

En conséquence, aucune provision n'a été dotée au 31 décembre 2013

9.9. 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.

	Exercice 2013	exercice 2012
Numérateur		
Résultat net global des actionnaires d'Altareit	20,3	50,9
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif	1 748 283	1 749 304
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	1 748 283	1 749 304
Résultat net non dilué par action (en €)	11,62	29,11
Résultat net dilué par action (en €)	11,62	29,11

10. NOTES SUR L'ETAT DES FLUX DE TRESORERIE

TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE NETTE

<i>En millions d'euros</i>	Disponi- bilités	Valeurs mobilières de placement	Total trésorerie active	Concours bancaires (trésorerie passive)	Trésorerie et équivalents de trésorerie
Au 1er janvier 2012	67,3	129,4	196,6	(0,3)	196,3
Variation de la période	(11,4)	9,1	(2,3)	(0,1)	(2,4)
Trésorerie des sociétés acquises	1,2	0,0	1,2	–	1,2
Trésorerie des sociétés cédées	(0,0)	(0,0)	(0,0)	–	(0,0)
Au 31 décembre 2012	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)
Au 31 décembre 2013	47,7	131,2	178,9	(21,4)	157,5
Variation nette à fin 12/2012	(10,3)	9,1	(1,1)	(0,1)	(1,2)
Variation nette à fin 12/2013	(9,3)	(7,3)	(16,6)	(21,0)	(37,6)

Les valeurs mobilières de placements sont comptabilisées à leur valeur de marché à chaque arrêté comptable et sont constitués d'OPCVM monétaires et d'OPCVM Court Terme.

La trésorerie des sociétés acquises se rapporte en 2013 à la trésorerie de la société Pierre et Patrimoine. et en 2012 à celle de la société Rue du commerce.

ACQUISITIONS NETTES D'ACTIFS ET DEPENSES CAPITALISEES

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2013	31/12/2012
Nature des actifs non courants acquis :		
Immobilisations incorporelles	(5,3)	(2,0)
Immobilisations corporelles	(4,5)	(1,7)
Immobilisations financières (hors titres de participation consolidés)	(12,0)	(5,7)
Total	(21,8)	(9,4)

Les investissements en immobilisations financières correspondent à la part du groupe dans les augmentations de capital des sociétés mises en équivalence (principalement en 2012 et en 2013 la société Altafund VAI, filiale de Alta-faubourg).

ACQUISITIONS NETTES DE SOCIETES CONSOLIDEES, TRESORERIE ACQUISE DEDUITE

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2013	31/12/2012
Investissement en titres consolidés	(10,6)	(68,3)
Dette sur acquisition de titres de participation consolidée	(2,1)	1,2
Trésorerie des sociétés acquises	6,9	1,2
Impact des changements de méthode de consolidation	–	–
Total	(5,8)	(65,9)

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.

En 2012, les investissements en titres consolidés concernent le regroupement d'entreprises avec la société Rue du Commerce, et incluent notamment

le rachat des parts minoritaires détenues par les fondateurs de Rue du Commerce. La dette sur acquisition de titres consolidés représente la part payable à terme sur le rachat de la participation

anciennement détenue par les fondateurs de Rue du Commerce dans Altacom, holding de Rue du Commerce. La trésorerie des sociétés acquises est celle de la société Rue du Commerce.

VARIATION NETTE DES PLACEMENTS ET DES INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES

En 2013, la variation nette des placements et des instruments financiers dérivés correspond à l'activation d'une prime de (0,1) million d'euros en instruments financiers.

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

DIVIDENDES REÇUS

Les dividendes reçus pour un montant de 6,5 millions d'euros en 2013 (contre 6,8 millions d'euros en 2012) correspondent aux dividendes versés en cash par les co-entreprises et entreprises associées.

11. 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.

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

INSTRUMENTS FINANCIERS PAR CATEGORIE

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	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

Au 31 décembre 2012

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	111,1	75,9	35,2	-	-	-	-	-	-
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	106,7	75,9	30,8	-	-	-	-	-	-
Créances et autres actifs financiers non	4,4	-	4,4	-	-	-	-	-	-
ACTIFS COURANTS	503,9	-	365,3	-	-	138,6	138,5	0,1	-
Clients et autres créances	298,8	-	298,8	-	-	-	-	-	-
Créances et autres actifs financiers courants	9,5	-	9,5	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	0,1	-	-	-	-	0,1	-	0,1	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	195,5	-	57,0	-	-	138,5	138,5	-	-
PASSIFS NON COURANTS	400,2	-	-	400,2	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	400,1	-	-	400,1	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	0,1	-	-	0,1	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	856,3	-	-	853,2	-	3,0	-	3,0	-
Emprunts et dettes financières	133,9	-	-	133,9	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	3,0	-	-	-	-	3,0	-	3,0	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	719,3	-	-	719,3	-	-	-	-	-
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

SITUATION COMPTABLE DES INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES

En millions d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Swaps de taux d'intérêts	(0,3)	(1,1)
Collars de taux d'intérêts	(0,0)	(1,2)
Caps de taux d'intérêts	0,0	0,1
Intérêts courus non échus	(0,2)	(0,7)
Total	(0,5)	(3,0)

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 2013.

ECHÉANCE DES INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES (MONTANTS NOTIONNELS)

Au 31 décembre 2013

	déc.-13	déc.-14	déc.-15	déc.-16	déc.-17	déc.-18
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%

Au 31 décembre 2012

	déc.-12	déc.-13	déc.-14	déc.-15	déc.-16	déc.-17
ALTAREIT payeur à taux fixe - swap	100,0	100,0	-	-	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe - collar	175,0	50,0	50,0	-	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe - cap	55,0	100,0	100,0	-	-	-
Total	330,0	250,0	150,0	-	-	-
Taux moyen de couverture	2,13%	1,37%	1,02%	0,00%	0,00%	0,00%

RISQUE DE TAUX

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

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

POSITION DE GESTION

Au 31 décembre 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

Au 31 décembre 2012

	déc.-2012	déc.-2013	déc.-2014	déc.-2015	déc.-2016	déc.-2017
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(503,2)	(399,9)	(145,9)	(128,8)	(98,4)	1,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	195,5					
Position nette avant gestion	(307,7)	(399,9)	(145,9)	(128,8)	(98,4)	1,6
Swap	100,0	100,0	-	-	-	-
Collar	175,0	50,0	50,0	-	-	-
Cap	55,0	100,0	100,0	-	-	-
Total Instruments Financiers Dérivés	330,0	250,0	150,0	-	-	-
Position nette après gestion	22,3	(149,9)	4,1	(128,8)	(98,4)	1,6

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
31/12/2013	+50	-0,2 million d'euros	+0,6 million d'euros
	-50	+0,5 million d'euros	-0,6 million d'euros
31/12/2012	+50	-0,2 million d'euros	+1,9 million d'euros
	-50	+0,4 million d'euros	-1,7 million d'euros

RISQUE DE LIQUIDITÉ

Trésorerie

Le Groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 178,9 millions d'euros au 31 décembre 2013 contre 195,5 millions d'euros au 31 décembre 2012, ce qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité (se référer également à la note 10 « Notes sur l'état des flux de trésorerie »).

Une partie de cette trésorerie est qualifiée de non disponible pour le Groupe, tout en étant

disponible pour les besoins propres des filiales qui la portent : au 31 décembre 2013, le montant de cette trésorerie à utilisation restrictive s'élève à 98,1 millions d'euros, dont 91,2 millions dans le secteur logements, 6,7 millions d'euros dans le secteur bureaux et 0,2 millions dans les autres secteurs.

Covenants bancaires

Les covenants financiers à respecter concernent le crédit d'acquisition de Cogedim d'un montant de 189,9 millions d'euros au 31 décembre 2013.

Les covenants relatifs au crédit lié à l'acquisition de COGEDIM sont les suivants :

Contrepartie CIB IXIS

Principaux covenants au niveau du groupe Altarea :

- Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société (LTV Consolidé Altarea) $\leq 60\%$ (41,7% au 31 décembre 2013)
- 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) (4,5 au 31 décembre 2013)

Principaux covenants au niveau de Cogedim

- Levier : Dette financière nette / EBITDA de Cogedim et ses filiales $\leq 5,50$ (3,1 au 31 décembre 2013).
- Gearing : Dette financière nette / Fonds propres $\leq 1,5$ (0,7 au 31 décembre 2013).
- ICR : EBITDA / Frais financiers nets de Cogedim et ses filiales ≥ 2 (9,2 au 31 décembre 2013).
- DSCR : EBITDA / Service de la dette de Cogedim et ses filiales $\geq 1,1$ (1,7 au 31 décembre 2013).

RISQUE DE CONTREPARTIE

La mise en place de produits dérivés pour limiter le risque de taux expose le groupe à une éventuelle défaillance d'une contrepartie. Afin de

limiter ce risque, le groupe ne réalise des opérations de couverture qu'avec les plus grandes institutions financières.

RISQUE DE CHANGE

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

12. DIVIDENDES PROPOSÉS ET VERSÉS

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée au cours de l'exercice 2013.

Aucune distribution de dividendes ne devrait être proposée par l'assemblée générale d'actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice 2013.

13. PARTIES LIÉES

ACTIONNARIAT D'ALTAREIT

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

En pourcentage	31/12/2013	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2012
	% capital	% droit de vote	% capital	% droit de vote
Altarea	99,63	99,65	99,63	99,64
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>99,86</i>
Auto-contrôle	0,02	–	0,01	–
Public	0,13	0,13	0,14	0,14
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Les parties liées s'entendent, au cas particulier, comme étant des personnes morales dont les dirigeants sont communs avec ceux de la Société.

Les principales parties liées retenues par le Groupe sont :

- Altarea, la holding de contrôle du groupe,
- Les sociétés des actionnaires fondateurs qui détiennent des participations dans la société Altarea :
 - o les sociétés AltaGroupe, AltaPatrimoine, Altapat 1, représentées par M. Alain Taravella,
 - o les sociétés JN Holding et Ecodime, représentées par M. Jacques Nicolet.

Altarea détient Altareit à hauteur de 99,63% et Altarea France, elle-même contrôlée à 100% par Altarea, détient 0,11% d'Altareit, de même qu'Alta Faubourg, contrôlée à 100% par Altareit, détient 0,11 % d'Altareit.

Les transactions avec ces parties liées relèvent, soit de prestations de service fournies par Altareit aux parties liées ou inversement, soit d'opérations de financement (comptes courants et cautionnements). Les montants facturés par le groupe Altareit aux parties liées le sont à des conditions normales de marché.

Par ailleurs, Altarea porte une caution solidaire de 190,0 millions d'euros pour le compte de Cogedim en facteur du pool bancaire dont Natixis est l'arrangeur et l'agent au titre de l'emprunt contracté en juillet 2007 dans le cadre de l'acquisition de Cogedim et une caution de 100 millions d'euros pour le compte d'Alta Faubourg en faveur de la Deutsche Bank au titre de l'emprunt souscrit en 2007 auprès de cette dernière. De même, Altarea a octroyé une caution solidaire en faveur de la Société Générale pour Alta Penthièvre au titre de l'acquisition de RueDuCommerce d'un montant de 53,2 millions d'euros.

En millions d'euros	Altafi 2	Altarea	Sociétés prestataires de services filiales d'Altarea (1)	Autres sociétés filiales d'Altarea (2)	31/12/2013	31/12/2012
Chiffre d'affaires	–	–	–	–	–	–
Coût des ventes	–	–	–	–	–	–
Marge immobilière	–	–	–	–	–	–
Prestations de services externes	–	–	–	–	–	–
Production immobilisée et stockée	–	–	–	0,9	(h) 0,9	1,6
Charges de personnel	–	(1,6)	(d) (0,5)	(f) –	(2,2)	(1,9)
Autres charges de structure	(0,4)	(c) (5,8)	(e) 0,2	(g) (0,0)	(6,1)	(4,7)
Frais de structure nets	(0,4)	(7,4)	(0,3)	0,8	(7,3)	(5,0)
Autres charges	–	–	–	–	–	(0,0)
Autres	–	–	–	–	–	(0,0)
RESULTAT OPERATIONNEL	(0,4)	(7,4)	(0,3)	0,8	(7,3)	(5,0)
Coût de l'endettement net	–	(1,8)	(i) –	–	(1,8)	(1,5)
RESULTAT AVANT IMPOT	(0,4)	(9,2)	(0,3)	0,8	(9,1)	(6,6)
RESULTAT NET	(0,4)	(9,2)	(0,3)	0,8	(9,1)	(6,6)

(c) Rémunération de la gérance de (0,5) M€ compensée par une refacturation de loyers de 0,1 M€

(d) Charge d'AGA IFRS au cours de l'exercice 2013

(e) Management fees (5,9) M€ compensés par refacturation de loyers pour 0,1 M€

(f) Prestations de services

(g) Refacturation de loyers 3,5 M€ compensée par des management fees de (3,4) M€

(h) Honoraires de gestion pour 0,9 M€

(i) Commission sur cautions pour (1,5) M€ et charges d'intérêts courants pour (0,3) M€

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	
	Exercice 2013	Exercice 2012
Rémunération fixe de la gérance	0,5	0,4
Rémunération variable de la gérance (*)	–	2,0
- dont assise sur la promotion logement	–	1,7
- dont assise sur l'immobilier d'entreprise	–	0,3
TOTAL	0,5	2,4

* 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	Exercice 2013	Exercice 2012
Salaires bruts*	2,4	2,2
Charges sociales	1,1	1,0
Paiements fondés sur des actions**	0,8	2,2
Nombre Actions livrées au cours de la période	3 000	52 000
Avantages postérieurs à l'emploi***	0,1	0,1
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme****	0,0	0,0
Indemnités de fin de contrat*****	–	–
Contribution patronale 30% s/ AGA	683 267,7	–
Prêts consentis	0,0	0,3
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	1,0	0,8

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

** Charge calculée selon la norme IFRS 2

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

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

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

En nombre de droits à actions gratuites d'Altarea SCA	Exercice 2013	Exercice 2012
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	27 000	40 000
Bons de souscription d'actions Altarea	–	–
Stock-options sur actions Altarea	–	–

La rémunération des dirigeants est entendue hors dividendes.

14. ENGAGEMENTS DU GROUPE

14.1. Engagements hors bilan

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

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

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

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

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

En millions d'euros	31/12/2012	31/12/2013	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	12,0	1,4	-	0,4	1,0
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles					
Cautions reçues de la fnaim (loi hoguet)	-	-	-	-	-
Cautions reçues des locataires	-	-	-	-	-
Garanties de paiement reçues des clients	12,6	-	-	-	-
Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements	-	0,2	0,2	-	-
Autres engagements reçus liés aux activités opérationnelles	-	-	-	-	-
Total	24,6	1,6	0,2	0,4	1,0
Engagements donnés					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements donnés liés au périmètre	94,3	82,5	-	0,4	82,1
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	379,3	182,0	114,1	67,7	0,1
Garanties d'achèvement des travaux (données)	275,6	151,8	97,5	54,3	-
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	72,0	8,2	2,1	6,1	-
Cautions d'indemnités d'immobilisation	28,2	18,3	13,9	4,3	0,1
Autres cautions et garanties données	3,5	3,6	0,7	3,0	0,0
Total	473,6	264,5	114,1	68,1	82,2
Promesses et autres engagements Synallagmatiques liés aux activités opérationnelles					
Dont Altarea vendeur	-	-	-	-	-
Dont Altarea acheteur	-	5,3	-	5,3	-
Total	-	5,3	-	5,3	-

14.1.1. Engagements reçus

ENGAGEMENTS REÇUS LIES AUX OPERATIONS DE PERIMETRE

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

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 pour le compte de tiers. La diminution de la période est principalement liée à l'obtention en 2013 de DAT pour trois opérations importantes.

Autres engagements reçus (non chiffrés)

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

14.1.2. Engagements donnés

ENGAGEMENTS DONNES LIES AUX OPERATIONS DE PERIMETRE

Le principal engagement d'un montant de 82,1 millions d'euros est un engagement de souscription au capital d'Altafund VAI, société d'investissement en immobilier d'entreprise, à hauteur de la quote-part détenue par le groupe de 16,66%.

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

ENGAGEMENTS DONNES LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES

Garantie d'achèvement des travaux

Les garanties financières d'achèvement de 151,8 millions d'euros sont données aux clients dans le cadre des ventes en VEFA et sont délivrées, pour le compte des sociétés du Groupe, par des établissements financiers, organismes de caution mutuelle ou compagnie d'assurance. Elles sont présentées en engagement donnés pour le montant du risque encouru par l'établissement financier qui a accordé sa garantie et valorisées en fonction des informations communiquées par cet établissement.

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

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.

14.1.4. Promesses et autres engagements synallagmatiques liés aux activités opérationnelles

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

14.1.5. Autres engagements

Dans le cadre de son activité du secteur Logements, le groupe signe des contrats de réservations (ou promesses de vente) avec ses

14.1.6. Loyers minima à verser

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

	31/12/2013	31/12/2012
A moins d'un an	12,8	11,7
Entre 1 et 5 ans	41,2	44,2
Plus de 5 ans	17,8	0,2
Loyers minimum à verser	71,8	56,1

14.2. Litiges ou sinistres

Aucun nouveau litige ou réclamation significatif n'est apparu au cours de l'exercice 2013, autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée (se reporter à la note 8.11 « Provisions ») ou qui ont fait l'objet d'une

clients, dont la régularisation est conditionnée par la levée ou non de conditions suspensives (liées notamment à l'obtention de son financement par le client).

Par ailleurs, le groupe, se constitue un portefeuille foncier, composé essentiellement de promesses unilatérales de vente (et de promesses synallagmatiques, le cas échéant).

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

Ces contrats concernent :

- les bureaux loués par le groupe dans le cadre de son exploitation propre,
- les loyers à verser au propriétaire des murs de l'hôtel situé avenue Wagram à Paris.
- Par ailleurs, l'augmentation des loyers à verser correspond à la prise à bail en vue de leur relocation de résidences services « Cogedim Club », préalablement vendues en VEFA par Altarea.

contestation effective ou en cours de préparation de la Société (se reporter à la note 9.8 « Impôt sur les résultats » et 8.11 « Provisions – Logements »).

15. ENGAGEMENTS ENVERS LES SALARIES

15.1. Engagements de retraite

Au 31 décembre 2013 comme au 31 décembre 2012, 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

	2013	2012
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	3,12%	2,80%
Taux de rendement attendu des placements	2,80%	4,89%
Taux d'augmentation moyen des salaires	2,50%	3,00%
Turnover RueDuCommerce	14,80%	17,27%
Turnover Cogedim	5,68%	7,97%
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 2,80%, 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>	31/12/2013	31/12/2012
Engagement brut en début d'exercice	7,3	5,7
Droits acquis au cours de l'exercice	0,5	0,4
Charges d'intérêts	0,2	0,2
Paiements de prestations	(0,5)	–
Transfert	–	0,0
Ecarts actuariels d'expérience	(0,5)	0,0
Ecarts actuariels d'hypothèse	(0,2)	1,0
Ecarts actuariels	(0,7)	1,0
Engagement brut en fin d'exercice	6,8	7,3
Actifs de couverture	1,0	1,0
Retraits de fonds à fins de versements	(0,5)	–
Rendement des actifs	0,0	0,0
Ecarts actuariels	0,0	0,0
Actifs de couverture	0,5	1,0
Engagement net pour pensions et retraites à l'ouverture	6,3	4,7
Engagement net pour pensions et retraites à la clôture	6,3	6,3
(charges) produits de la période	0,7	(0,6)

Le fond existant couvre les engagements de retraite des salariés COGEDIM, à hauteur de 0,5 millions d'euros, pour un engagement global de 6,5 millions d'euros, soit un engagement net pour COGEDIM de 6,0 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 aux hypothèses suivantes : taux d'actualisation, turnover, taux d'augmentation des salaires.

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2013
Valeur de l'engagement au 31 décembre 2013	6,8
Taux d'actualisation de -0,25%	0,2
Taux d'actualisation de +0,25%	(0,2)
Taux d'augmentation des salaires de -0,25%	(0,1)
Taux d'augmentation des salaires de +0,25%	0,1
Taux de turnover -0,25%	0,1
Taux de turnover +0,25%	(0,1)

HISTORIQUE DE LA PROVISION

<i>En millions d'euros</i>	2013	2012	2011	2010	2009
Engagement	6,8	7,3	5,7	4,9	4,4
Actifs financiers	(0,5)	(1,0)	(1,0)	(0,9)	(1,4)
Couverture financière	6,3	6,3	4,8	4,0	3,0
(pertes) et gains actuariels reconnus en résultat sur engagement				0,6	0,2
(pertes) et gains actuariels reconnus en résultat sur actifs				(0,0)	(0,0)
(pertes) et gains actuariels reconnus en capitaux propres sur engagement	(0,7)	1,0	0,1		
(pertes) et gains actuariels reconnus en capitaux propres sur actifs	(0,0)	(0,0)	(0,0)		

ECHÉANCE DE L'OBLIGATION

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2013
Duration de l'engagement	10
Versement prévu en 2014	0,6
Versement prévu en 2015	0,2
Versement prévu en 2016	1,3
Versement prévu en 2017	0,3
Versement prévu en 2018	0,6
Versement prévu entre 2019 et 2023	3,1

DÉTAIL DES ACTIFS INVESTIS

<i>En millions d'euros</i>	2013	2012
Actions	0,1	0,1
Obligations d'état	0,2	0,4
Obligations d'entreprise	0,2	0,4
Immobilier	0,0	0,1
Détail des actifs investis	0,5	1,0

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

16. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA DATE DE CLOTURE

Il n'y a pas d'événements majeurs postérieurs à la clôture et antérieurs à la date d'arrêté des comptes à l'exception de l'opération de financement suivante : en février 2014, la Société a renégocié les conditions du crédit d'acquisition de Cogedim augmentant sa duration de 5 années.

3.8 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

(exercice clos le 31 décembre 2013)

En euros	Honoraires des Commissaires aux comptes															
	E&Y ⁽¹⁾				AACE ⁽²⁾				Autres				Total			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																
- Altareit SCA	12 025	28 512	2%	4%	31 024	73 563	10%	23%					43 049	102 075	5%	10%
- Filiales intégrées globalement	548 186	627 052	94%	96%	275 703	247 122	90%	77%	3 980	85 208	100%	100%	827 869	959 383	93%	90%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes																
- Altareit SCA													-	-	0%	0%
- Filiales intégrées globalement	23 372		4%			2 000	0%	1%					23 372	2 000	3%	0%
Total	583 583	655 564	100%	100%	306 727	322 685	100%	100%	3 980	85 208	100%	100%	894 290	1 063 458	100%	100%

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

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

3.9 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Altareit

Exercice clos le 31 décembre 2013

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Altareit, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

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

I - Opinion sur les comptes consolidés

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.1 « Changements de méthodes intervenus en 2013 » de l'annexe aux comptes consolidés relative notamment à l'application des normes IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12 et IFRS 13.

2 - Justification des appréciations

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

- Comme précisé dans la note 1.12 « Actifs et passifs financiers (hors les créances clients et autres créances) » de l'annexe aux comptes consolidés, les instruments financiers dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur. Cette valeur est déterminée par référence aux prix du marché publiés pour les actions cotées et selon des modèles d'évaluation communément admis et réalisés par des actuaires pour les autres. Nous avons vérifié que la détermination de la juste valeur des instruments financiers, telle que présentée au

bilan et dans la note 11 « Instruments financiers et risques de marché » de l'annexe aux comptes consolidés, était effectuée sur la base des valeurs de marché ou de ces valorisations d'actuares.

- Comme indiqué dans la note 1.17 « Impôts » de l'annexe aux comptes consolidés, des estimations sont utilisées dans la détermination du montant recouvrable des actifs d'impôt différé. Nos travaux ont consisté à examiner le caractère raisonnable des hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à revoir les calculs effectués par votre groupe.
- Comme précisé dans la note 1.18 « Chiffres d'affaires et charges associées » au paragraphe a) « Marge immobilière » de l'annexe aux comptes consolidés, les revenus et marges immobiliers des activités de promotion sont évalués selon la méthode de la comptabilisation à l'avancement. Ils sont donc dépendants d'estimations à terminaison réalisées par votre groupe selon les modalités décrites au paragraphe a) susmentionné. Nos travaux ont consisté à examiner les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à revoir les calculs effectués par votre groupe.
- Comme indiqué dans la note 7 « Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36 » de l'annexe aux comptes consolidés, le groupe a eu recours à certaines estimations concernant le suivi de la valeur des écarts d'acquisition et des marques Cogedim et Rue du Commerce. Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, à revoir les calculs effectués par votre groupe et ses experts, et à vérifier que les notes aux états financiers donnent une information appropriée sur les hypothèses retenues.
- Comme précisé dans la note 9.8 « Impôt sur les résultats » de l'annexe aux comptes consolidés, votre groupe et plusieurs de ses filiales ont fait l'objet d'une vérification de comptabilité par l'administration fiscale. Votre groupe, en accord avec ses conseils, conteste l'intégralité du chef de rectification exposé et en conséquence n'a pas doté de provisions au 31 décembre 2013. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable des éléments sur lesquels se fondent ces estimations et à vérifier que cette note aux états financiers fournit une information appropriée.

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

3 - Vérification spécifique

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

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

Paris et Paris-La Défense, le 21 mars 2014

Les Commissaires aux Comptes

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

Membre français de Grant Thornton International

Michel RIGUELLE

ERNST & YOUNG Audit

Jean-Roch VARON

COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013

4.1	COMPTE DE RÉSULTAT	126
4.2	BILAN.....	128
4.3	ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS.....	130
4.3.1	Faits significatifs de l'exercice	130
4.3.2	Principes, règles et méthodes comptables	130
4.3.3	Notes relatives aux postes de bilan -actif-	131
4.3.4	Notes relatives aux postes de bilan - passif -	134
4.3.5	Notes relatives au compte de résultat	135
4.3.6	Autres informations.....	137
4.3.7	Tableau des filiales et participations	140
4.4	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	141
4.5	RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES	143

4.1 COMPTE DE RÉSULTAT

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2013	31/12/2012
Ventes de marchandises	-	-
Production vendue de services	643,0	611,0
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	643,0	611,0
Production stockée		
Production immobilisée		
PRODUITS D'EXPLOITATION	643,0	611,0
Autres achats et charges externes	1 042,0	938,0
Impôts, taxes et versements assimilés	21,0	22,0
Salaires et traitements		
Charges sociales		
DOTATIONS D'EXPLOITATION		
Dotations d'exploitation aux amortissements sur immobilisations		
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Dotations d'exploitation aux dépréciations sur actif circulant		
Dotations d'exploitation aux provisions		
Autres charges	26,0	14,0
CHARGES D'EXPLOITATION	1 090,0	975,0
RESULTAT D'EXPLOITATION	(447,0)	(364,0)
OPERATIONS EN COMMUN		
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participations	4 720,0	5 750,0
Produits des autres valeurs mobilières		
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	2,0	
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
PRODUITS FINANCIERS	4 722,0	5 750,0
Dotations financières aux amortissements, provisions et dépréciations	100,0	
Intérêts et charges assimilées	591,0	702,0
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
CHARGES FINANCIERES	691,0	702,0
RESULTAT FINANCIER	4 031,0	5 048,0
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	3 584,0	4 684,0

COMPTE DE RESULTAT (suite)

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2013	31/12/2012
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1,0	12,0
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	1,0	12,0
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1,0	
Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	1,0	
RESULTAT EXCEPTIONNEL		12,0
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	(2 115,0)	(397,0)
TOTAL DES PRODUITS	5 366,0	6 373,0
TOTAL DES CHARGES	(333,0)	1 280,0
BENEFICE OU PERTE	5 699,0	5 093,0

4.2 BILAN

BILAN ACTIF

<i>En milliers d'euros</i>	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2013	31/12/2012
Capital souscrit non appelé	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement	-	-	-	-
Frais de recherche et développement	-	-	-	-
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations	160 244,0	100,0	160 144,0	160 244,0
Créances rattachées à des participations	103 326,0		103 326,0	86 565,0
Titres immobilisés de l'activité portefeuille				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	263 570,0	100,0	263 470,0	246 809,0
Avances et acomptes versés sur commandes				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	718,0		718,0	
Autres	15 160,0		15 160,0	739,0
Capital souscrit et appelé, non versé				
TRESORERIE ET DIVERS				
Actions propres	57,0		57,0	34,0
Disponibilités	96,0		96,0	75,0
Charges constatées d'avance				
ACTIF CIRCULANT	16 032,0		16 032,0	848,0
TOTAL GENERAL	279 602,0	100,0	279 502,0	247 657,0

BILAN PASSIF

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2013	31/12/2012
Capital social ou individuel	2 627,0	2 627,0
Primes d'émission, de fusion, d'apport	76 254,0	76 254,0
Ecart de réévaluation	58,0	58,0
Réserve légale	263,0	263,0
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	27,0	27,0
Autres réserves	4 779,0	4 779,0
Report à nouveau	116 339,0	111 246,0
RESULTAT DE L'EXERCICE	5 699,0	5 093,0
Subventions d'investissements		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	206 045,0	200 346,0
Titres Subordonnés à Durée Indéterminée		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions		
PROVISIONS		
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3 783,0	
Emprunts et dettes financières divers	68 631,0	47 156,0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	229,0	155,0
Dettes fiscales et sociales	813,0	
AUTRES DETTES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits constatés d'avance		
DETTES	73 456,0	47 311,0
TOTAL GENERAL	279 502,0	247 657,0

4.3 ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Code de Commerce article L 123-13 à L 123-21 et R 123-195 à R 123-198, Décret n° 83-1020 du 29 novembre 1983 et règlement CRC n° 99-03 homologué par l'arrêté du 22 juin 1999

La société ALTAREIT est contrôlée par la société ALTAREA à 99,63% et regroupe les activités de promotion pour compte de tiers du Groupe Altarea Cogedim et ses activités de diversification.

La société ALTAREIT est cotée sur le marché réglementé d'Euronext Paris SA. Des comptes consolidés ont été établis pour la première fois au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

La société ALTAREIT est la société tête de groupe du régime fiscal intégré depuis le 1er janvier 2009.

Cette annexe est établie en milliers d'euros. Ces comptes annuels ont été arrêtés le 5 mars 2014.

4.3.1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Aucun évènement significatif n'est intervenu au cours de l'exercice.

4.3.2 PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

Les principes et méthodes comptables sont identiques à ceux appliqués pour l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012. Aucune modification de la présentation des comptes n'est intervenue.

Les principales méthodes utilisées sont décrites ci après.

TITRES DE PARTICIPATION

Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

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

CREANCES RATTACHEES AUX PARTICIPATIONS

Les créances rattachées aux participations ou les créances rattachées à des participations indirectes de la société sont comptabilisées à leur valeur d'apport ou à leur valeur nominale.

Les créances présentant un risque total ou partiel de non recouvrement sont dépréciées, en tenant compte notamment des caractéristiques de l'avance, de la capacité de remboursement de la filiale et de ses perspectives d'évolution.

CREANCES

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

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

ACTIONS PROPRES

Les actions propres sont enregistrées dans les comptes suivants :

- immobilisations financières lorsqu'elles sont détenues à des fins de réduction de capital ;

- valeurs mobilières de placement

- lorsqu'elles sont affectées au « contrat de liquidité » confié à un mandataire en vue de favoriser la liquidité des titres et la régularité de leurs cotations ou,

- lorsqu'elles sont détenues dans la perspective d'une livraison aux salariés de la Société ou de ses filiales.

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

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

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

PROVISIONS

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

4.3.3 NOTES RELATIVES AUX POSTES DE BILAN -ACTIF-

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Tableau des immobilisations financières brutes

Immobilisations Financières	31/12/2012	Augmentation	Diminution	31/12/2013
TITRES DE PARTICIPATIONS	160 244,0			160 244,0
CREANCES FINANCIERES	86 565,0	18 659,0	1 898,0	103 326,0
Créances rattachées à des participations	86 565,0	18 659,0	1 898,0	103 326,0
Prêts et autres immobilisations				
Total	246 809,0	18 659,0	1 898,0	263 570,0

L'évolution du poste «Créances rattachées à des participations » est principalement liée à l'évolution de la créance Alta Penthièvre (+ 18 659 milliers d'euros) et celle de Cogedim (- 1 898 milliers d'euros).

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

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

Provisions pour Dépréciations	31/12/2012	Augment. de l'exercice		Diminutions de l'exercice		31/12/2013
		Dotations	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées		
Provisions sur titres de participation			100			100
Provisions sur créances rattachées à des participations						
Provisions sur comptes clients						
Autres provisions pour dépréciation	2			2		
Total	2	100	2			100

Les titres de participation de Alta Penthièvre d'une valeur de 100 milliers d'euros ont été dépréciés à 100%.

La provision pour dépréciation des actions propres constituée en 2012 d'une valeur de 2 milliers d'euros a été reprise pour sa totalité.

CREANCES

Tableau des créances

Tableau des créances (en milliers d'euros)

Créances	Montant brut 2013	Provision	Montant net 2013	Montant net 2012
Créances rattachées à des participations	103 326,0		103 326,0	86 565,0
Créances clients et comptes rattachés	718,0		718,0	
Autres créances	15 159,0		15 159,0	739,0
Personnel et comptes rattachés				
Avances et acomptes				
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée, impôt sur les bénéfices	537,0		537,0	436,0
Etat, autres collectivités : créances diverses				
Groupe et associés	14 622,0		14 622,0	298,0
Débiteurs divers				5,0
Total	119 204,0		119 204,0	87 304,0

L'augmentation du poste « Groupe et associé » est lié à l'évolution de la créance sur la société Rue du

Commerce (+ 5 023 milliers d'euros) et celle de Cogedim (+ 7 391 milliers d'euros).

Tableau de ventilation des créances par échéance

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

Créances	Montant brut 2013	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Créances rattachées à des participations	103 326,0	103 326,0		
Créances clients et comptes rattachés	718,0	718,0		
Personnel et comptes rattachés				
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée, impôt sur les bénéfices	537,0	537,0		
Etat, autres collectivités : créances diverses				
Groupe et associés	14 622,0	14 622,0		
Débiteurs divers				
Total	119 204,0	119 204,0		

Produits à recevoir

Il n'y a pas de produit à recevoir au 31 décembre 2013.

VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Les valeurs mobilières de placement sont composées exclusivement d'actions propres pour une valeur de 57 milliers d'euros.

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

	31/12/2012	Augmentation	Diminution	Provision	31/12/2013
Actions propres	36	74	(52)		57
Total	36	74	(52)	-	57
Nb Actions	210	455	(312)		353

Au 31 décembre 2013, les actions propres sont constituées d'actions destinées à l'animation de cours.

4.3.4 NOTES RELATIVES AUX POSTES DE BILAN - PASSIF -

CAPITAUX PROPRES

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

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

Capitaux Propres	31/12/2012	Distribution Affectation	Augment. capital et apports	Résultat 2013	31/12/2013
Capital Social	2 627,0				2 627,0
Prime d'émission / apport / Ecart de réévaluation	76 312,0				76 312,0
Réserve légale	263,0				263,0
Réserve disponible	4 805,0				4 805,0
Report à nouveau	111 246,0	5 093,0			116 339,0
Résultat de l'exercice	5 093,0	(5 093,0)		5 699,0	5 699,0
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
Total	200 346,0			5 699,0	206 045,0

Le capital au 31 décembre 2013 s'élève à 2 627 milliers d'euros divisé en 1 750 487 actions de valeur nominale de 1,50 € chacune et de 10 parts de commandité au nominal de 100 euros.

EMPRUNTS ET AUTRES DETTES

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

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

Emprunts et autres Dettes	31/12/2013	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2012
DETTES FINANCIERES	72 414,0	72 414,0			47 156,0
Autres emprunts obligataires					
Emprunts bancaires	3 783,0	3 783,0			
Dépôts et cautionnements reçus					
Groupe et associés	68 631,0	68 631,0			47 156,0
Autres dettes					
DETTES ET AUTRES DETTES	1 043,0	1 043,0			155,0
Fournisseurs et comptes rattachés	229,0	229,0			155,0
Dettes Personnel et Organismes sociaux					
Dettes fiscales	814,0	814,0			
Autres dettes					
Produits constatés d'avance					
Total	73 456,0	73 456,0			47 311,0

Les dettes comprennent principalement le compte-courant vis-à-vis de la société Alta Faubourg SAS pour 30 908 milliers d'euros ainsi que Altarea SCA pour 30 480 milliers d'euros.

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

Tableau des charges à payer dans les postes du bilan

Charges à payer inclus dans les postes du bilan	31/12/2013	31/12/2012
Emprunts et dettes financières		
Fournisseurs et comptes rattachés	79,0	155,0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Impôts, taxes et versements assimilés		
Groupe et associés		
Divers		
Total	79,0	155,0

4.3.5 NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

RESULTAT D'EXPLOITATION

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué exclusivement de management fees facturées à ses filiales Cogedim et Alta Faubourg pour un montant respectivement de 601 milliers d'euros et 42 milliers d'euros.

Chiffre d'affaires en milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Prestations	643,0	611,0
Total	643,0	611,0

Charges d'exploitation

Charges d'exploitation en milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Commissions et honoraires	948,0	890,0
Publicité et relations publiques	54,0	10,0
Services Bancaires et comptes assimilés	41,0	38,0
Impôts & Taxes	21,0	22,0
Autres Charges	26,0	14,0
Total	1 090,0	975,0

Les commissions et honoraires représentent principalement la rémunération de la gérance d'Altafinance 2 pour un montant de 500 milliers d'euros ainsi que des prestations de service de la société Altarea Management, société prestataire et filiale à 100% d'Altarea, pour un montant de 307 milliers d'euros.

L'ensemble des transactions font l'objet de conventions courantes entre les sociétés.

Le montant global des jetons de présence versé aux membres du Conseil de Surveillance en 2013 s'élève à 26 milliers d'euros et est enregistré dans « Autres charges ».

RÉSULTAT FINANCIER

RESULTAT FINANCIER

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2013	31/12/2012
Produits financiers		
- Dividendes	3 750,0	4 698,0
- Intérêts sur prêts		
- Produits de comptes courants	970,4	1 052,3
- Autres produits financiers/SWAP		
- Commissions sur Cautions		
- Remontées filiales		
- Reprises sur provisions pour dépréciations des VMP	2,0	
- Autres produits financiers		
- Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total	4 722,0	5 750,0
Charges financières		
- Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	100,0	
- Intérêts sur emprunts externes		
- Charges de comptes courants	591,0	702,0
- Charges sur instruments financiers (Swaps, Caps)		
- Intérêts bancaires		
- Remontés filiales		
Total	691,0	702,0
Résultat Financier	4 031,0	5 048,0

Le résultat financier correspond principalement aux dividendes d'un montant de 3 750 milliers d'euros de la filiale Cogedim et des intérêts sur comptes courants pour un montant de 970 milliers d'euros.

Les dotations financières correspondent à la dépréciation des titres de participation de Alta Penthièvre.

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

RESULTAT EXCEPTIONNEL

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2013	31/12/2012
Produits Exceptionnels		
- Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
- Produits exceptionnels sur opérations en capital	1,0	12,0
- Reprises sur provisions et transferts de charges		
Total	1,0	12,0
Charges Exceptionnelles		
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
- Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1,0	
- Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations		
Total	1,0	
Résultat Exceptionnel	0,0	12,0

4.3.6 AUTRES INFORMATIONS

OPERATIONS AVEC LES SOCIÉTÉS LIÉES

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

Postes concernés au bilan	Montant au bilan	dont entreprises liées
Actif		
Titres de participations et autres titres	160 244,0	160 244,0
Créances rattachées à des participations	103 326,0	103 326,0
Prêts		
Créances clients et comptes rattachés	718,0	718,0
Autres créances	15 160,0	14 622,0
Trésorerie et charges constatées d'avance	153,0	
Amortissements et Provisions	(100,0)	(100,0)
Passif		
Provisions		
Emprunts et dettes financières	72 414,0	68 631,0
Dettes fournisseurs	229,0	150,0
Dettes fiscales et sociales	813,0	
Dettes diverses et produits constatés d'avance		

Postes concernés du compte de résultat	Montant net au résultat	dont entreprises liées
Produits d'exploitation		
Ventes de marchandises et biens		
Prestations de services	643,0	643,0
Reprises & Transfert de charge		
Autres Produits		
Charges d'exploitation		
Achats et charges externes	1 042,0	807,0
Impôts, taxes et versements assimilés	22,0	
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations		
Autres charges	26,0	
Produits financiers		
Produits financiers de participation	3 750,0	3 750,0
Autres intérêts et produits financiers	970,0	970,0
Reprises & Transfert de charge	2,0	
Charges financières		
Quote-part de pertes acquis des filiales		
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations	100,0	100,0
Intérêts et charges assimilées	591,0	591,0
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1,0	
Reprises et transferts de charges		
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations		

TRANSACTIONS EFFECTUEES PAR LA SOCIETE AVEC DES PARTIES LIEES NON CONCLUES AUX CONDITIONS NORMALES DE MARCHÉ

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

SITUATION FISCALE

Ventilation de la charge d'impôt

Ventilation de la charge d'impôt

En milliers d'euros	Résultat avant impôt	Impôt	Résultat net
Résultat courant avant impôt	3 583,9	2 115,2	5 699,2
Total	3 583,9	2 115,2	5 699,2

Le produit d'impôts constaté au 31 décembre 2013 d'un montant net de 2 115 milliers d'euros correspond à l'économie de l'impôt sur les sociétés dû à la tête de groupe Altareit SCA pour un montant brut de 10 127 milliers d'euros, à l'économie d'impôts réallouée à une filiale du groupe pour un montant de 6 214 milliers d'euros, diminué des crédits d'impôts revenant aux filles pour un montant de 1 019 milliers d'euros et de l'impôt dû par Altareit d'un montant de 779 milliers d'euros.

Les sociétés du groupe d'intégration fiscale constatent dans leur compte une charge d'impôt

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

En milliers d'euros	31/12/2012	Variations	31/12/2013
Allègements		+	-
- Organic			
- Déficit fiscal	(384 042,0)		(8 900,0) (375 142,0)
Base Totale	(384 042,0)	-	(8 900,0) (375 142,0)
Impôt ou économie d'impôt	(128 014,0)	-	(2 966,7) (125 047,3)

Le déficit fiscal s'élève à 375 142 milliers d'euros au 31/12/13, dont 337 723 milliers d'euros correspondant au déficit de l'ancien groupe d'intégration fiscale, dont la société Alta Faubourg était la société tête de groupe.

PROPOSITION DE RECTIFICATION

Altarea et quatre de ses sociétés filiales dont Altareit ont fait l'objet d'une vérification de comptabilité.

L'administration fiscale a principalement remis en cause, dans ses propositions de rectification en date du 31 décembre 2011, la valeur vénale de Cogedim issue d'expertises et utilisée lors de la restructuration intervenue en 2008. Il en résulterait pour Altareit un montant d'impôt sur les sociétés complémentaire de 133,9 millions d'euros, en principal.

Le Groupe conteste l'intégralité de ce chef de rectification, en accord avec ses conseils. Une interlocution s'est tenue avec l'administration le 29 novembre 2012 et s'est conclue par le maintien par l'administration de sa position par des courriers en date du 17 décembre 2012 et du 29 mars 2013.

Le 3 octobre 2013, la Commission Départementale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires, saisie par les sociétés filiales d'Altarea dont Altareit, a examiné le désaccord existant entre les contribuables et l'administration et a rendu quatre avis entièrement favorables aux contribuables. L'administration, quant à elle, a maintenu sa position.

Le 31 janvier 2014, la Commission Nationale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires s'est réunie pour examiner le désaccord existant entre Altarea SCA et l'administration et a

Engagements donnés

Néant

également rendu un avis entièrement favorable au contribuable. L'administration, quant à elle, a maintenu sa position.

En accord avec ses conseils et fort des avis entièrement favorables émis par la Commission Départementale puis Nationale rendus suivant des fondements complémentaires, le Groupe continue à maintenir sa position et poursuit la procédure de contestation.

En conséquence, aucune provision n'a été dotée au 31 décembre 2013.

IDENTITE DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANT LES COMPTES

La société Altareit est consolidée selon la méthode de l'intégration globale dans les comptes de la société : Altarea SCA – 8 avenue Delcassé à PARIS (75008).

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Pas d'évènement significatif.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements reçus

Néant

4.3.7 TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Sociétés	Capital	Capitaux propres autre que le capital	Quote-part détenue	Valeur Brute des titres	Valeur Nette des titres	Prêts et avances consentis	Valeur nette des Prêts et Avances	Montant des cautions et avals	Résultats du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société	CAHT
FILIALES (+ 50%)											
ALTA FAUBOURG	15 000,0	(9 754,0)	100,00%	44 294,0	44 294,0	(30 908,0)	(30 908,0)		(5 986,0)		
COGEDIM SAS	30 000,0	157461,4	100,00%	115 750,0	115 750,0	49 364,5	49 364,5	0	42 684,0	3 750,0	-
ALTA PENTHIEVRE	1,0	(563,0)	100,00%	100,0	-	53 965,0	53 965,0		(22 732,3)		
ALTA PERCIER	1,0	95,0	100,00%	100,0	100,0	(98,0)	(98,0)		(3,0)		

PARTICIPATIONS (10 à 50%)

4.4 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

SOCIETE ALTAREIT

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2013

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2013, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société **ALTAREIT**, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

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

I. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

II. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

- Les titres de participation et les créances qui y sont rattachées sont évalués comme indiqué dans la note 4.3.2 « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe aux paragraphes « Titres de participation » et « Créances rattachées aux participations ». Notre appréciation de ces évaluations s'est fondée sur le processus mis en place par votre société pour déterminer la valeur d'utilité des titres de participation et le caractère recouvrable des créances rattachées aux participations. Nos travaux ont notamment consisté à apprécier les données utilisées par votre Société pour déterminer la valeur de ses filiales ainsi que le caractère recouvrable des créances rattachées. Sur ces bases, nous avons

procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations et des dépréciations qui en ont résulté.

- Comme indiqué dans la note 4.3.6 « Autres informations » au paragraphe « Proposition de rectification » de l'annexe, la société a fait l'objet d'une vérification de comptabilité par l'Administration fiscale. La société, en accord avec ses conseils, conteste l'intégralité du chef de rectification exposé et notifié à votre Société en décembre 2011, et en conséquence, n'a pas doté de provisions au 31 décembre 2013. Nos travaux ont consisté à analyser l'évolution du contentieux au cours de l'exercice, à apprécier le caractère raisonnable des éléments sur lesquels se fondent ces estimations et à vérifier que la note de l'annexe fournit une information appropriée.

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

III. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Gérance et dans les documents adressés aux Actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris et Paris-La Défense, le 21 mars 2014

Les Commissaires aux Comptes

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

ERNST & YOUNG Audit

Membre français de Grant Thornton International

Michel RIGUELLE

Jean-Roch VARON

Associé

Associé

4.5 RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES

SOCIETE ALTAREIT

Assemblée Générale d'approbation des comptes de
l'exercice clos le 31 décembre 2013

Aux Actionnaires,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R226-2 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R226-2 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE :

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L226-10 du code de commerce.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE :

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement déjà approuvé par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Paris et Paris-La Défense, le 21 mars 2014

Les Commissaires aux Comptes

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

ERNST & YOUNG Audit

Membre français de Grant Thornton International

Michel RIGUELLE
Associé

Jean-Roch VARON
Associé

www.altareacogedim.com

5

**RESPONSABILITE SOCIALE D'ENTREPRISE (RSE)
ANNEE DE REFERENCE 2013**

SOMMAIRE

5.1	CONTEXTE, GOUVERNANCE ET STRATEGIE RSE.....	148
5.2	TABLEAU DE BORD ET PERIMETRES.....	156
5.3	PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE	162
5.4	PERFORMANCE SOCIALE	177
5.5	PERFORMANCE SOCIÉTALE.....	186
5.6	METHODOLOGIES DE REPORTING.....	196
5.7	TABLEAUX D'INDICATEURS.....	200
5.8	RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES CONSOLIDEES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION.....	206

Preambule

Les informations communiquées dans ce volet RSE sont parfaitement conformes aux activités de promotion et de e-commerce d'Altareit. Certaines informations ou démarches concernant l'ensemble du Groupe Altarea Cogedim sont présentées lorsque que celles-ci ne peuvent être réduites au seul périmètre d'activité d'Altareit.

Editorial d'Alain TARAVELLA - Président Fondateur d'Altarea Cogedim

Quelle place le développement durable occupe-t-il au sein de la stratégie du Groupe ?

La dynamique engagée depuis plus de 4 ans place les enjeux de développement durable au cœur des préoccupations d'Altarea Cogedim. Sur l'ensemble de notre production, notre démarche de progrès, Altageen, vient accompagner notre stratégie et notre principe historique de qualité en intégrant de fortes exigences sociétales et environnementales. Altageen contribue à pérenniser notre patrimoine et nos activités.

Plus largement, notre démarche RSE constitue un levier de transversalité, créateur de valeur pour le Groupe. Plus que jamais, aujourd'hui, la prise en compte des enjeux RSE fait partie des priorités d'Altarea Cogedim.

Quels sont les temps forts en matière de développement durable cette année chez Altarea Cogedim ?

Notre Groupe a progressé sur la gestion des risques et des opportunités que représentent les enjeux de développement durable. Au titre de l'année 2013, je retiendrai, plus particulièrement, trois éléments positifs :

- La hiérarchisation des enjeux de développement durable dont la traduction concrète est l'élaboration de la première matrice de matérialité RSE d'Altarea Cogedim définissant nos priorités stratégiques pour la période 2014-2017,
- La signature de la Charte du Plan Bâtiment Durable en présence de Cécile DUFLOT, ministre de l'Égalité des territoires et du Logement et de Philippe MARTIN, ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, sur la réduction des consommations d'énergie du parc immobilier tertiaire. Pour Altarea Cogedim, cet engagement vient confirmer les objectifs environnementaux que nous nous sommes fixés sur notre patrimoine,
- Enfin, l'exhaustivité de notre reporting RSE, avec un taux de couverture proche de 100% pour chacune de nos activités ainsi que les bons résultats obtenus par le Groupe aux notations extra-financières, qui viennent témoigner de la pertinence et de l'efficacité de notre action.

Quelles sont les priorités pour 2014 ?

Si en 2013, le Groupe a franchi une nouvelle étape dans sa démarche de progrès en structurant ses efforts autour de ses enjeux significatifs, l'année 2014 sera consacrée à l'intensification de la dynamique existante. Nous veillerons à la déclinaison opérationnelle des enjeux RSE prioritaires du Groupe qui se traduira par l'amélioration continue de la satisfaction de nos clients et utilisateurs, la formation et l'accompagnement des collaborateurs d'Altarea Cogedim au meilleur niveau ou la quantification et le développement des emplois indirects supportés par les activités du Groupe.

En parallèle, pour notre activité de promotion, nous continuerons d'intégrer une exigence de qualité généralisée à l'ensemble de nos projets et sur leur insertion dans l'environnement urbain. Pour notre activité de foncière, nos axes prioritaires seront le déploiement de la certification BREEAM® In-Use et la maîtrise de notre empreinte environnementale.

Ce plan d'actions ambitieux animera les collaborateurs d'Altarea Cogedim, pour faire progresser, à nouveau, l'intégration des enjeux de Développement Durable dans les métiers du Groupe.

5.1 CONTEXTE, GOUVERNANCE ET STRATEGIE RSE

5.1.1 LE SECTEUR IMMOBILIER EN FRANCE

5.1.1.1 Empreinte environnementale, sociale et sociétale

Avec 43 % des consommations d'énergie, 21 % des émissions de gaz à effet de serre (GES), une grande part de responsabilité en termes de production de déchets, de consommation d'eau et d'impact sur la biodiversité, le secteur de l'immobilier est, avec celui des transports, celui où les enjeux de durabilité, particulièrement environnementaux, pèsent le plus.

L'ampleur des impacts est génératrice de risques de dégradation de la valeur du patrimoine des acteurs de l'immobilier, qui doivent anticiper les mutations sociétales en cours et à venir :

- difficultés croissantes d'accès au logement de qualité ;
- augmentation des problèmes de santé publique et de précarité énergétique ;
- vieillissement de la population et dépendance ;
- ralentissement de l'encouragement fiscal favorisant l'acquisition de biens immobiliers durables ;
- tension sur les marchés de l'énergie impactant la facture énergétique des bâtiments et les modes de transport ;
- pressions sur l'étalement urbain.

Gisement d'innovations technologiques et sociétales, la prise en compte des enjeux de développement durable est aujourd'hui un marqueur fort du secteur, et constitue une réelle source de création de valeur pour les acteurs du marché.

5.1.1.2 Contexte réglementaire

En 2009, le Grenelle de l'Environnement définit les premiers objectifs concrets pour préparer les défis environnementaux, sociaux et sociétaux de demain. Les 57 articles portent sur l'énergie, le bâtiment, les transports, la biodiversité, la gouvernance et les risques pour l'environnement et la santé.

Pour l'activité de promotion et de foncière du Groupe, l'impact est triple.

5.1.1.2.1 Améliorer la performance énergétique des bâtiments neufs

Si la Réglementation Thermique RT 2012 généralise le niveau de performance énergétique Bâtiment Basse Consommation® (BBC®), la future Réglementation Bâtiment Responsable RBR 2020 imposera la réalisation de bâtiments à énergie positive (BEPOS) ainsi que la prise en compte performantielle des qualités sanitaires, de confort, de durabilité et d'économie de ressources naturelles.

5.1.1.2.2 Améliorer la performance énergétique des bâtiments existants

La question de la rénovation du parc tertiaire, privé et public, d'ici à 2020, a été inscrite dans la loi Grenelle, avec pour objectif de réduire les consommations énergétiques de 2012 à 2020. Dans le prolongement des groupes de travail pilotés par Maurice GAUCHOT, Président de CBRE, ce décret devra notamment préciser la définition des niveaux de performance à atteindre en fonction de l'état initial du bâtiment, de sa typologie, de son intensité d'usage et du niveau de responsabilité de chacune des parties prenantes. Le 31 octobre 2013, Altarea Cogedim a signé la Charte du Plan Bâtiment Durable présidé par Philippe PELLETIER en présence de Cécile DUFLLOT, Ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, et de Philippe MARTIN, Ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie. Cette charte d'engagement volontaire regroupant investisseurs, grands utilisateurs et associations sectorielles, anticipe les objectifs et la méthodologie de réduction des consommations énergétiques, qui seront précisés dans le prochain décret prévu au second semestre 2014.

5.1.1.2.3 Renforcer la transparence extra-financière des entreprises

En matière de publication d'information RSE, l'article 225 de la loi Grenelle II de juillet 2010 impose à certaines sociétés de publier des informations extra-financières dans leur document de référence et de les faire vérifier par un tiers indépendant. Ce document de référence doit « exposer les actions menées et les orientations prises pour prendre en compte les conséquences sociales et environnementales de leurs activités et remplir leurs engagements sociétaux en faveur du développement durable ». Le statut de société cotée sur un marché réglementé fait entrer Altarea Cogedim dans le champ d'application de l'article 225 depuis son exercice 2012 pour l'ensemble de ses activités. Afin de démontrer la compatibilité du reporting du Groupe par rapport aux indications prévues dans la loi Grenelle 2, Altarea Cogedim publie une table de concordance dédiée au chapitre 5.8.

5.1.1.3 Le développement durable, une opportunité de création de valeur

Au cœur d'un secteur particulièrement dynamique, Altarea Cogedim souhaite faire du développement durable une opportunité, en favorisant l'émergence de la valeur verte pour ses activités immobilières de promotion et de foncière.

Pour son activité de promotion, le Groupe fait de la performance environnementale et sociétale une composante de son exigence qualité pour l'ensemble de sa production. C'est pourquoi, il se positionne et fait progresser ses métiers et ses équipes autour d'axes de travail complémentaires, couvrant ses domaines de responsabilité directe et indirecte :

- améliorer le confort d'usage des nouveaux projets à travers le choix de certifications et de profils environnementaux adaptés à chaque typologie d'actif ;
- renforcer la pérennité des réalisations en réduisant leurs besoins énergétiques et en les rendant moins vulnérables aux hausses du prix de l'énergie ;
- favoriser les pratiques durables en étant exigeant dans le choix des sites, sur le degré de proximité des transports en commun et sur la proximité des services ;
- réduire l'empreinte environnementale de la construction et de la fin de vie des nouveaux projets en favorisant des matériaux et des procédés constructifs moins énergivores et moins émetteurs de Gaz à Effet de Serre (GES).

Altarea Cogedim met à disposition de ses parties prenantes des informations compréhensibles et comparables qui leur permettront d'apprécier l'ensemble des performances environnementales et sociétales des nouveaux projets.

Pour son activité de foncière, le Groupe oriente sa stratégie sur la maîtrise et l'amélioration de l'empreinte environnementale et des performances sociétales de ses actifs. À cet effet, il rend compte des performances de son patrimoine à travers des indicateurs précis, transparents et conformes aux recommandations du secteur pour assurer leur comparabilité.

Altarea Cogedim souhaite limiter l'impact environnemental de son patrimoine, son obsolescence technique et énergétique et sa vulnérabilité aux réglementations environnementales futures. Altarea Cogedim renforcera ainsi l'attractivité et la liquidité de ses centres commerciaux auprès des investisseurs, tout en préservant leurs valeurs d'expertises.

Depuis 2011, sur l'ensemble de ses domaines d'activités, Altarea Cogedim fait vérifier par un auditeur externe ses principaux indicateurs environnementaux (projets neufs, patrimoine existant), sociaux et sociétaux de manière à renforcer la qualité de son processus de reporting et la fiabilité des données.

5.1.1.4 Enjeux et perspectives 2014 - 2017

Anticipant l'ensemble des nouvelles réglementations pour ses différentes activités, Altarea Cogedim poursuivra en 2014 sa démarche continue de reporting, de maîtrise de son empreinte environnementale et son action sociale et sociétale.

Les impacts de la Réglementation Thermique 2012, du futur décret sur l'amélioration énergétique du parc immobilier tertiaire et du récent article 225 structurant le reporting RSE des sociétés sont intégrés dans les référentiels de reporting RSE, dans les systèmes de management de construction et d'exploitation et dans les plans d'actions du Groupe.

Suite à la réalisation de la première matrice de matérialité RSE d'Altarea Cogedim, le Groupe priorisera son action autour de ses enjeux matériels sectoriels et stratégiques pour la période 2014 -2017. Le suivi de son action, de ses indicateurs et de ses objectifs est détaillé dans le tableau de bord disponible au chapitre 5.2.1.

5.1.2 GOUVERNANCE RSE

5.1.2.1 Organisation et mode de gouvernance RSE

La Direction du Développement Durable fait partie d'un service transversal regroupant la Direction de la Communication, les Directions des Ressources Humaines d'Altarea et de Cogedim et les Ressources internes (services généraux). Ce service est dirigé par Bruno POULAIN, Directeur du développement durable, de la communication et des ressources humaines et supervisé par Jacques GALVANI, Directeur délégué à la Présidence et membre du comité exécutif d'Altarea Cogedim.

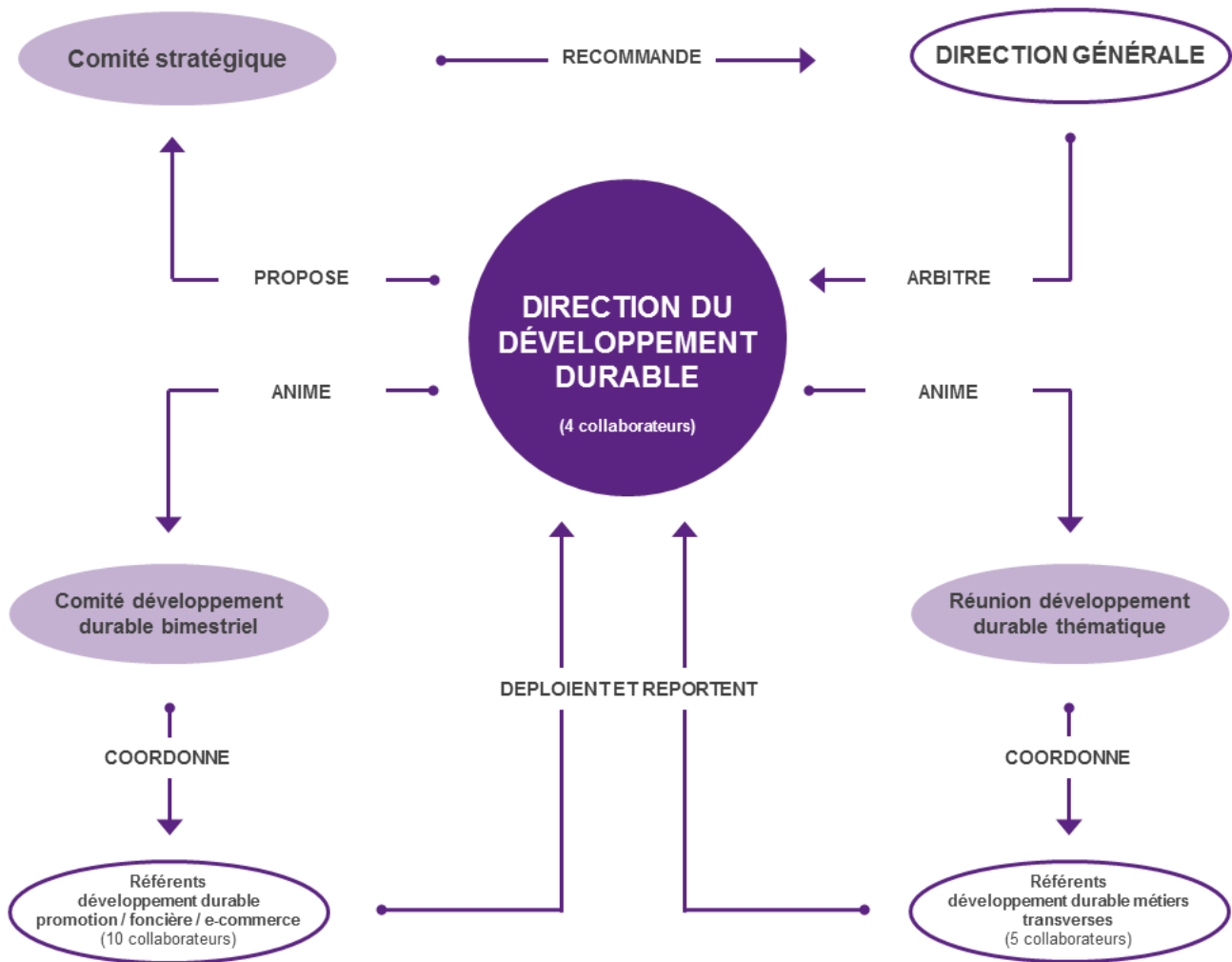
La Direction du Développement Durable est désormais composée de quatre collaborateurs :

- Maxime LANQUETUIT, Directeur du développement durable en charge de l'ensemble de la démarche RSE pour les différents métiers et activités (mlanquetuit@altareacogedim.com) ;
- Flora ALTER, Ingénieure développement durable, en charge du reporting environnemental du patrimoine, des Bilans Carbone[®] exploitation, de la définition et du suivi des plans d'actions environnementaux pour l'activité de foncière (falter@altareacogedim.com) ;
- Romain BOURCIER, Ingénieur développement durable, en charge du reporting environnemental de l'activité de promotion, du suivi des certifications et des innovations RSE pour les nouveaux projets (rbourcier@altareacogedim.com) ;
- Cécilia RIBEYRE - WINCKLER, Chargée de communication et développement durable, responsabilisée sur les enjeux de communication interne, sur l'organisation de manifestations de développement durable et sur les innovations RSE de l'activité e-commerce (cribeyre@altareacogedim.com).

Cette direction conseille la direction générale du Groupe dans la définition de la stratégie de développement durable d'Altarea Cogedim par des réunions mensuelles et coordonne l'ensemble de la communication extra-financière du Groupe. Cette équipe s'appuie sur un réseau de référents développement durable composé de dix personnes qui représentent chaque activité du Groupe (promotion, foncière et e-commerce) dans le cadre du comité développement durable bimestriel. Par ailleurs, un grand nombre de réunions de travail sont réalisées avec les référents sur des sujets plus spécifiques et plus opérationnels.

La Direction du Développement Durable bénéficie également d'interlocuteurs réguliers pour l'ensemble des métiers transverses : ressources humaines, communication, finance et services généraux. Des réunions spécifiques permettent d'échanger avec eux.

Organisation de la gouvernance RSE d'Altarea Cogedim



Cette organisation permet de faire progresser significativement la démarche développement durable du Groupe grâce aux collaborateurs responsabilisés à 100 % sur les enjeux RSE, tout en facilitant la remontée d'informations, le partage et le déploiement opérationnel dans les activités grâce au réseau transversal des référents.

La politique RSE d'Altarea Cogedim repose sur trois piliers que sont la pertinence, le partage et la soutenabilité, pour garantir un effort ambitieux mais équilibré de l'entreprise. Transversale par nature, la démarche de progrès du Groupe, baptisée Altagreeen, permet de mutualiser les différents savoirs et compétences techniques de chaque activité du Groupe, de manière à faire progresser plus vite le niveau de maturité RSE de l'entreprise et sa performance développement durable.

5.1.2.2 Système de Management Général (SMG)

Altarea Cogedim met progressivement en place, pour l'ensemble de ses équipes, des systèmes de management adaptés, pour homogénéiser, généraliser et fiabiliser les pratiques prioritaires pour chaque activité du Groupe. La mise en place de ce Système de Management Général (SMG) facilite l'accès aux exigences des référentiels de certifications qualitatives ou environnementales et permet une progression des compétences des collaborateurs.

Système de Management Général d'Altarea Cogedim



5.1.2.2.1 Système de Management Environnemental (SME) promotion logement

Pour son métier de promoteur logement, Altarea Cogedim a intégré une démarche de certification dans son processus de développement et de réalisation d'opérations : le « Guide des bonnes pratiques logements ». Cette certification de processus permet au Groupe de bénéficier d'une certification qualitative NF Logement pour la totalité de sa production et de généraliser la certification NF Logement Démarche HQE® (Haute Qualité Environnementale®) à l'ensemble de ses opérations en Île-de-France.

5.1.2.2.2 Système de Management Environnemental (SME) promotion tertiaire

Parallèlement, le Groupe a conçu en 2010 et 2011 le « SME ALTAGREEN Projets Tertiaires ». Il offre à chaque développeur ou opérationnel un outil de travail lui permettant d'accéder à la totalité des exigences des certifications NF Démarche HQE®, BREEAM® (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) ou LEED® (Leadership in Energy and Environmental Design) à chaque étape du projet, et d'être accompagné dans le développement et la réalisation des opérations tertiaires du Groupe (commerces, bureaux et hôtels).

5.1.2.2.3 Système de Management Qualitatif e-commerce

Pour l'activité e-commerce, la réparation de produits high-tech sous garantie bénéficie d'une certification ISO 9001 délivrée par l'AF AQ. Cette certification impose le respect de procédures écrites intégrant le suivi quotidien de différents indicateurs (comme les délais de réalisation) par plusieurs services (Qualité, SAV, Service Client, Service achats). Lorsqu'un indicateur est défaillant, des actions correctives sont mises en place. Une fois par an, un auditeur de l'AFNOR vérifie la bonne application des procédures et le suivi des indicateurs dans le but de maximiser la satisfaction client.

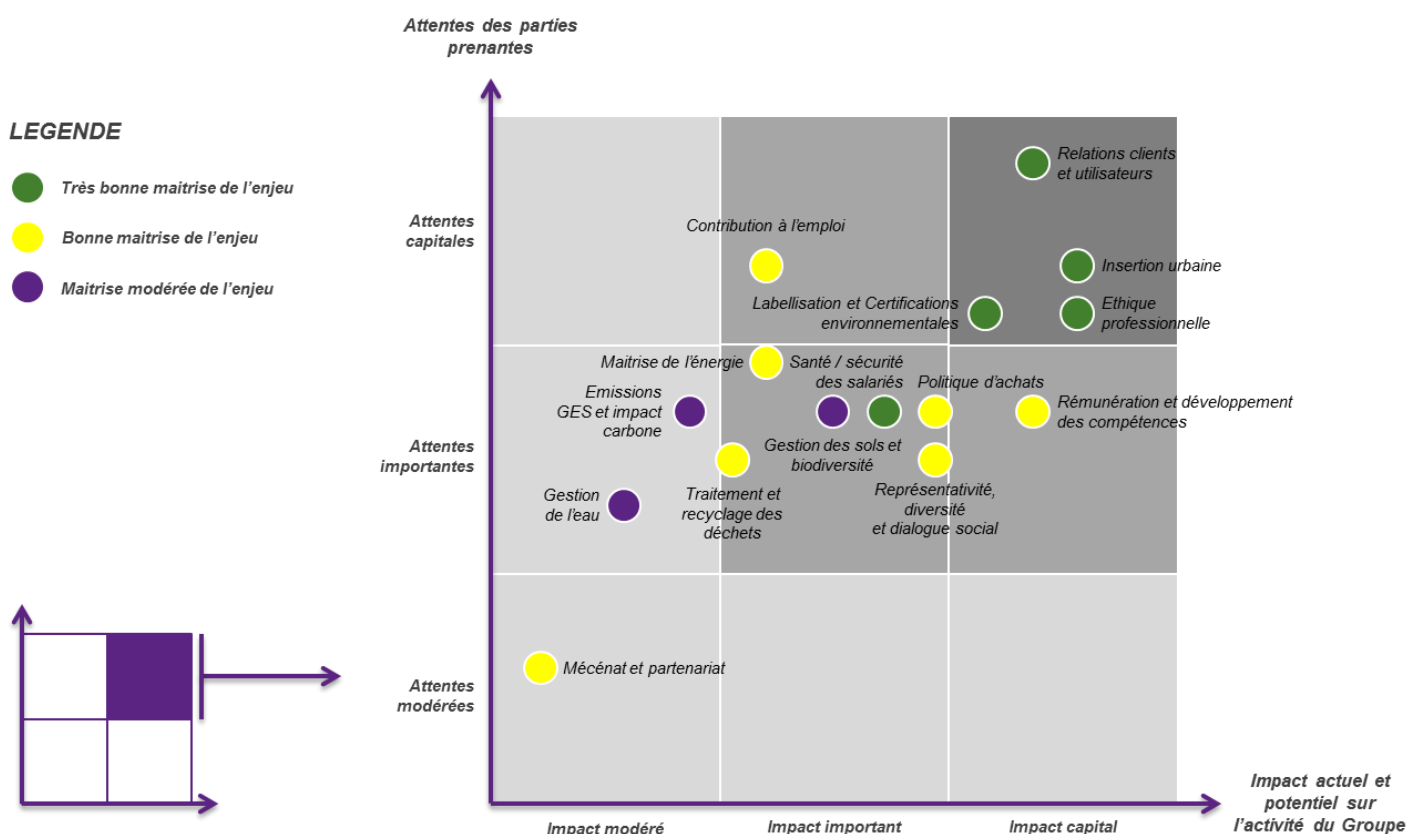
5.1.3 STRATÉGIE RSE

Le Groupe Altarea Cogedim, de par sa taille, la croissance de ses effectifs, les attentes de ses parties prenantes et l'intégration d'une nouvelle activité (RueduCommerce), s'est engagé avec l'ensemble de la Direction Générale et du Comité Exécutif dans une démarche de définition et de priorisation de ses enjeux RSE autour de trois facteurs :

- l'impact économique sur le business model de l'entreprise, en fonction de ses activités ;
- la perception du niveau d'attente des parties prenantes internes et externes (investisseurs, collectivités, clients, associations, fournisseurs...) ;
- le niveau de maîtrise de l'enjeu.

Le résultat de ce travail, formalisé sous la forme d'une matrice de matérialité, permet à Altarea Cogedim de définir les axes d'actions RSE prioritaires.

5.1.3.1 Matrice de matérialité RSE



5.1.3.2 Méthodologie d'élaboration

Cette démarche de matérialité RSE, pilotée par la Direction du Développement Durable du Groupe, a été réalisée en quatre étapes. La méthodologie de cotation des impacts, des attentes des parties prenantes et des niveaux de maîtrise se fonde sur l'analyse de chaque enjeu RSE, impliquant la Direction Générale d'Altarea Cogedim avec l'appui d'un cabinet de conseil spécialisé entre juin 2013 et février 2014.

Une première étape a permis de définir la méthode de travail à mettre en œuvre, et d'identifier les parties prenantes afin de garantir une réflexion transversale et partagée par la Direction Générale et la Direction du Développement Durable.

Une seconde étape a permis de définir les enjeux RSE significatifs du Groupe, et de caractériser leurs impacts, risques et opportunités pour chacune des trois activités d'Altarea Cogedim (promotion, foncière, e-commerce).

Dans une troisième étape, la réalisation d'entretiens a permis de soumettre aux membres de la Direction Générale les enjeux RSE retenus et leurs impacts associés. Afin de garantir une réflexion multi-activités et transversale pour la cotation de chaque enjeu, ces entretiens ont systématiquement associé deux grands managers de la Direction Générale, un membre de la Direction du Développement Durable et un consultant externe. 4 entretiens ont été menés et 8 membres de la Direction Générale ont été sollicités (hors Comité Exécutif).

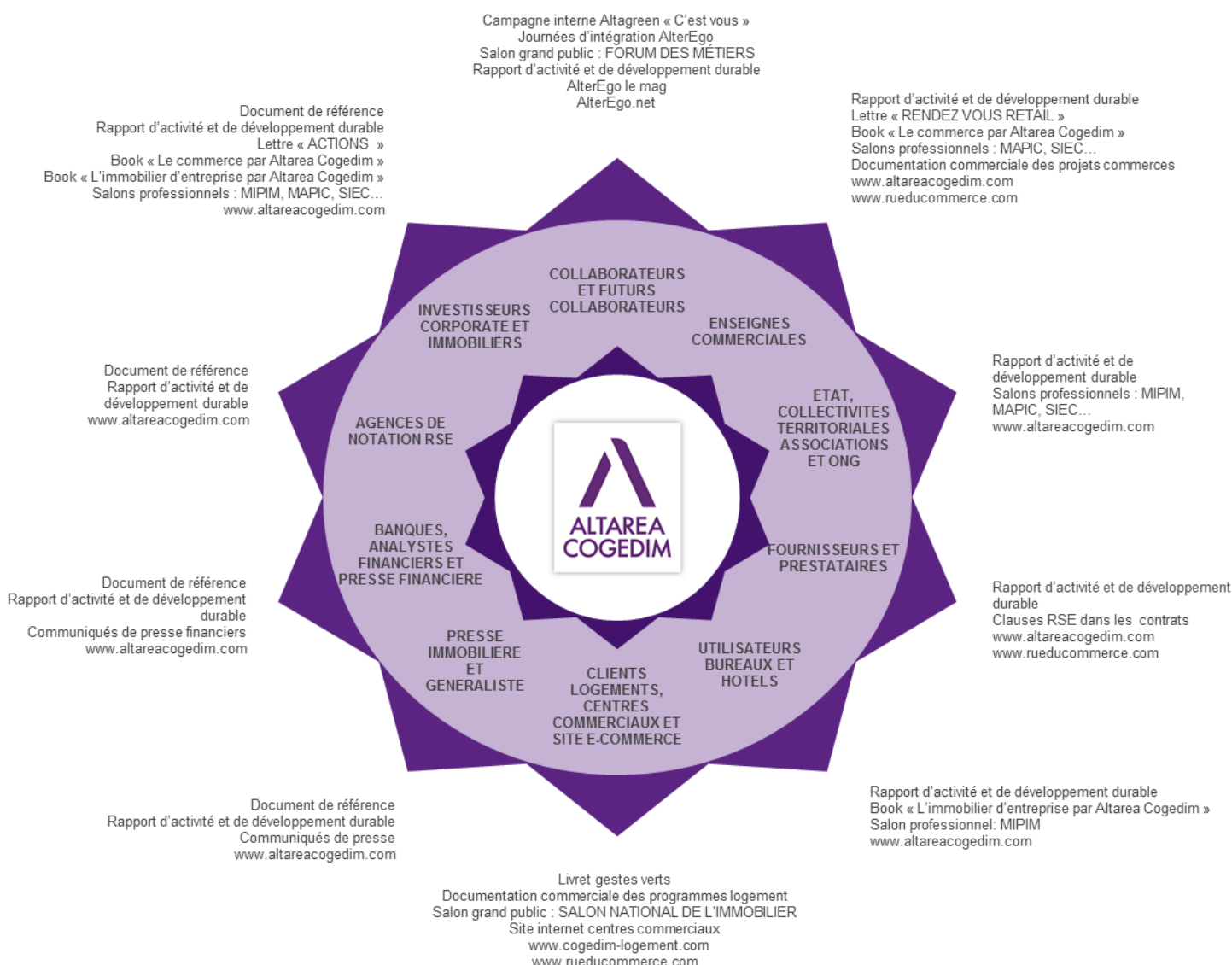
Enfin, la matrice de matérialité synthétisant les réflexions des grands managers, de la Direction du Développement Durable et des référents développement durable a été présentée au Comité Exécutif. L'ensemble des enjeux de la table de matérialité RSE définitive a été discuté individuellement et collectivement avec les 6 membres du Comité Exécutif, pour arbitrage et validation.

5.1.3.3 Relation avec les parties prenantes

Le secteur de l'immobilier et du commerce regroupe un grand nombre de parties prenantes qui, en France, exercent sur l'ensemble des opérateurs du secteur une pression croissante, notamment depuis la publication du Grenelle de l'Environnement. La croissance d'Altarea Cogedim, l'ouverture de son actionnariat et l'impact de ses projets ont renforcé les exigences de transparence, de précision et de comparabilité des informations extra-financières de tous ses interlocuteurs. Ces parties prenantes, soucieuses d'apprécier les performances réelles des nouveaux projets, des actifs immobiliers existants et plus largement de l'action opérationnelle du Groupe, sont autant d'opportunités de démontrer la pertinence de la démarche de développement durable engagée par Altarea Cogedim.

Pour détailler cette action, le Groupe s'est doté d'un nombre très important de moyens de communication adaptés à chaque partie prenante interne et externe, pour permettre un dialogue et un suivi dans la durée.

Cartographie des parties prenantes d'Altarea Cogedim



5.1.3.4 Classements des agences de notation et distinctions RSE

5.1.3.4.1 Baromètre NOVETHIC

Dans le cadre de ses activités, Altarea Cogedim est évalué par le baromètre NOVETHIC depuis 2009 dans les classements des promoteurs et foncières. Après un renforcement des critères de notations, le Groupe se voit classé, en 2013, à la première place ex-aequo des promoteurs (50%) et à la troisième place des foncières (66%). Depuis 3 ans, le Altarea Cogedim a systématiquement atteint l'une des trois premières places dans chacun des deux classements NOVETHIC promotion et foncière.

5.1.3.4.2 Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

De manière volontaire, le Groupe participe au GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), le plus important classement mondial évaluant les stratégies RSE des Groupes et fonds immobiliers. La note obtenue par Altarea Cogedim, sur la base de sa publication 2012, est de 52% sur la partie foncière (172^{ème} sur 543), et de 77% sur la partie nouveaux développements, soit la 9^{ème} place mondiale (1^{ère} Française) sur 276 répondants.

5.1.3.4.3 Carbon Disclosure Project (CDP)

Egalement de manière volontaire, Altarea Cogedim a répondu en 2013 au CDP (Carbon Disclosure Project), le plus important classement international sur les stratégies carbone des grandes sociétés. Pour cette première participation, le Groupe a obtenu la note de 90% en transparence et la note B en performance positionnant le Groupe à la 1^{ère} place des foncières commerces Françaises.

5.1.3.4.4 France Green Building Council (FRGBC)

En 2013, le groupe a été distingué dans le cadre de la première édition des Trophées de France GBC en recevant le prix « Eco Conception ».

5.1.3.5 Participation dans les organisations sectorielles

Altarea Cogedim participe à des comités et des groupes de travail extérieurs à l'entreprise, notamment pour anticiper l'évolution des réglementations en matière de développement durable, et pour échanger sur les bonnes pratiques du secteur.

Ainsi, sur le thème du développement durable, le Groupe est membre et participe activement aux organisations suivantes :

- CNCC (Conseil National des Centres Commerciaux) ;
- FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières) ;
- FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers) ;
- C3D (Collège des Directeurs du Développement Durable) ;
- Association HQE[®] ;
- France GBC.

5.2 TABLEAU DE BORD ET PERIMETRES

5.2.1 TABLEAU DE BORD

		Unité	2010	2013	Evolution 2010/2013	Vérification EY 2013	Couverture d'activité 2013	GRI G4 CRESS	
ENVIRONNEMENT	Labellisations et certifications environnementales								
	Promotion	Part des surfaces ou du nombre de logements certifiés ou en cours de certification environnementale							
		Bureaux et Hôtels	%	80%	97%	+ 21,3%	✓	100%	CRE 8
		Logements	%	41%	68%	+ 65,9%	✓	100%	
	Maîtrise de l'énergie								
	Promotion	Part des surfaces ou du nombre de logements bénéficiant d'un niveau de performance énergétique HPE, THPE, BBC ou Plan Climat							
		Bureaux et Hôtels	%	77%	91%	+ 18,2%	✓	100%	CRE 8
		Logements	%	42%	89%	+ 111,9%	✓	100%	CRE 1
	Biodiversité et Gestion des sols								
	Promotion	Part des surfaces ayant fait l'objet d'une étude écologique							
		Bureaux & Hôtels	%	ND	26%	NA		100%	EN 12
		Part d'opérations de logements dont la surface non bâtie est supérieure ou égale à l'emprise au sol du bâtiment							
	Logements	%	ND	82%	NA		100%	EN 12	
	Traitement et recyclage des déchets								
	Promotion	Part des surfaces ou du nombre de logements faisant l'objet d'une charte chantier propre							
		Bureaux et Hôtels	%	ND	97%	NA	✓	100%	EN 1
		Logements	%	ND	64%	NA	✓	100%	EN 2
		Part des surfaces faisant l'objet d'un traitement Performant ou Très Performant sur la cible NF HQE® 6 : Gestion des déchets d'activités							
		Bureaux et Hôtels	%	ND	87%	NA		95%	EN 1
	Logements	%	ND	81%	NA		47%	EN 2	
Emissions de gaz à effet de serre et impact carbone									
Groupe	Bilan Carbone® scopes 1,2,3								
	Promotion, Foncière, E-commerce, Corporate	tCO ₂ e/collaborateur	555 (2012)	517	- 6,8%		100%	EN 18	
Promotion	Bilan Carbone® scopes 1,2,3 par m ²								
	Bureaux et Hôtels	kgCO ₂ e/m ²	606 (2012)	565	- 7%		100%	CRE 4	
	Logements	kgCO ₂ e/m ²	629 (2012)	629	+ 0%		100%		
Maîtrise du risque eau									
Promotion	Part des surfaces ou du nombre de logements faisant l'objet d'un traitement Performant ou Très Performant sur la cible NF HQE® 5 : Eco Gestion de l'eau								
	Bureaux et Hôtels	%	ND	63%	NA		95%	CRE 2	
	Logements	%	ND	78%	NA		47%		

Objectifs	Echéance	Tendance par rapport à l'objectif	Commentaire	Niveau de matérialité
Certifier 100% des nouveaux projets bureaux NF Bâtiment tertiaire - Démarche HQE [®] niveau "Très Bon" et BREEAM [®] niveau "Very Good" a minima*	continue	😊	Excellent niveau de certification sur les nouveaux projets bureaux et hôtels. Valeur stable par rapport à 2012.	Capital
Certifier 100% des nouveaux projets hôtels NF Bâtiment tertiaire - Démarche HQE [®]				
Certifier 100% des nouveaux projets logements NF Logement en régions	continue	😊	Bon niveau de certification sur les nouveaux projets logement. La contribution de la filiale Ile de France représente 63% du nombre total de logement bénéficiant d'une certification environnementale.	Capital
Certifier 100% des nouveaux projets logements NF Logement - Démarche HQE [®] en Ile de France				
Développer l'ensemble des projets de Bureaux conformes au niveau de performance énergétique HPE 2012 (RT 2012 - 10%) a minima	2014	😊	Très bon niveau de performance énergétique des nouvelles opérations entrées dans le périmètre	Important
Réalisation d'opérations pilotes d'un niveau de performance énergétique HPE 2012, THPE 2012 et Effinergie+	2014	😊	Bonne anticipation et adaptation à la RT 2012, en attente des labels HPE 2012 et THPE 2012 réglementaires	Important
Généraliser les études d'écologues en amont des nouveaux projets	Continue	😞	Bon niveau d'application pour les opérations en cours de certification BREEAM. Démarche plus difficile à mettre en œuvre dans le cadre d'une certification NF HQE [®] seule	Important
Développer des espaces verts significatifs dans les nouveaux projets	Continue	😊	Bon niveau d'application	Important
Généraliser une charte chantier à faible nuisance pour 100 % des nouveaux projets tertiaires	Continue	😊	Excellent niveau d'application.	Important
Généraliser une charte chantier à faible nuisance pour 100 % des nouveaux projets de logements			Nouvel objectif.	Important
Permettre aux futurs occupants et utilisateurs une gestion et un tri des déchets facilités pour l'ensemble des nouveaux projets	Continue	😊 😞	Très bon niveau d'application pour les opérations bénéficiant d'une certification environnementale	Important
Réaliser le Bilan Carbone [®] scopes 1,2,3 de l'ensemble des activités du Groupe	Continue	😊	Photographie 2013 consolidée, et définition de plans d'actions ciblés (Bilan Carbone [®] construction, diminution de l'impact transports des projets et du patrimoine, réduction des émissions CO2 liées aux consommations d'énergie du Patrimoine...)	Modéré
Réalisation systématique d'un Bilan Carbone [®] construction (scope 1,2,3) pour toutes les nouvelles opérations d'une surface supérieure à 10,000 m2	Continue	😊	Réalisation de 6 Bilans Carbone [®] de projets bureaux et hôtels	Modéré
Réalisation de 5 Bilans Carbone [®] (scope 1,2,3) correspondant aux 5 gammes des nouveaux projets de logement	2015	😞	Echéance renouvelée, Réalisation de 3 Bilans Carbone [®] de projets logement	Modéré
Mise en place systématique d'équipements économes en eau pour l'ensemble des nouveaux projets	Continue	😞 😞	Installation d'équipements économes, difficultés liées à l'amélioration du débit de fuite sur la parcelle	Modéré

SOCIAL	Représentativité, diversité, dialogue social									
	Collaborateurs									
		Effectif total	Nombre	767	1 286	+ 67,7%	✓	100%	G4-10	
	Groupe	Egalité Homme / Femme								
			Nombre de femmes dans les instances dirigeantes	Nombre	10	24	+ 140%	✓	100%	LA 12
		Handicap								
		Nombre de salariés déclarés en situation de handicap	Nombre	1	4	+ 300%	✓	100%	LA 12	
	Rémunération et développement des compétences									
	Groupe	Formations								
			Nombre d'heures de formation sur l'effectif moyen	heures/collaborateur	7	8,5	+ 21,4%	✓	100%	LA 9
Santé et sécurité des salariés										
Groupe	Absentéisme									
		Taux d'absentéisme global	%	6,5% (2012)	6,4%	- 2,0%	✓	100%	LA 6	
SOCIÉTAL	Insertion urbaine									
	Promotion	Part des surfaces ou du nombre de logements situées à moins de 500 mètres d'un réseau de transport								
			Bureaux et Hôtels	%	94%	100%	+ 6,4%	✓	100%	EN 30
			Logements	%	92%	99%	+ 7,6%	✓	100%	
	Ethique professionnelle									
	Formations et sensibilisation des salariés sur les notions associées à la corruption									
	Groupe	Ensemble des salariés identifiés comme étant les plus exposés / à risque								
					Indicateur qualitatif			✓	NA	SO 4
		Généralisation de l'application d'une charte éthique à l'ensemble des activités du Groupe								
		E-commerce		Indicateur qualitatif			✓	NA	SO 4	
Politique d'achats										
Intégration de clauses sociales et environnementales dans les contrats avec les fournisseurs et prestataires										
Groupe	Promotion									
				Indicateur qualitatif			✓	NA	EN 32 EN 33 LA 14 LA 15 SO 9 SO 10 HR 10 HR 11	
	E-commerce		Indicateur qualitatif			✓	NA			
Contribution à l'emploi										
Groupe	Nombre d'emplois indirects supportés au cours de l'année									
		Nombre d'emplois indirects	Nombre	11 729	13 000	+ 10,8%	✓	100%	EC 8	
Mécénat et partenariat										
Groupe	Montants alloués									
		Montants alloués cumulés	euros	940 000	2 140 000	+ 128%		100%	EC 1	

Accompagner la croissance du Groupe	continue	😊	Organisation de deux journées Crescendo d'intégration pour accueillir les nouveaux collaborateurs	Important
Augmenter la part de femmes au sein des instances de direction	continue	😊	Sur l'ensemble des salariés promus en 2013, 51% sont des femmes	Important
Doubler le nombre de travailleurs handicapés	2017	😊	Signature de la charte de diversité, mise en œuvre d'un diagnostic conseil approfondi fin 2013	Important
Augmenter la part de formation "métiers"	continue	😊	Mise en place d'une plateforme bureautique en e-learning accessible à tous les collaborateurs	Capital
Mise en place d'un programme de sensibilisation aux risques psychosociaux	2016	😊	Nouvel objectif	Important
Sélection systématique de nouveaux fonciers situés à moins de 500m d'un réseau de transport en commun (Bus, Tramway, Metro, RER, Train)	Continue	😊 😊	Excellente application dans la sélection des nouveaux fonciers	Capital
Délivrer des formations aux collaborateurs concernés par les différentes notions de corruption, prise illégale d'intérêt, délégations de pouvoirs et risques pénaux pouvant y être associés	continue	😊	Travail en collaboration avec des cabinets spécialisés	Capital
Déployer un code de déontologie spécifique à l'activité de e-commerce	2015	😞	Echéance 2013 reportée à 2015	Capital
Intégrer des clauses sociales et environnementales pour 100% des contrats pour 100% des nouveaux projets tertiaires	continue	😊	Intégration dans les contrats types, en 2013, de clauses traitant de : travail clandestin, règles de sécurité des chantiers, santé et sécurité des ouvriers, certifications environnementales... Pour les projets Logements, création d'une grille d'évaluation des entreprises selon 7 critères validés par CERQUAL en 2010, et depuis 2013 pour les autres prestataires (architectes, BET, AMO, ...)	Important
Généraliser l'évaluation des entreprises et prestataires des opérations résidentielles		😊	Intégration de clauses traitant de : contrefaçon, respect des droits de l'homme et du travail, santé et sécurité des consommateurs...	Important
Renforcer les clauses sociales et environnementales pour 100% des contrats				
Calculer annuellement le volume d'emplois indirects supportés à 100% par les activités du Groupe	Continue	😊	Premier calcul en 2013	Important
S'engager dans une démarche de mécénat alignée sur les convictions et les activités du Groupe	Continue	😊	Renouvellement pour 3 ans du partenariat avec Habitat et Humanisme	Modéré

5.2.2 PÉRIMÈTRES DE REPORTING ET RÉFÉRENTIELS

Souhaitant mesurer l'ensemble des impacts environnementaux, sociaux et sociétaux de ses activités sur le périmètre le plus large possible, Altarea Cogedim définit et précise l'ensemble de ses périmètres et de ses périodes de reporting afin de permettre aux parties prenantes une lecture facilitée. Pour plus de transparence, le Groupe base son reporting sur les principaux référentiels et indicateurs nationaux et internationaux (GRI CRESS, EPRA, etc.) afin de permettre une comparaison facilitée des données.

5.2.2.1 Exhaustivité des périmètres de reporting et référentiels utilisés

Le reporting couvre la quasi-totalité de l'activité économique de promotion et de foncière d'Altarea Cogedim, ainsi que de son siège social. Compte tenu des caractéristiques de l'activité e-commerce, RueduCommerce bénéficie exclusivement d'un reporting social complet. Les taux de couverture du reporting RSE permettent d'apprécier son exhaustivité par rapport au reporting financier.

Exhaustivité du reporting extra-financier d'Altarea Cogedim

	CORPORATE	PROMOTION			FONCIERE	SOCIAL
REFERENTIEL	GRI CRESS	Définition interne (chapitre « Méthodologies de reporting chapitre 5.6)			GRI CRESS Recommandations EPRA Guide de reporting RSE CNCC	GRI CRESS
PERIODE	1 ^{er} septembre année N-1 31 août année N	1 ^{er} janvier année N - 31 décembre année N			1 ^{er} janvier année N 31 décembre année N	1 ^{er} janvier année N 31 décembre année N
PERIMETRE D'ACTIVITE	SIÈGE SOCIAL 8 248 m ² utile	LOGEMENT 234 opérations 18 704 logements	BUREAUX & HOTELS 22 opérations 364 997 m ² HON ou SDP	COMMERCE 5 opérations 196 691 m ² HON ou SDP	COMMERCE 646 107 m ² GLA	GRUPE (Promotion, Foncière, E- commerce) 1 286 collaborateurs
COUVERTURE DU REPORTING	100 %	100 %	100 %	100 %	87,1% (en surface) 90,1% (en valeur)	100 %

5.2.2.1.1 Conformité du reporting aux référentiels nationaux et internationaux

Dans une volonté de transparence et de manière à pérenniser le processus de reporting environnemental, Altarea Cogedim s'est basé sur le Guide sectoriel de reporting RSE du CNCC (Conseil National des Centres Commerciaux) pour construire son référentiel interne de reporting et sa communication extra-financière.

Le guide CNCC, publié le 9 juillet 2013, établit les recommandations de reporting adaptées au secteur des centres commerciaux, suite à la publication de l'article 225 de la loi Grenelle 2 encadrant la communication extra-financière des sociétés. Ces recommandations sont parfaitement compatibles avec les « Best Practices Recommendation on Sustainability Reporting » de l'European Public Real Estate Association (EPRA), parues en Septembre 2011 et au supplément sectoriel GRI 4 CRESS (Construction & Real Estate Sector Supplement).

5.2.2.1.2 Période de reporting

Pour assurer une cohérence avec le reporting financier, le Groupe a fait le choix, quand cela était possible, de baser son reporting environnemental sur cette même période. Cependant, concernant les mesures des données environnementales pour les immeubles utilisés par le Groupe (périmètre corporate), l'inertie des données et la longueur des processus de calcul imposent une période décalée (1^{er} septembre année N-1 au 31 août année N) afin de respecter le calendrier de réalisation des documents réglementaires.

5.2.2.2 Description des périmètres de reporting environnementaux

5.2.2.2.1 Description du périmètre de reporting pour l'activité corporate

Le périmètre de reporting corporate comporte les données environnementales du siège social d'Altarea Cogedim, situé au 8, avenue Delcassé, Paris 8. Ces données sont soit gérées directement par Altarea Cogedim (déchets), soit gérées directement par le propriétaire de l'immeuble (eau, énergie, CO2) et transmises à Altarea Cogedim en vue d'un suivi annuel a minima.

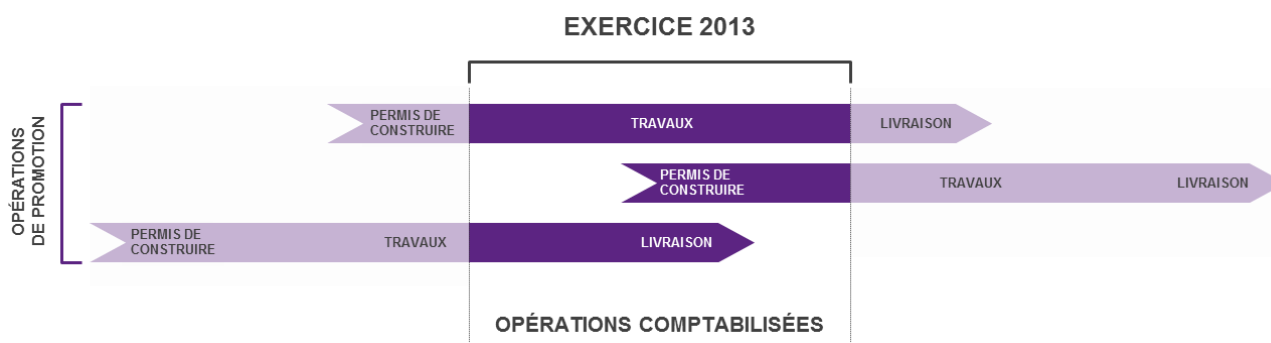
5.2.2.2.2 Description du périmètre de reporting pour l'activité promotion (nouveaux développements)

Pour son activité de promotion, le Groupe a développé des indicateurs permettant d'apprécier la qualité réelle de sa production pour une année de référence. De ce fait, le Groupe a exclu d'établir des indicateurs basés uniquement sur les opérations engagées ou les opérations livrées, car dans les deux cas, ils ne donnent qu'une information partielle de la production du promoteur et n'intègrent pas l'ensemble des opérations (en particulier les opérations en cours de réalisation non engagées et non livrées dans l'année).

Une année de promotion comporte des opérations engagées dans le cadre des nouveaux permis de construire, des opérations en travaux, initiées lors des exercices précédents et qui feront l'objet d'une livraison lors des prochains exercices, et enfin des opérations qui ont fait l'objet d'une livraison dans l'année. Dans cette continuité, il a semblé pertinent de pouvoir refléter l'ensemble de ces projets dans un même indicateur parfaitement conforme et comparable à l'activité opérationnelle et financière de l'activité de promotion. C'est pourquoi le périmètre retenu pour le calcul des indicateurs intègre l'ensemble des opérations de bureaux, de logements, de commerces ou d'hôtels faisant l'objet d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrées pendant l'année de référence.

En raison du faible nombre de projets hôteliers en cours de développement, les données bureaux et hôtels ont été regroupées afin de conserver un reporting RSE basé sur la totalité des nouveaux développements d'Altarea Cogedim

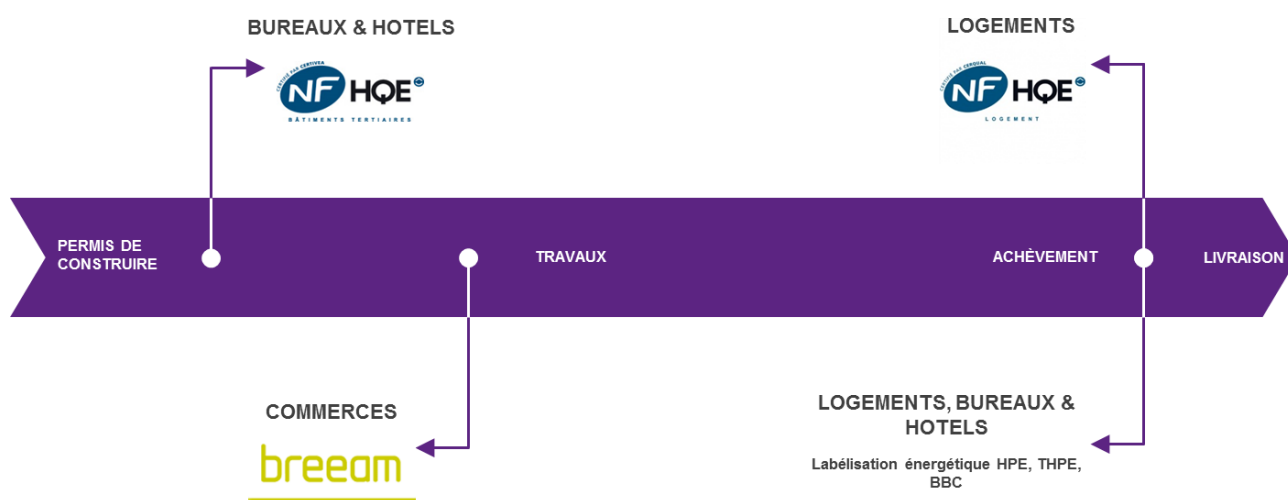
Méthode de prise en compte des nouveaux développements dans le périmètre de reporting



Les indicateurs relatifs aux logements sont consolidés par rapport au nombre et ceux relatifs aux hôtels, commerces et bureaux sont consolidés par rapport aux Surfaces Hors Œuvre Nette (SHON) pour les permis de construire soumis à la RT 2000 / RT 2005 ou aux Surfaces de Plancher (SDP) pour les permis de construire soumis à la RT 2012.

Pour faciliter la compréhension des indicateurs portant sur les opérations de promotion, le Groupe a fait le choix de retenir la même méthode de comptabilisation pour chaque typologie, chaque certification environnementale et chaque labellisation énergétique. Cependant, les dates clés d'obtention de la certification sont variables en fonction de chaque typologie d'actif et de chaque certification environnementale, c'est pourquoi elles sont précisées dans le schéma ci-après.

Dates clés d'obtention de la certification environnementale / labellisation énergétique par typologie d'actif



5.2.2.3 Description du périmètre de reporting social

Le périmètre de reporting social inclut l'ensemble des entités juridiques du Groupe, avec une intégration globale en finance et une masse salariale non nulle. Les données de ces entités sont prises en compte à 100 %, quel que soit le taux de détention.

5.3 PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

5.3.1 LABELLISATIONS ET CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES

Pour faire progresser les performances environnementales de ses nouveaux projets, Altarea Cogedim a choisi des certifications environnementales ou qualitatives différenciées suivant leur typologie, pour l'ensemble de ses projets.

La sélection de ces certifications a été réalisée en fonction de deux critères prépondérants :

- la pertinence du référentiel applicable et du mode d'évaluation ;
- les attentes des parties prenantes pour chaque famille de projet.

5.3.1.1 Labellisations et certifications environnementales activité promotion

Le Groupe s'est engagé dans une démarche de certification environnementale ou qualitative systématique pour ses nouveaux projets :

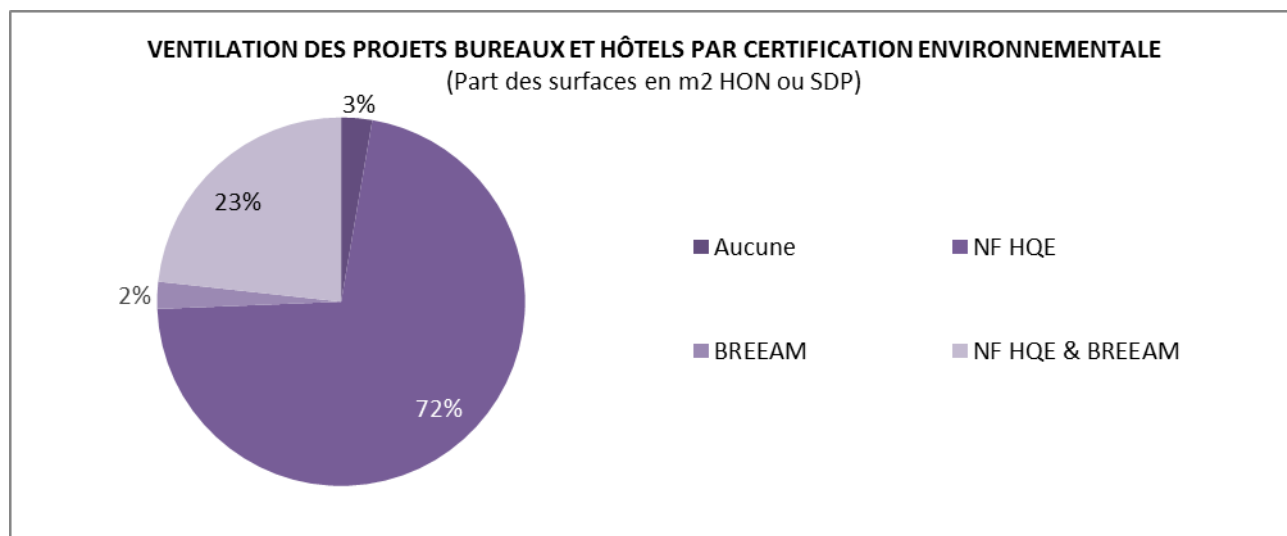
- La certification environnementale NF Bâtiment tertiaire Démarche HQE® niveau « Très Bon » et BREEAM® niveau « Very Good », a minima, pour les nouveaux développements de bureaux ;
- La certification environnementale NF Bâtiment tertiaire Démarche HQE® pour les nouveaux développements d'hôtels ;
- La certification environnementale NF Logement Démarche HQE® pour les nouveaux développements de logements en Île-de-France et une partie des logements en régions ;
- La certification qualitative NF Logement pour l'ensemble de la production de logements.

Cette ambition environnementale généralisée est susceptible d'évoluer en fonction de cas spécifiques : achat de projet avec un permis de construire définitif, prestation de service auprès d'un partenaire investisseur, impossibilité technique...

En 2014, le Groupe maintiendra ses engagements pour les opérations de logements et d'hôtels et confirmera ses ambitions de généralisation des niveaux BREEAM® « Very Good » et NF HQE® « Très Bon » pour les nouveaux développements de bureaux.

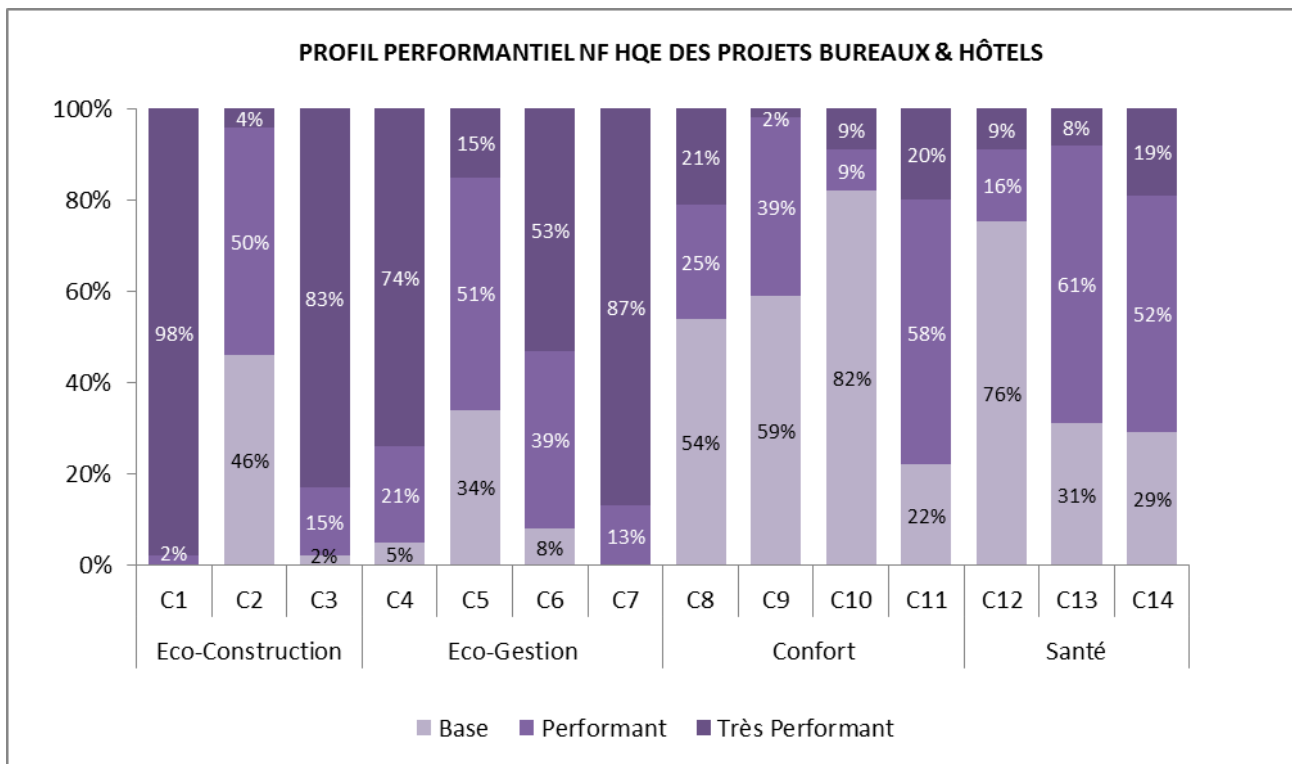
5.3.1.1.1 Certifications environnementales des projets Bureaux et Hôtels

En 2013, les nouveaux développements Bureaux et Hôtels certifiés ou en cours de certification environnementale représentent 355 068 m², soit 97% en surface de la production totale du Groupe. Bien que la certification NF HQE® soit majoritaire parmi ces opérations, Altarea Cogedim s'appuie de plus en plus sur les doubles certifications (+11,1% par rapport à 2012) pour faire bénéficier à ses clients de réponses plus complètes aux enjeux environnementaux.



Conformément aux objectifs de généralisation des niveaux NF HQE® « Très Bon » et BREEAM® « Very Good », a minima :

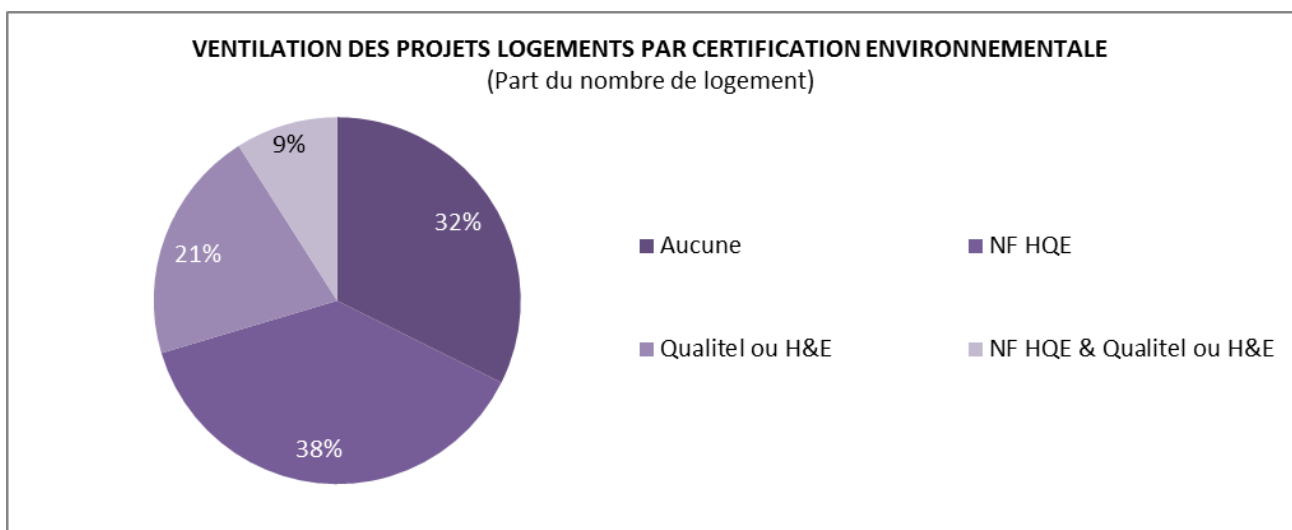
- 95% des opérations bénéficiant d'une certification NF HQE® obtiennent un niveau « Très Bon » ou supérieur : (« Bon » : 5% soit 17 986 m², « Très Bon » : 63% soit 206 418 m², « Excellent » : 32% soit 105 125 m²)
- 72% des opérations bénéficiant d'une certification BREEAM® obtiennent un niveau « Very Good » ou supérieur : (« Good » : 28% soit 26 602 m², « Very Good » : 21% soit 19 694 m², « Excellent » : 51% soit 47 223 m²)



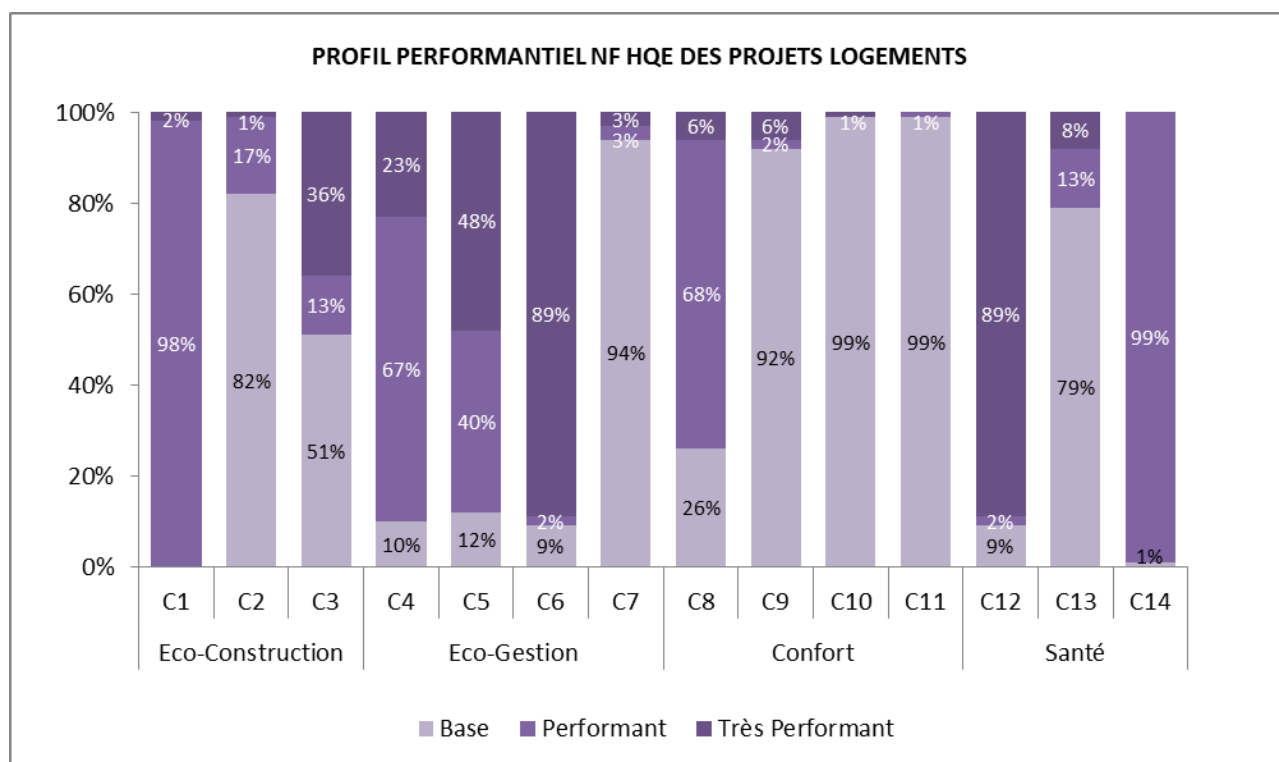
L'analyse du profil type NF HQE[®] pour les opérations de Bureaux et Hôtels (sur la base des surfaces de Bureaux et Hôtels certifiées NF HQE[®] soit 346 452 m²) permet également de mettre en avant l'anticipation des problématiques d'exploitation (gestion de l'énergie, de l'eau, des déchets et entretien maintenance) ainsi que l'accent mis sur les thématiques de santé (notamment sur la qualité de l'air : cible 2, 11 et 13), conformément aux attentes des parties prenantes du Groupe.

5.3.1.1.2 Certifications environnementales des projets Logements

En 2013, les nouveaux développements Logements certifiés ou en cours de certification environnementale représentent 12 651 logements, soit 68% (en nombre) de la production totale du Groupe. Ce résultat stable par rapport à 2012 vient témoigner d'un excellent niveau de certification pour les opérations franciliennes conformément à l'objectif et à un niveau de certification environnementale plus mesuré en régions. Ces certifications viennent s'ajouter à la certification qualitative NF Logement[®] en place pour 100% des logements construits par Altarea Cogedim.



Compte tenu des exigences des clients d'Altarea Cogedim, la principale certification recherchée est la certification NF Logement - Démarche HQE®. Les certifications Qualitel et Habitat & Environnement (H&E) sont quasiment systématiquement engagées sur un projet dès lors qu'un bailleur social se positionne en amont de l'opération en vue de son acquisition. Dans ces cas particuliers, les profils environnementaux sont systématiquement définis en collaboration avec les bailleurs sociaux.



Le profil type NF HQE® des opérations de Logements (sur la base des logements certifiés NF HQE®, soit 8 799 logements) démontre l'intérêt d'Altarea Cogedim pour les cibles « élus » et « acquéreurs ». En effet, le traitement aux niveaux « Performant » et « Très Performant » des problématiques d'insertion du projet dans l'environnement immédiat (Cible 1) et de gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets (Cibles 4, 5 et 6) s'adressent plus particulièrement aux décideurs et aux investisseurs.

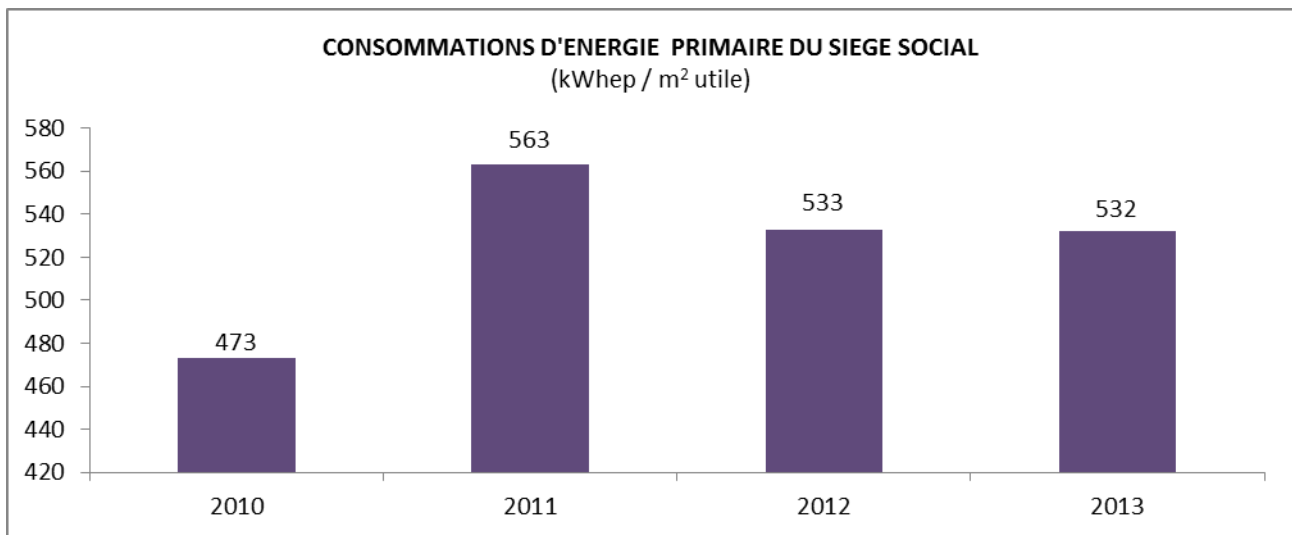
Les thématiques de confort et de santé de l'occupant, qu'Altarea Cogedim aborde favorablement en traitant notamment la Cible 8 (Confort hygrothermique) au niveau Performant, devront néanmoins être confortées dans les années futures.

D'autre part, 65% des 5094 logements certifiés Qualitel / H&E présentent un profil Habitat et Environnement niveau A, soit le profil le plus ambitieux pouvant être atteint dans le cadre de cette certification.

5.3.2 MAITRISE DE L'ÉNERGIE

5.3.2.1 Maitrise de l'énergie activité corporate

Altarea Cogedim suit annuellement les consommations énergétiques de son siège social situé 8 avenue Delcassé, Paris 8^e. En tant que locataire de ses locaux, l'ensemble des informations énergétiques est transmis par le propriétaire de l'immeuble.



On observe sur la période 2010-2013 une augmentation de 12,5% des consommations d'énergie primaire, qui s'explique majoritairement par une augmentation de l'intensité d'usage du bâtiment en cohérence avec l'accueil de nouveaux collaborateurs durant ces trois dernières années. Les consommations d'énergie primaire du siège social sont quasiment équivalentes en valeur absolue aux consommations de 2012.

Par ailleurs, le siège social d'Altarea Cogedim a fait l'objet de nouveaux aménagements en son sous-sol. Les nouveaux équipements techniques installés (luminaires asservis à des détecteurs de présence, ventilo-convecteurs à débit variable, ...), ainsi que la politique de sensibilisation menée auprès des collaborateurs, devraient permettre de contribuer à la réduction des consommations énergétiques du Groupe.

5.3.2.2 Maîtrise de l'énergie activité promotion

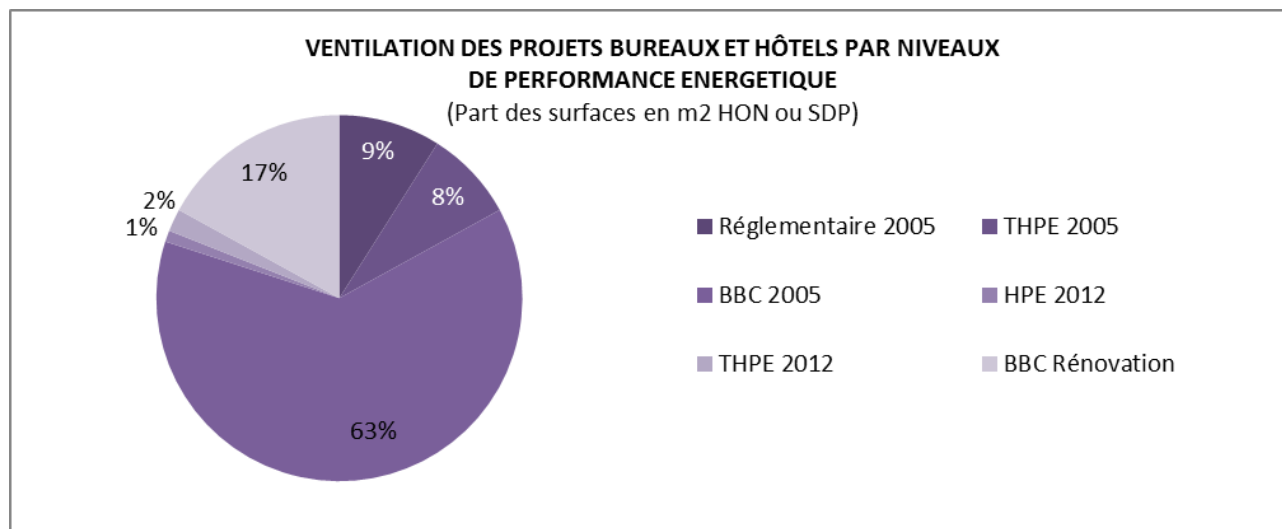
Le Groupe s'est engagé, dès 2010, à généraliser le niveau de performance énergétique BBC[®] RT 2005 pour l'ensemble de ses nouveaux projets, toutes typologies confondues, dans l'attente de la mise en application progressive de la RT 2012. Un an après l'entrée en vigueur de cette nouvelle réglementation thermique pour toutes les typologies d'actifs, Altarea Cogedim se positionne en généralisant un niveau de performance énergétique HPE 2012 (RT 2012 - 10 %), a minima, pour l'ensemble de ses nouveaux projets de bureaux.

Afin d'améliorer la performance de ses opérations et d'apprécier plus précisément leur future consommation énergétique réelle, Altarea Cogedim doit réaliser des études complémentaires pour les projets moins standardisés ou d'une surface importante, soit la totalité des opérations commerciales, et la quasi-totalité des projets Bureaux et Hôtels. Pour aller au-delà du calcul réglementaire permettant d'apprécier une performance uniquement conventionnelle, des simulations thermiques dynamiques sont réalisées par le Groupe pour les projets de bureaux, de commerces et d'hôtels, et dans les prochains exercices pour les projets de logements : elles permettent d'apprécier les futurs besoins énergétiques du bâtiment en intégrant l'apport des utilisateurs et les puissances réelles installées. Par leur précision, ces études permettent également d'arbitrer des choix constructifs en analysant différents scénarios : possibilité de surventilation nocturne, optimisation du système de gradation de l'éclairage, emplacement des dispositifs d'occultation fixes ...

Afin d'être transparent sur le niveau de performance énergétique de sa production, Altarea Cogedim fait le choix de reporter la performance énergétique de l'ensemble de ses projets bureaux, hôtels et logements par niveau de performance énergétique. L'ensemble des niveaux de performance énergétique est précisé dans la note méthodologique au chapitre 5.6.1.3.2.

5.3.2.2.1 Maîtrise de l'énergie des projets Bureaux et Hôtels

En 2013, les nouveaux développements Bureaux et Hôtels bénéficiant d'un niveau de consommation énergétique amélioré par rapport à la Réglementation Thermique applicable à chaque opération, représentent 333 803 m², soit 91% (en surface) de la production totale du Groupe. Cette valeur, en hausse de 2 points par rapport à 2012 alors qu'une nouvelle réglementation thermique est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2013, démontre les capacités d'anticipation techniques d'Altea Cogedim.



Conformément aux objectifs 2013 du Groupe de généralisation du niveau de performance énergétique HPE 2012 (RT 2012 - 10 %), a minima, pour l'ensemble de ses nouveaux projets de bureaux, 100% des nouveaux projets 2013 soumis à la RT 2012 se conforment à un niveau HPE 2012 ou supérieur.

D'autre part, afin d'assurer la bonne mise en service des équipements techniques, notamment des systèmes de production et d'émission de chaleur / refroidissement, un processus de commissioning sera mis en œuvre pour 100% des nouvelles opérations de bureaux à partir de 2014. Cette série de contrôles, permettra de garantir le bon niveau de fonctionnement des équipements et d'éviter les surconsommations énergétiques liées à une mauvaise mise en service ou à un mauvais équilibrage.

5.3.2.2.2 Systèmes de comptage énergétique

Pour ses projets tertiaires faisant l'objet d'une certification environnementale, soit 98% de sa production, Altea Cogedim dépasse les exigences réglementaires en matière de comptage et met à disposition des occupants des équipements permettant un suivi fin des consommations d'énergie.

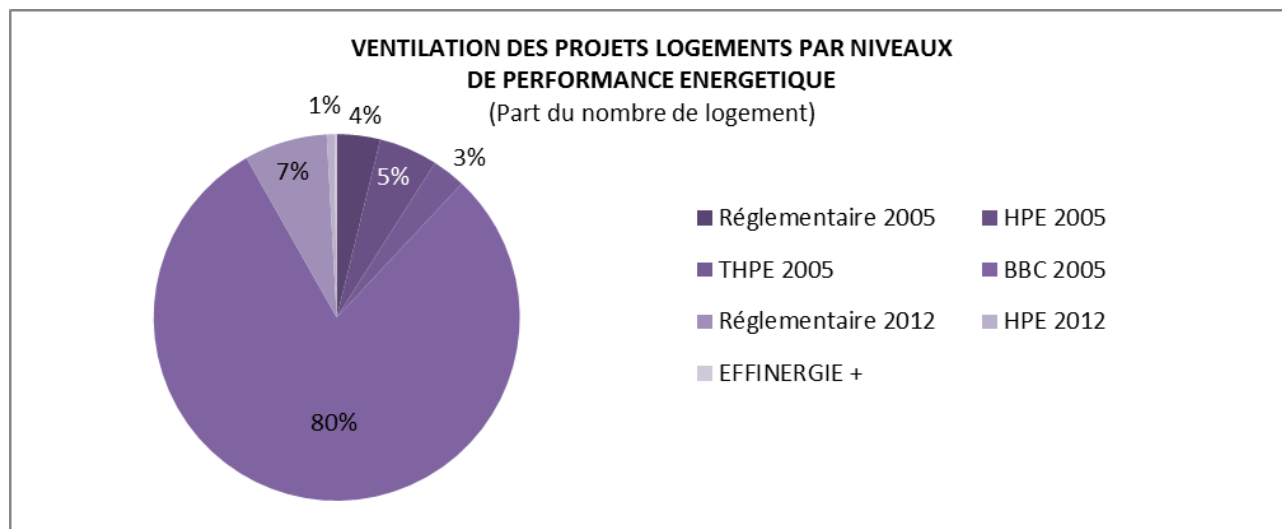
Le traitement au niveau « Performant » des problématiques d'entretien-maintenance (Cible 7 NF HQE[®]), validé pour 100% des projets tertiaires (commerces, bureaux et hôtels) certifiés NF HQE[®], soit 95% de la production du Groupe, garantit ainsi le comptage énergétique a minima des équipements suivants : ventilation, chauffage, ECS, éclairage, refroidissement, équipements électromécaniques, éclairage parking et éclairage extérieur.

Ces dispositifs permettent de responsabiliser les occupants, en leur offrant les outils de pilotage nécessaires à la connaissance précise de leurs consommations par usage ou par zone, et à l'identification rapide des éventuelles surconsommations.

5.3.2.2.3 Maîtrise de l'énergie des projets Logements

En 2013, les nouveaux développements Logements bénéficiant d'un niveau de consommation énergétique amélioré par rapport à la Réglementation Thermique applicable à chaque opération, représentent 16 613 logements, soit 89% (en nombre) de la production totale du Groupe.

Cette valeur, en hausse de 3 points par rapport à l'année 2012, prouve à nouveau les capacités d'Altarea Cogedim à anticiper les nouvelles exigences réglementaires sur différentes typologies d'actifs.



5.3.3 GESTION DES SOLS ET BIODIVERSITE

5.3.3.1 Gestion des sols et biodiversité activité promotion

5.3.3.1.1 Gestion des sols activité promotion

La recherche et l'optimisation de fonciers font partie intégrante de l'activité de promotion d'Altarea Cogedim. Le Groupe se positionne en faveur d'une utilisation des sols raisonnée pour ses opérations de logements, bureaux, hôtels et commerces, résultante d'un équilibre entre densité des programmes et préservation d'espaces verts libres. Ainsi, les opérations de réhabilitation de bureaux représentent plus de 100 000 m², soit 29% des opérations d'immobilier d'entreprise en cours. D'une manière plus générale, la quasi-totalité des opérations tertiaires s'inscrit dans le cadre de projets de réhabilitations ou de requalifications de quartiers et zones d'aménagement. Lorsque la faisabilité d'une opération sur un bâtiment existant est à l'étude, différents scénarii sont imaginés. La solution la plus pertinente est choisie en fonction des contraintes technico-économiques du projet.

Pour les opérations de logements, une attention particulière est portée à la préservation des espaces verts. C'est pourquoi 82% des opérations bénéficient d'un espace non construit au moins égal à l'emprise du bâtiment. Ces espaces verts sont un facteur de bien-être pour les occupants, notamment en zone urbaine.

5.3.3.1.2 Biodiversité activité promotion

Obligatoires dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme pour les projets tertiaires de taille significative, les études sur le respect et le maintien de la biodiversité sont approfondies dans le cadre des certifications.

En particulier, le recours à un écologue s'est généralisé pour les nouvelles opérations faisant l'objet d'une certification BREEAM[®] : 100% (en surface) des opérations tertiaires certifiées BREEAM[®] ont bénéficié de l'intervention d'un écologue, soit 262 487m².

Ces études, menées par un écologue indépendant, permettent de prendre en compte la faune et la flore locale dans le cahier des charges transmis à l'équipe de maîtrise d'œuvre pendant la phase de programmation. Les recommandations de ces études permettent de préserver la biodiversité du site existant, parfois non bâti, en réintégrant dans le nouveau projet un nombre important d'espèces locales et initialement présentes sur une surface maximale. Ces espaces végétalisés recréés permettront de préserver des corridors écologiques pour les petites et grandes faunes.

Par ailleurs, le Groupe lancera en 2014 des opérations de logements pilotes intégrant un volet biodiversité comprenant espaces verts et installations de ruches. Cette démarche permettra de sensibiliser les occupants des logements ainsi que les collaborateurs du Groupe aux enjeux de respect de la biodiversité.

5.3.4 TRAITEMENT ET RECYCLAGE DES DECHETS

5.3.4.1 Traitement et recyclage des déchets activité corporate

En 2013, la production de déchets du siège social d'Altarea Cogedim s'est élevée à 648 tonnes. Cette valeur, en hausse de 21,1% par rapport à 2010, s'explique majoritairement par une augmentation de l'intensité d'usage du bâtiment en cohérence avec l'accueil de nouveaux collaborateurs sur les 3 derniers exercices.

5.3.4.2 Traitement et recyclage des déchets activité promotion

5.3.4.2.1 Déchets de chantier

Pour son activité de promotion, Altarea Cogedim s'appuie sur les certifications environnementales dans sa recherche d'amélioration du traitement des déchets.

Le Groupe impose ainsi un tri sélectif et un suivi précis des déchets de chantier par les entreprises de travaux pour l'ensemble des opérations tertiaires bénéficiant d'une certification, soit 98% (en mètres carrés) de sa production tertiaire.

Une charte chantier Groupe a également été mise en œuvre pour l'ensemble des nouvelles opérations de logement. Au-delà des aspects de limitation des nuisances liées au chantier, cette charte impose des mesures tendant à limiter la production de déchets à la source, à identifier les déchets sur site, à assurer un suivi jusqu'à leur destination finale, et à réaliser une valorisation effective et efficace des déchets.

Afin d'optimiser sa gestion des déchets de chantier, le Groupe pourra, à moyen terme, imposer un taux minimal de valorisation des déchets de chantier à l'ensemble des entreprises de travaux pour l'activité de promotion.

D'autre part, les réhabilitations représentent une part importante des projets tertiaires. En réutilisant les structures des bâtiments existants, le Groupe limite ainsi considérablement sa production de déchets.

5.3.4.2.2 Tri sélectif

Pour ses nouvelles réalisations et dans le cadre des certifications environnementales visées (Habitat & Environnement, NF Démarche HQE[®], BREEAM[®], LEED[®]), le Groupe met systématiquement en place des équipements et des espaces permettant aux futurs utilisateurs et exploitants la réalisation d'un tri sélectif facilité. En témoigne le pourcentage d'opérations bénéficiant d'un traitement au niveau « Performant » ou « Très Performant » de la cible HQE[®] 6 – Gestion des déchets :

- Commerces : 100% (188 216 m²) des opérations certifiées NF HQE[®], soit 96% (en m²) de la production totale du Groupe ;
- Bureaux et Hôtels : 87% (303 167 m²) des opérations certifiées NF HQE[®], soit 83% (en m²) de la production totale du Groupe ;
- Logements : 81% (7 105 logements) des opérations certifiées NF HQE[®], soit 38% (en nombre de logements) de la production totale du Groupe.

5.3.5 EMISSIONS DE GES ET IMPACT CARBONE

5.3.5.1 Emissions de GES du Groupe Altarea Cogedim

Les émissions totales de Groupe s'élèvent à 656 300 tCO₂e. Cela comprend les émissions directes mais aussi indirectes engendrées par son activité, et couvre les scopes 1, 2 et 3 du Greenhouse Gas Protocol (GHG protocole).

La méthodologie utilisée pour calculer ces émissions est compatible avec le Bilan Carbone[®], le GHG protocole et l'ISO 14 064.

Altarea Cogedim reporte également des émissions compatibles avec le Bilan GES réglementaire (Article 75 du Grenelle II) – bien qu'étant non soumis à cette réglementation.

Les méthodologies de calcul pour chaque périmètre d'activité sont décrites au paragraphe 5.6.1.2.

5.3.5.1.1 L'empreinte carbone du Groupe Altarea Cogedim

Les émissions globales d'Altarea Cogedim regroupent les émissions liées aux activités :

- Corporate (siège social, filiales régionales) ;
- Foncière (patrimoine en exploitation) ;
- Promotion (nouveaux développements) ;
- E-commerce (RueduCommerce).

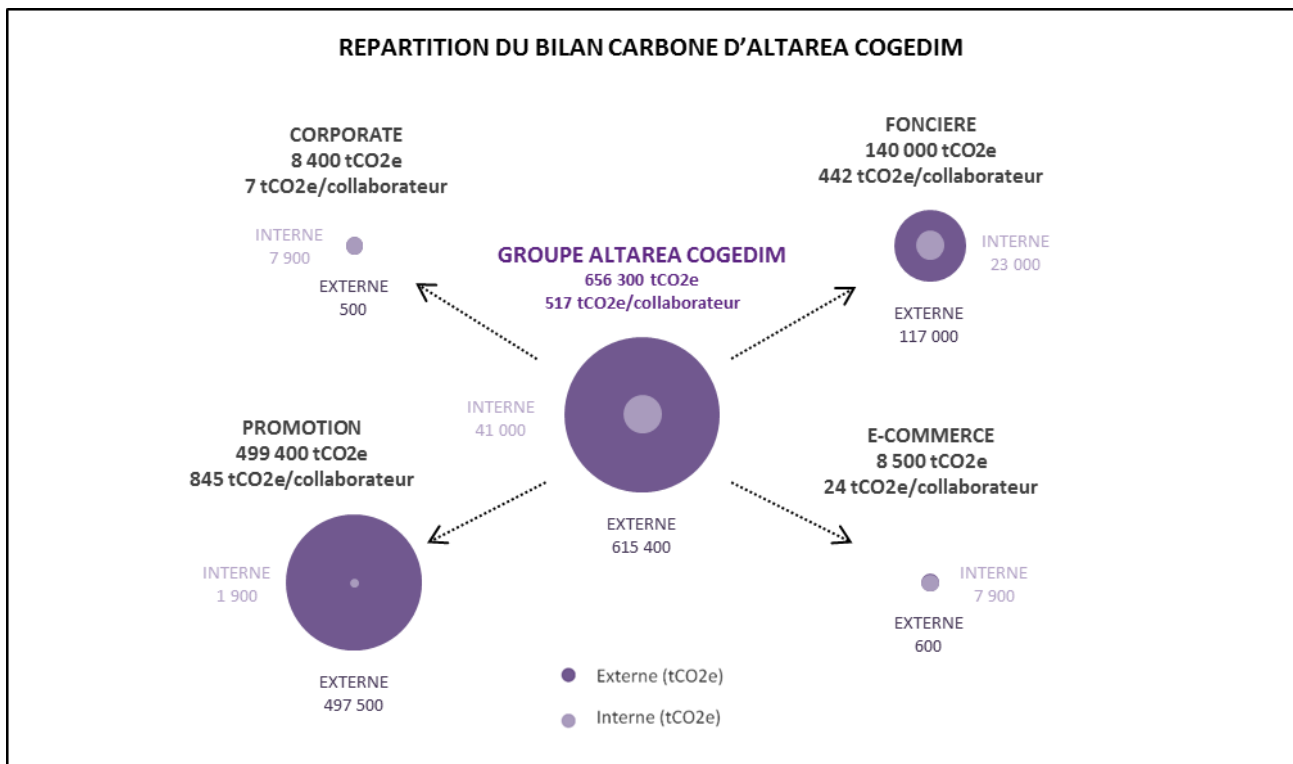
Par ailleurs, la distinction a été faite entre les émissions internes et externes, de façon à mieux cerner le niveau de responsabilité du Groupe et les leviers de réduction existants.

Les émissions « internes » sont directement induites par le Groupe et ses collaborateurs, comme par exemple les déplacements domicile-travail des salariés ou l'énergie utilisée dans les parties communes des centres commerciaux.

Les émissions « externes » sont induites indirectement par l'activité du Groupe. Il s'agit, par exemple, pour la promotion, des émissions liées à l'activité de construction des bâtiments effectuée par des entreprises de travaux prestataires, ou pour la foncière, des émissions liées à l'énergie utilisée dans les boutiques, et donc par les preneurs.

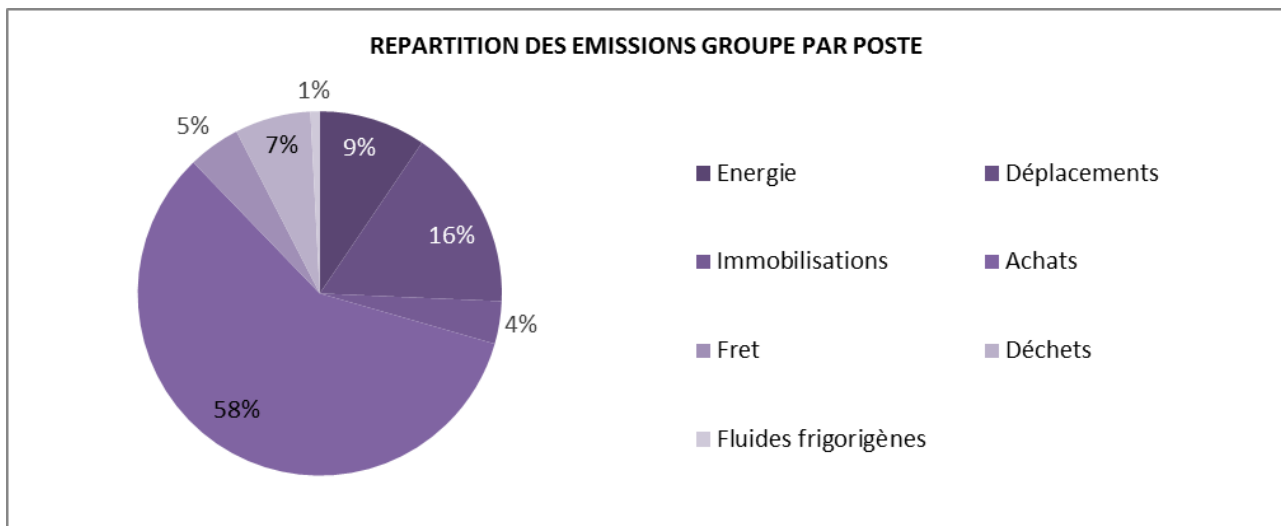
Les émissions globales sont égales à la somme des émissions internes et externes.

Le découpage des émissions selon les différents scopes, conformément au GHG Protocole et à l'Article 75 du Grenelle de l'environnement, est disponible au paragraphe 5.7.1.2



L'activité de promotion constitue 76% des émissions du Groupe. Celles-ci sont à 99 % externes car dues aux constructions réalisées par les entreprises de travaux et les prestataires externes. L'activité de foncière quant à elle, représente 21 % des émissions globales dont 17 % sont internes car gérées directement par Altarea Cogedim. Les activités corporate et e-commerce comptent chacune seulement pour 1 % des émissions globales.

Consolidés au niveau du Groupe, les deux postes les plus émetteurs sont les achats et les déplacements. Ceux-ci sont dus en grande majorité respectivement aux achats de matériaux des chantiers de construction, et aux déplacements des visiteurs se rendant sur les centres commerciaux de la foncière.



5.3.5.1.2 Réduire l'empreinte carbone du Groupe

Cette analyse globale, ainsi que l'analyse détaillée de chaque Bilan Carbone[®], permettent à Altarea Cogedim de déterminer les postes d'actions prioritaires, puis de définir des plans d'actions de réduction des émissions de gaz à effet de serre spécifiques à chacune de ses activités. Compte tenu de la part prépondérante des émissions des activités de promotion et de foncière, ces activités font l'objet d'un plan d'action beaucoup plus développé que les émissions des activités « corporate » et « e-commerce », représentant moins de 2 % des émissions directes et indirectes totales.

- Pour l'activité corporate, les déplacements constituent 55 % des émissions. L'axe de progrès retenu par le Groupe est la baisse des émissions du parc de véhicules de fonction et de direction. En 2013, les émissions CO2 de la flotte se situaient à 127,6 g CO2e/km, soit une baisse de 6,1% par rapport à 2012. Cette démarche est couplée avec l'augmentation de la proportion de visioconférences pour les réunions entre les filiales et le siège social.
- Les activités immobilières du Groupe représentent plus de 98% de son empreinte carbone. C'est pourquoi Altarea Cogedim a élaboré des plans d'actions et des indicateurs afin de maîtriser les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments sur l'ensemble de leur cycle de vie.

Les phases de conception, de construction et de fin de vie des bâtiments sont essentielles dans la prise en compte de l'empreinte carbone d'un projet. En effet pour l'activité de promotion, 76 % des émissions sont dues aux achats de matériaux lors de la construction, et 8 % à la production de déchets lors de la démolition. La réalisation de Bilans Carbone® construction (voir paragraphe 5.3.5.3.1) permet aux collaborateurs d'Altarea Cogedim de progresser dans la réalisation de projets à faible empreinte carbone, en sélectionnant par exemple des procédés constructifs ou des matériaux faiblement carbonés.

Le choix du site d'un projet et sa proximité aux transports sont également déterminant. L'enjeu d'écomobilité, tant sociétal qu'environnemental, conduit donc le Groupe à sélectionner des sites à forte connectivité, et à mesurer sa progression sur ces sujets via une série d'indicateurs de proximité aux transports (voir paragraphe 5.5.2).

- L'activité de e-commerce représentant seulement 1% des émissions totales, la réduction de son impact carbone n'est pas considéré comme prioritaire.

5.3.5.1.3 Anticiper et s'adapter au changement climatique

Altarea Cogedim considère les risques liés au changement climatique pour ses activités. Ils peuvent être de différentes natures, par exemple des inondations ou des périodes caniculaires. Le Groupe n'a, à ce stade, pas identifié de risque majeur mais veut anticiper le changement climatique pour pouvoir y faire face, notamment sur l'analyse de sa dépendance au carbone.

En calculant de manière précise l'ensemble des émissions de gaz à effet de serre de ses activités, Altarea Cogedim entend donc les réduire, mais plus encore anticiper des évolutions à venir pour réduire sa vulnérabilité économique.

En effet, les émissions de carbone de son activité sont liées à sa vulnérabilité à :

- la mise en place d'une taxe carbone : plus les activités du Groupe émettent, plus elles seront impactées financièrement directement ;
- l'augmentation du prix des ressources fossiles : plus le Groupe émet, plus le prix des biens et des services dont il a besoin pour fonctionner augmenteront, par effet de répercussion complète ou partielle de ses parties prenantes.

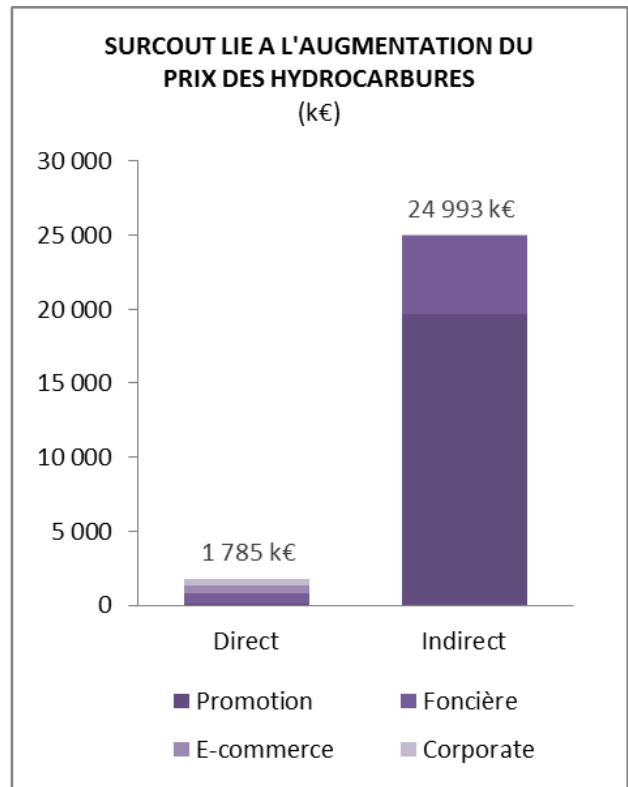
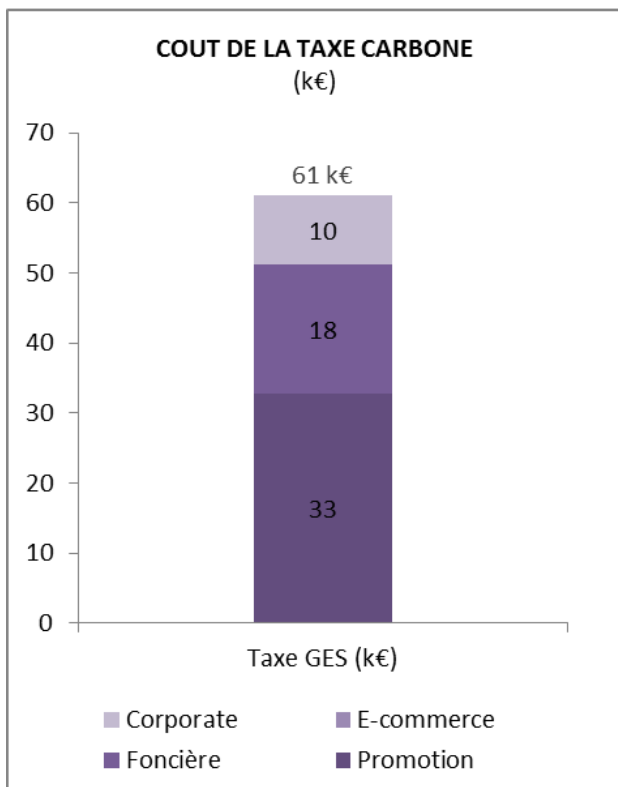
À partir des études décrites ci-dessus, Altarea Cogedim a calculé les surcoûts dans chacun de ces cas.

Concernant l'impact financier lié à la taxe carbone, il a été considéré que celle-ci n'était appliquée que sur les consommations directes de combustibles fossiles (gaz ou fioul pour les sources fixes et carburants pour les sources mobiles).

L'hypothèse prise ici est une taxe à 17 euros/tCO2e, ce qui correspond au montant que devait avoir la taxe à son lancement en janvier 2010.

Pour les surcoûts liés à l'augmentation du prix des ressources fossiles, il a été considéré que l'augmentation du prix du pétrole était directement répercutée sur le prix du gaz (à hauteur de 80 %) et du charbon (à hauteur de 90 %).

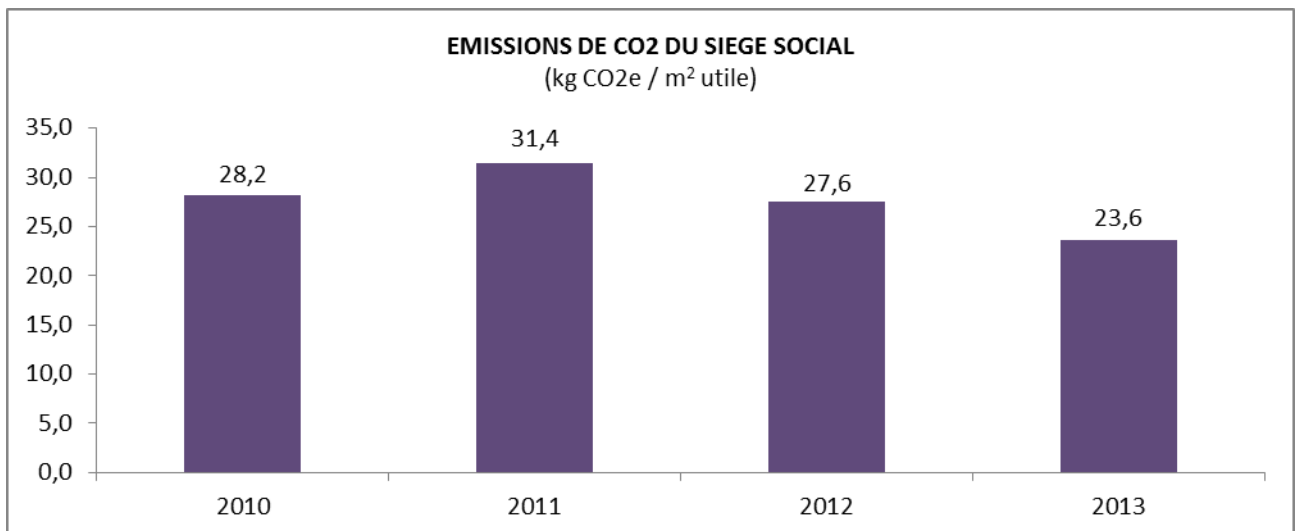
L'hypothèse prise ici est un baril de pétrole passant de 110 dollars à 150 dollars.



Avec les hypothèses mentionnées ci-dessus, la taxe carbone entraînerait pour Altarea Cogedim un coût direct de 61 k€ par an, et l'augmentation du prix des hydrocarbures un surcoût de 26,8 M€ par an. Ce surcoût est pour 7 % « direct », c'est-à-dire induit par les activités directement gérées par le Groupe, le reste étant induit par les activités dont celui-ci dépend. Ces coûts « directs » et « indirects » correspondent aux périmètres « internes » et « externes », décrits au paragraphe 5.3.5.1.1.

5.3.5.2 Emissions de GES activité corporate

Les émissions de CO2 liées aux consommations d'énergie du siège social sont calculées à partir des données énergétiques transmises par le propriétaire du siège social d'Altarea Cogedim, à partir des facteurs d'émission de CO2 de chaque fournisseur d'énergie.



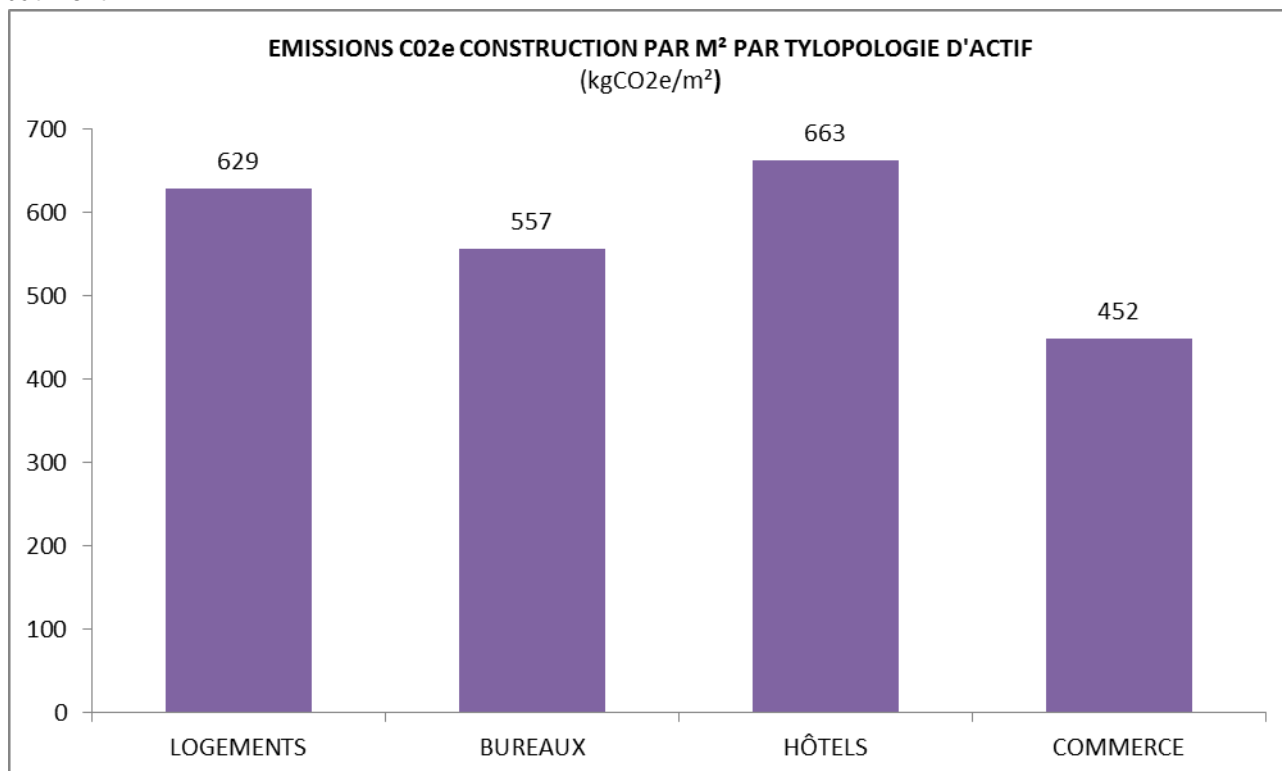
On observe sur la période 2010-2013 une baisse de 16% des émissions de CO2 qui récompense la démarche interne initiée auprès des collaborateurs.

5.3.5.3 Emissions de GES activité promotion

5.3.5.3.1 Bilans Carbone® construction - Energie grise

Altarea Cogedim réalise un grand nombre de Bilans Carbone® construction sur ses opérations de promotion. Depuis 2011, ces études sont systématisées pour toutes les opérations tertiaires (Commerces, Bureaux, Hôtels) d'une surface supérieure à 10.000 m².

Ces études évaluent les émissions de gaz à effet de serre des phases de conception, construction et fin de vie d'une opération. Elles permettent donc notamment de quantifier les émissions liées à l'énergie grise d'un bâtiment.



Les Bilans Carbone® réalisés permettent d'identifier les postes d'émissions les plus importants pour agir et mettre en place des actions de réduction des émissions. La consolidation globale des études montre que 76 % des émissions des opérations du Groupe sont dues aux achats de matériaux lors de la construction, et 8 % à la production de déchets lors de la démolition.

L'étape de conception d'un projet, sur laquelle le Groupe a un impact direct en choisissant des matériaux et des procédés constructifs moins émetteurs, est donc particulièrement importante. Mais la phase de développement et la sélection de fonciers proches des transports en commun et permettant des déplacements moins carbonés à court et moyen termes, représentent plus que jamais une action prioritaire pour la stratégie du Groupe. En effet, après 50 années d'exploitation, les émissions liées à la construction d'un immeuble de logements ne représentent plus, en moyenne, que 5% des émissions globales sur le cycle de vie de l'immeuble. Les émissions de gaz à effet de serre sont alors très majoritairement liées aux déplacements des occupants.

5.3.5.3.2 Emissions de GES liées aux consommations énergétiques des nouveaux projets

Dans le cadre de la maîtrise des émissions de CO₂ liées aux consommations d'énergie des nouveaux développements, le Groupe est soumis à la nouvelle réglementation thermique RT 2012 pour l'ensemble de ses typologies de projet. Cette nouvelle réglementation encourage un mix énergétique plus équilibré en pénalisant l'énergie électrique peu émettrice de CO₂ en période creuse mais très carbonée lors des périodes de pointe.

Les profils de consommation énergétique et les émissions de CO2 associées sont très différents en fonction de la typologie des projets, très stable sur une journée pour un actif commercial à très variable pour un immeuble de logement. La réalisation de simulations thermiques dynamiques (STD) permettant de calculer la totalité des besoins énergétiques d'un projet, permet un travail approfondi et plus pertinent sur le mix énergétique et les émissions de CO2 associées.

A compter de 2014, le Groupe systématisera les études de faisabilité d'approvisionnement en énergie pour ses nouveaux projets neufs. Ces études auront pour objectif de favoriser l'installation d'équipements performants et d'énergies renouvelables, afin d'équiper ses projets de systèmes de production d'énergie peu carbonée et de limiter ainsi la contribution du Groupe au phénomène de changement climatique.

5.3.6 GESTION DE L'EAU

5.3.6.1 Gestion de l'eau activité corporate

En 2013, les consommations d'eau du siège social d'Altarea Cogedim ont représenté 6 748 m³. Cette valeur, en hausse de 7,7% par rapport à 2010, s'explique majoritairement par une augmentation de l'intensité d'usage du bâtiment en cohérence avec l'accueil de nouveaux collaborateurs durant ces trois dernières années.

5.3.6.2 Gestion de l'eau activité promotion

Pour tous ses projets tertiaires (commerces, bureaux, hôtels), Altarea Cogedim impose un comptage des consommations d'eau pour la phase chantier, par l'intermédiaire d'une charte chantier à faibles nuisances,. Pour les opérations de logements, une charte chantier Groupe sera mise en œuvre en 2014 pour l'ensemble des nouveaux projets. Cette charte impose notamment aux entreprises la réalisation d'un suivi des consommations durant toute la durée du chantier et la sensibilisation des ouvriers sur ces sujets.

Dans le cadre de ses projets commerciaux, consommateurs d'espace par nature, Altarea Cogedim intègre dès la phase de conception des solutions techniques (béton poreux, places en Evergreen, espaces verts, ...) limitant l'imperméabilisation des sols, et réalise des bassins de rétention de manière à limiter le ruissellement de l'eau et la saturation des réseaux locaux. Pour éviter les phénomènes de pollution de l'eau, le Groupe se conforme aux réglementations locales en vigueur pour l'installation de dispositifs techniques de prétraitement des eaux avant rejet.

D'autre part, tous les projets commerciaux du Groupe intègrent des équipements de récupération d'eau de pluie pour l'arrosage, le nettoyage des sols et le remplissage des systèmes de sécurité-incendie.

Tous les nouveaux développements intègrent également des équipements sanitaires hydro-économiques. Par exemple, des urinoirs secs ont été installés en équipements pilotes dans le Family Village Costières Sud à Nîmes.

Le niveau d'engagement d'Altarea Cogedim sur ces thématiques peut être attesté par le pourcentage d'opérations bénéficiant d'un traitement au niveau « Performant » ou « Très Performant » de la cible NF HQE® 5 – Gestion de l'eau :

- Bureaux et Hôtels : 63% (217 489 m²) des opérations certifiées NF HQE®, soit 60% (en m²) de la production totale du Groupe ;
- Logements : 78% (6 871 logements) des opérations certifiées HQE NF HQE®, soit 37% (en nombre de logements) de la production totale du Groupe.

Pour ses projets tertiaires faisant l'objet d'une certification environnementale, soit 98% de sa production, Altarea Cogedim dépasse les exigences réglementaires en matière de comptage de l'eau et met à disposition des occupants des équipements permettant un suivi fin des consommations d'eau.

Le traitement au niveau « Performant » des problématiques d'entretien-maintenance (Cible 7 HQE®), validé pour 95% des projets bureaux et hôtels certifiés HQE®, soit 90% de la production du Groupe, garantit aux

occupants l'installation d'outils de pilotages nécessaires à la connaissance précise de leurs consommations par usage ou par zone, et à l'identification rapide d'éventuelles fuites.

5.3.7 AUTRES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

5.3.7.1 Gestion des matières premières

Afin de limiter les consommations de ressources induites par ses activités, Altarea Cogedim développe des projets dont l'obsolescence technique et fonctionnelle est minimisée. Pour ce faire, le Groupe conçoit des bâtiments adaptables et modulables. Les réhabilitations et les restructurations, plus vertueuses en termes d'utilisation des ressources, représentent par ailleurs près d'une opération d'immobilier d'entreprise sur trois.

D'autre part, le Groupe prescrit des systèmes et matériaux durables, facilement exploitables, maintenables et réparables. Lorsque cela est possible, les produits bénéficiant d'un label environnemental et les produits issus de recyclage et recyclables sont privilégiés. Les modes constructifs permettant une utilisation rationalisée des ressources, tels que la préfabrication et le calepinage sont de plus favorisés. Afin d'arbitrer les choix de procédés constructifs et de matériaux pour ses projets tertiaires, le Groupe a également la possibilité de réaliser des études en coût global et des analyses de cycle de vie.

Altarea Cogedim s'emploie à utiliser de manière raisonnée les matières premières nécessaires au développement de ses activités. Lorsque cela est possible, les ressources bénéficiant d'un label de gestion responsable (type bois FSC / PEFC) sont ainsi privilégiées. L'action prioritaire d'Altarea Cogedim sur la gestion des matières premières se fait en faveur de la réduction de l'impact carbone des matériaux nécessaires à la réalisation de ses projets, mesuré notamment au travers des Bilans Carbone® construction pour les opérations de promotion décrits au paragraphe 5.3.5.3.

5.3.7.2 Nuisances et pollutions en phase chantier

Dans le cadre de son activité de promotion, Altarea Cogedim tente de limiter au maximum les nuisances et pollutions engendrées par les activités de construction. A cet effet, une charte de chantier à faibles nuisances est systématiquement appliquée pour les opérations tertiaires. Le pourcentage d'opérations bénéficiant d'un traitement au niveau « Performant » ou « Très Performant » de la cible 3 NF HQE® - Chantier à faible impact environnemental permet d'attester de l'engagement du Groupe sur ces sujets :

- Bureaux et Hôtels : 93% (322 938 m²) des opérations certifiées NF HQE®, soit 88% (en m²) de la production totale du Groupe ;

Une charte chantier Groupe a également été mise en œuvre pour l'ensemble des nouvelles opérations de logements. Cette charte impose des mesures tendant à limiter la pollution des sols, de l'eau et de l'air, ainsi que l'ensemble des nuisances visuelles et acoustiques liées au chantier.

5.3.7.3 Provision pour les autres impacts environnementaux

Les activités d'Altarea Cogedim de promotion, de foncière et de e-commerce ne sont pas soumises à une gestion des risques environnementaux nécessitant des investissements programmés afin de remettre en conformité réglementaire des équipements techniques ou des bâtiments. De ce fait, aucune provision ou garantie spécifique n'est mise en place par le Groupe.

5.4 PERFORMANCE SOCIALE

5.4.1 REPRÉSENTATIVITÉ, DIVERSITÉ ET DIALOGUE SOCIALE

5.4.1.1 L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, âge et zone géographique

Après une année 2012 marquée par l'intégration de l'ensemble du personnel de RueduCommerce, l'effectif du Groupe a continué à progresser en 2013, avec 1 221 collaboratrices et collaborateurs en CDI au 31 décembre, soit une augmentation de 5%. En ajoutant les CDD présents au 31 décembre 2013, ce chiffre s'élève à 1 286 personnes, avec 56% de femmes et 44% d'hommes, une répartition équivalente à celle de 2012. La part des cadres dans l'entreprise, de l'ordre de 63%, est quant à elle en augmentation (60% en 2012).

Chaque année le Groupe confirme son engagement dans le développement de ses trois métiers en privilégiant les embauches en CDI, avec 188 recrutements réalisés en 2013. La part des CDI dans l'effectif total est toujours prépondérante puisqu'elle concerne 95% du personnel du Groupe.

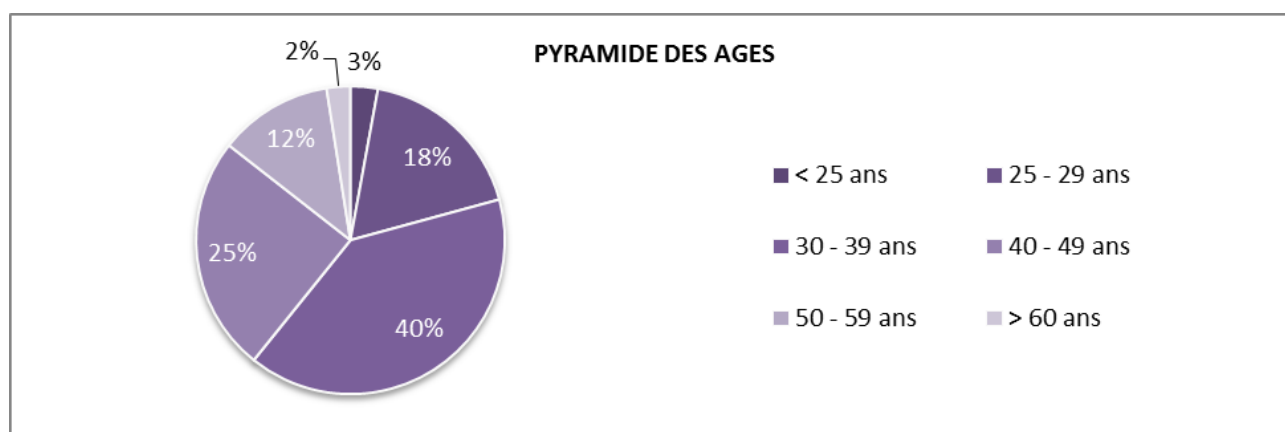
Quant aux CDD, sur les 186 contrats au cours de l'année, majoritairement pour du surcroît temporaire d'activité, 32 d'entre eux (soit 17%) se sont conclus par une intégration dans le Groupe en CDI.

Comme l'année passée, l'âge moyen est de 38 ans; l'ancienneté moyenne a, quant à elle, augmenté, passant de 5,5 ans à un peu plus de 6 ans à fin décembre 2013.

97% des salariés exercent leur activité en France, le personnel hors France est réparti entre l'Italie, l'Espagne et le Luxembourg.

Répartition des effectifs par type de contrat (CDI et CDD) par sexe par âge et ancienneté

	CDI	CDD	Total Groupe	Age moyen	Ancienneté moyenne
Hommes	548	22	570	37,5	5,6
Femmes	673	43	716	38,6	6,7
Total	1 221	65	1 286	38,1	6,2



Répartition des effectifs par sexe et zone géographique

	France	Italie	Espagne	Luxembourg	Total
Hommes	558	10	1	1	570
Femmes	692	19	5	0	716
Total	1 250	29	6	1	1 286

5.4.1.2 Les embauches et les licenciements

La politique de recrutement est restée active, avec un total de 310 embauches (CDI et CDD confondus), mais différenciée selon les besoins de chaque activité.

Pour le logement, des créations de postes ont été nécessaires pour poursuivre le développement dans un certain nombre de filiales régionales, et pour accompagner l'évolution de la stratégie de l'entreprise vers une production généraliste générant plus de volumes, nécessitant le renforcement des équipes notamment sur les postes de responsables développement.

Dans le commerce, les enjeux relatifs à l'ouverture de nouveaux centres commerciaux tels que le Quartz à Villeneuve la Garenne ont généré la constitution de nouvelles équipes. Il est à noter que dans le cadre de cessions totales ou partielles d'actifs, la foncière veille à conserver les mandats de gestion et par conséquent les personnels en place.

RueduCommerce a continué à recruter de manière importante pour accompagner le développement de la société. Ainsi, 80 personnes ont été embauchées en CDI, notamment pour accompagner la stratégie de développement du département informatique.

Dans les fonctions transverses, la Direction du développement durable a été renforcée.

Au total, le Groupe a embauché 188 personnes en CDI, pour pourvoir, à 46% des créations de postes, et à 54% des remplacements.

- 42% ont concerné le e-commerce,
- 37% le logement,
- 14% le commerce,
- 5% les fonctions transverses,
- 2% les bureaux.

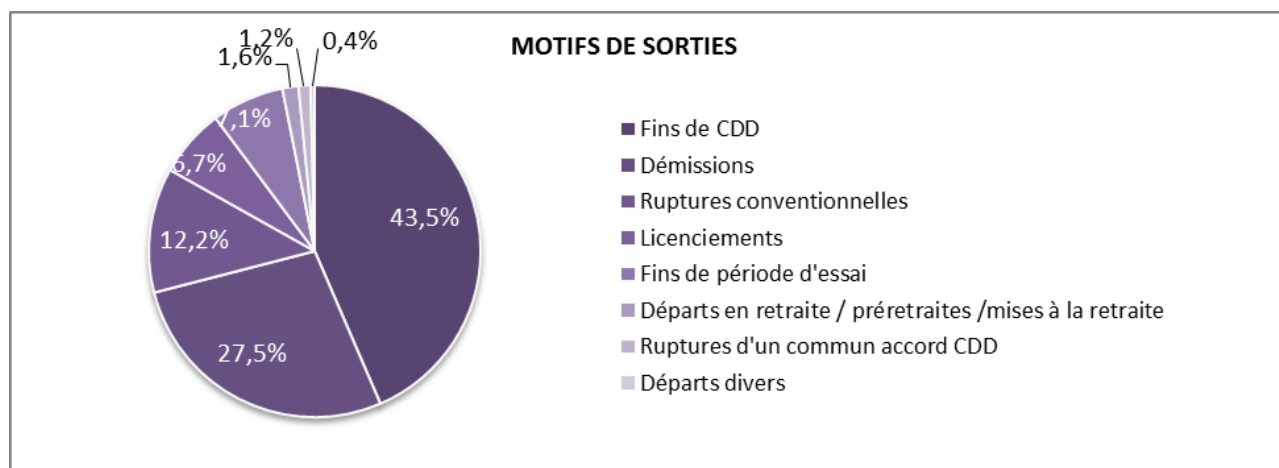
Les embauches en CDD concernent pour 52% d'entre elles RueduCommerce et s'expliquent par la saisonnalité de l'activité. En effet, lors de la période de Noël ou des soldes, l'activité nécessite des ressources supplémentaires. Enfin, la population de RueduCommerce est jeune : ainsi, les salariés en congé maternité ou congé parental sont naturellement remplacés par des personnes en CDD. RueduCommerce encourage la pérennisation des emplois puisque sur les 80 personnes embauchées en CDI, 26 sont des passages de CDD à CDI, soit 33% des embauches en CDI.

Répartition des embauches par contrat et ligne d'activité

	E-commerce	Logement	Commerce	Bureaux	Fonctions transverses	Total
CDI	80	69	26	3	10	188
CDD	64	38	13	0	7	122
Total	144	107	39	3	17	310

Le taux de départ (hors RueduCommerce) enregistré à fin 2013 est de 14 % (nombre de départs/effectif moyen), soit une stabilité par rapport à 2012. En intégrant les départs de RueduCommerce, ce taux s'élève à 20%. En effet, dans le secteur du e-commerce, le taux de départ est généralement élevé du fait de la jeunesse de ses métiers, et des mouvements de CDD.

Comme en 2012, les fins de CDD constituent donc le motif majoritaire de départ (43,5%), suivi des démissions (27,5%). 17 licenciements ont été enregistrés, soit 7% des départs. Enfin, sur la totalité des départs, seuls 13% des salariés démissionnaires avaient moins de 3 ans d'ancienneté.



L'intégration du personnel reste une priorité à travers les « Journées Crescendo » d'intégration organisées depuis 2010, qui ont pour but de mieux appréhender les enjeux du Groupe, et de créer des liens entre collaborateurs des différentes entités. 90 nouveaux embauchés ont apprécié cette année de pouvoir échanger avec les dirigeants du Groupe dans le cadre d'une plénière le matin, et de visiter l'après-midi le programme de logement la Villa aux Fleurs à Nanterre représentatif de la gamme A et B, et le chantier du futur centre commercial Le Quartz à Villeneuve la Garenne.

La synergie est également à l'honneur dans le cadre des « Comités des Managers », qui permettent aux 100 managers du Groupe, deux à trois fois par an, d'échanger sur des thématiques organisationnelles et stratégiques, et de partager leurs expériences et savoir-faire. Ces mêmes managers sont également au fait de l'actualité sociale et juridique de leur branche d'activité et de l'ensemble des thématiques RH du Groupe à travers les « Rendez-vous RH » animés entre février et mars par la Direction des Ressources Humaines.

5.4.1.3 L'organisation du temps de travail

Deux unités économiques et sociales (UES) regroupent le personnel du Groupe travaillant en France (hors RueduCommerce) : l'UES Altarea et l'UES Cogedim.

En application des accords d'entreprises relatifs à la loi sur les 35 heures, l'organisation du travail au sein de chaque UES repose sur deux types de dispositifs en fonction du statut des salariés :

- un forfait annuel en jours pour les cadres autonomes,
- un horaire hebdomadaire collectif défini pour les cadres qui ne sont pas en forfait jours et pour le personnel non- cadre.

Des jours de RTT sont octroyés pour chaque dispositif.

Pour RueduCommerce, deux dispositifs encadrent l'organisation du temps de travail :

- un contrat hebdomadaire 37h ouvrant droit à un RTT par mois,
- un contrat hebdomadaire 36h ouvrant droit à 0,5 RTT par mois.

3,73% de l'effectif total du Groupe travaille à temps partiel. 54% des salariés à temps partiel sont sur un taux d'activité à 80% d'un temps plein, ils sont majoritaires comme en 2012. 27% des salariés à temps partiel sont sur un taux compris entre 50 et 80%, et 19% avec un taux d'activité inférieur à 50%.

Sur les 48 salariés exerçant leur activité à temps partiel, 45 sont des femmes.

Les 1 286 personnes présentes dans l'effectif au 31 décembre correspondent à 1 246 ETP (Equivalent Temps Plein).

Le nombre d'heures théoriques travaillées hors heures supplémentaires est de 1 982 297 heures.

Seule RueduCommerce a recours aux heures supplémentaires au sein du Groupe (3 370 heures), pour faire face aux pics d'activité.

Au niveau du Groupe, le recours à l'intérim a représenté 24 597 heures enregistrées sur l'année, soit un taux de recours de 1,24%, un chiffre en baisse par rapport à 2012. Cela s'explique par la diminution significative, de l'ordre de 61%, du recours à l'intérim au sein de RueduCommerce, qui reste donc dans sa logique de pérennisation des emplois et utilise l'intérim majoritairement pour des surcroûts d'activité liés encore une fois à la saisonnalité de l'activité (essentiellement dans l'entrepôt de Saint Quentin Fallavier).

5.4.1.4 Respecter la diversité

Attentif à son empreinte sociale, convaincu que la mixité et la diversité sont une source d'efficacité et d'innovation sociale dans l'entreprise, le Groupe s'est engagé depuis plusieurs années dans un chantier de la diversité, autour de trois axes principaux : la parité entre les hommes et les femmes, les actions en direction des jeunes et des seniors et la prise en compte du handicap.

La signature de la Charte de la diversité en 2013 formalise cet engagement et vise à approfondir la démarche du Groupe dans ce domaine. Conformément aux engagements formulés l'année dernière, l'ensemble du personnel RH impliqué dans ces thématiques a participé à une journée de « formation RH : non-discrimination et diversité » animée par un consultant expert de la diversité. Cette journée a permis d'alimenter la réflexion sur les enjeux du Groupe et pour le sujet du handicap, d'aboutir à un partenariat avec les Agefiph.

En matière d'embauche, le processus de recrutement est strictement fondé sur les compétences et les qualifications des candidats. La rémunération à l'embauche est déterminée en fonction de critères objectifs basés sur les diplômes, l'expérience professionnelle, les pratiques de marché, afin de respecter l'adage « à compétences égales, salaire égal ».

Par ailleurs, Altarea Cogedim n'a pas d'activité dans des pays où le droit social n'est pas conforme aux conventions de l'OIT et n'a jamais fait l'objet de plainte sur des sujets de discrimination.

25 nationalités sont représentées dans l'effectif au 31 décembre.

La parité entre les hommes et les femmes a toujours été considérée comme un facteur d'enrichissement collectif et de cohésion sociale. Les plans d'action sur l'égalité professionnelle mis en œuvre dans chaque entité du Groupe lui ont donné un cadre d'action plus large et formalisé avec des axes concrets tels que l'accès à la formation.

Les femmes représentent comme en 2012, 56% de l'effectif total, et 44% des cadres de l'entreprise. La part des cadres parmi les femmes est en augmentation, de l'ordre de 50% (contre 46% en 2012). Elles représentent 52% de l'effectif formé.

En matière d'embauches en CDI, on constate comme en 2012 une parfaite égalité entre les hommes et les femmes. Il en est de même pour les promotions, puisque 51% des salariés promus sont des femmes. D'autre par, parmi les salariés ayant bénéficié d'une ou plusieurs formes de mobilité, 48% sont des femmes.

La part des femmes dans le Comité des managers s'est maintenue, de l'ordre de 24%, comme en 2012.

Les actions en direction des jeunes et des seniors ont fait l'objet en 2013 d'un contrat de génération conclu dans chaque entité juridique du Groupe, dans la continuité du plan d'action en faveur des seniors qui était en vigueur jusqu'en 2012. Le contrat de génération a pour objectif de faciliter l'insertion durable des jeunes âgés de moins de 27 ans dans l'emploi par leur accès à un contrat à durée indéterminée, de favoriser l'embauche et le maintien en emploi des salariés ayant au moins 55 ans, et d'assurer la transmission des savoirs et des compétences.

Pour assurer cette transmission, la démarche du tutorat s'est poursuivie en 2013, avec le déploiement des savoir-faire de 9 tuteurs auprès de stagiaires, apprentis ou nouveaux embauchés.

Des entretiens de seconde partie de carrière ont été proposés à 34 salariés en 2013 et ont abouti dans plusieurs cas à la mise en œuvre de formations ou de bilans de compétences.

L'insertion des jeunes en entreprise s'est nettement accentuée en 2013, avec 53 stagiaires rémunérés et 69 jeunes en contrats en alternance (36 en 2012), issus d'une diversité de formations de Bac à Bac +5, sur des fonctions support et des fonctions opérationnelles. 4 d'entre eux ont pu aboutir à un CDI en cours d'année. Par ailleurs, 2 autres jeunes précédemment en stage ont rejoint le Groupe en CDI en 2013.

Pour la troisième année consécutive, le Groupe est présent au Forum des métiers de l'immobilier, à l'initiative de la fondation Palladio et de Business Immo.

Dans le domaine du handicap, Altarea Cogedim est impliqué de par ses activités dans les aspects d'accessibilité des centres commerciaux, logements et bureaux.

Au-delà, des initiatives ont été prises depuis plusieurs années en faveur de l'emploi des personnes handicapées : réunions d'informations au siège, diffusion d'informations sur l'intranet du Groupe, recours à des ESAT (Etablissement et Service d'Aide par le Travail). En 2013, le recours aux ESAT s'est maintenu à travers le renouvellement d'un contrat d'entretien annuel au sein de RueduCommerce, et d'un partenariat avec un traiteur pour le siège social du Groupe. L'étude plus systématique du recours à du personnel handicapé sur des fonctions support a permis d'aboutir à l'embauche d'un salarié en situation de handicap au sein de RueduCommerce ; avec son accord, une formation de sensibilisation de l'équipe et de son manager a été organisée afin d'accompagner au mieux son intégration.

Malgré ces actions, au 31 décembre 2013, comme à fin 2012, 4 salariés étaient en situation déclarée de handicap, soit 0,31% de l'effectif total. Des freins ont en effet pu être identifiés et de nombreuses questions ont été soulevées par la Direction des Ressources Humaines, nécessitant la réalisation par un cabinet spécialisé d'un diagnostic-conseil approfondi en partenariat avec l'Agefiph. Lancé fin 2013, ce diagnostic-conseil permettra de définir au 1er semestre 2014 un plan d'action concret et opérationnel pour une politique handicap pérenne adaptée au groupe, à ses spécificités, et privilégiant le droit à la compensation et l'égalité des chances.

5.4.1.5 Dialoguer avec les représentants du personnel

L'ensemble du personnel du Groupe en France est couvert par une convention collective.

Il est réparti au sein de trois entités juridiques, l'UES Altarea, l'UES Cogedim, et RueduCommerce, réunissant 46 représentants au total. Les réunions mensuelles donnent lieu à des échanges ouverts et constructifs.

Quatre réunions CHSCT annuelles ont été faites pour chaque entité sur les sujets relatifs à l'hygiène et à la sécurité au travail. 7 réunions supplémentaires ont été réalisées au sein de RueduCommerce pour le réaménagement complet des locaux du siège social à Saint Ouen.

Quatre accords collectifs ont été signés au sein du Groupe en 2013 :

- Le plan d'action relatif au contrat de génération au sein de l'UES Altarea,
- Le plan d'action relatif au contrat de génération au sein de l'UES Cogedim,
- Le plan d'action relatif au contrat de génération au sein de RueduCommerce,
- L'accord sur les orientations de la politique de rémunération 2014 au sein de RueduCommerce.

La taille des entités en Italie et en Espagne n'impose pas de représentation du personnel formalisée, conformément à la réglementation locale en vigueur. Le dialogue se développe directement entre les salariés, l'administrateur délégué et la direction des ressources humaines.

Les salariés et leurs ayants-droits bénéficient d'une couverture sociale complémentaire complète et qualitative, au titre de la santé et de la prévoyance. Pour Altarea et Cogedim, une consultation a été faite en 2013 pour aboutir à une amélioration des prestations et des garanties dans ce domaine, tout en garantissant la stabilité des taux de cotisations pendant 2 ans. Dans ce cadre afin d'assurer à long terme l'équilibre financier du dispositif, le Groupe a opté pour le système Santéclair, un réseau de praticiens médicaux agréés qui adhèrent au respect d'une politique tarifaire et d'une charte éthique renommée.

Le Groupe est engagé dans le respect des huit conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail et veille à leur application dans ses opérations, et en particulier :

- le respect de la liberté d'association et de droit de négociation collective,
- l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession (OIT),
- l'élimination du travail forcé ou obligatoire,
- l'abolition effective du travail des enfants.

Le Groupe n'est présent que dans des pays (France, Espagne et Italie) qui ont ratifié ces conventions fondamentales et les ont transposées dans leur droit du travail national.

Le Groupe n'a engagé aucune action complémentaire en faveur des droits de l'homme.

Mise en œuvre en 2011, actualisée fin 2012, la charte éthique du Groupe rappelle les droits et devoirs réciproques des collaborateurs et de l'entreprise et souligne le principe de respect des lois et réglementations. Elle est disponible sur l'intranet et jointe au contrat de travail des nouveaux embauchés.

RueduCommerce et les entités de Cogedim ne disposent d'aucun établissement ni site à l'étranger.

5.4.2 REMUNERATION ET DEVELOPPEMENT DES COMPETENCES

5.4.2.1 Les politiques mises en œuvre en matière de formation

La compétence des collaborateurs étant l'un des atouts majeurs de l'entreprise, la formation professionnelle est au centre de la politique RH d'Altarea Cogedim. Définie en lien avec la stratégie de chaque ligne d'activité, la politique de formation du Groupe vise non seulement à assurer l'adaptation des salariés à leurs fonctions, mais également à développer leurs savoir-faire et savoir-être pour plus d'aisance, d'autonomie et d'efficacité.

Pour leur permettre de réaliser pleinement leurs missions ou pour accompagner des projets de mobilité ou d'évolution professionnelle, le Groupe réalise depuis plusieurs années des investissements qui vont au-delà des strictes obligations légales, fixées à 1,6% de la masse salariale. Ainsi, en 2013, c'est 1,84% de la masse salariale (1,47 M€) qui a été consacré à la formation professionnelle. La politique de formation du Groupe s'appuie sur trois types d'offres formalisées dans des plans de formation, actualisés chaque année à travers l'analyse des besoins formulés dans les entretiens annuels et les échanges réguliers avec les managers opérationnels :

- des formations métier individuelles ou collectives pour actualiser ou parfaire les savoir-faire technique, « socle dur » des compétences des collaborateurs,
- des formations transverses collectives destinées à tous les collaborateurs et managers dans le cadre de la plateforme commune, dénommée ALTEREGO Formation, visant à développer les savoir-être personnels et relationnels qui vont faciliter la pleine mise en œuvre des compétences métiers,
- et des offres spécifiques construites au cas par cas selon les besoins telles que le parcours de montée en compétences déployé pour l'ensemble du personnel des forces de Vente Logement entre fin 2012 et l'année 2013, ou les actions dédiées aux techniques de négociation des ventes pour les équipes commerciales de RueduCommerce.

Une approche pédagogique opérationnelle est privilégiée : jeux de rôle, mises en situation et partage d'expériences pour une appropriation et une mise en application facilitées dans son univers professionnel. En 2013, de nouvelles thématiques ont été mises en œuvre avec succès telles que la gestion des conflits. Certains contenus ont été renouvelés pour concilier l'exigence de qualité, d'accompagnement sur la durée et la maîtrise des coûts de formation : le cursus management ou parcours du leadership a laissé place à un programme de Training Management, véritable parcours de développement managérial progressif sur 2 ans et par niveaux (« Responsables » et « Directeurs »).

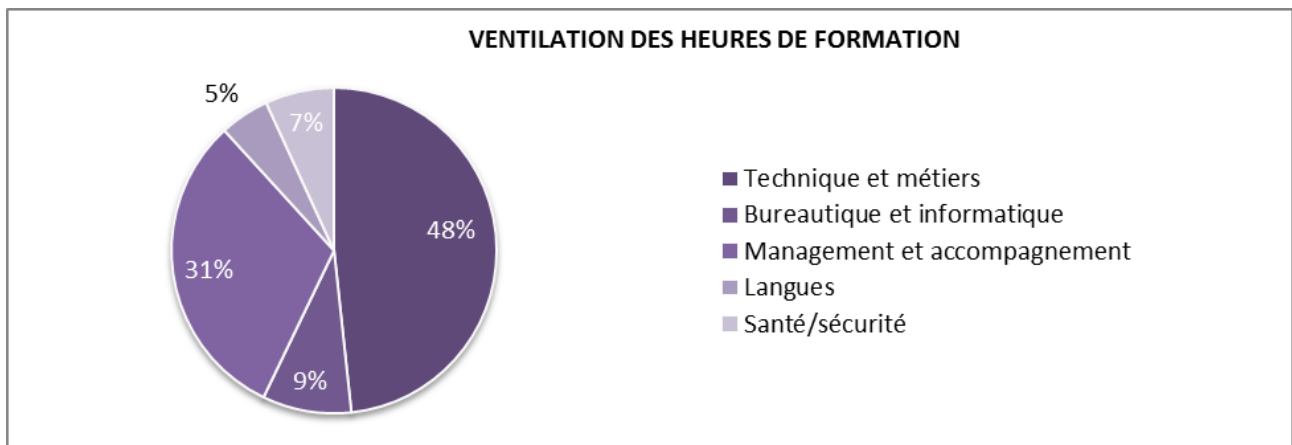
Pour accroître l'efficacité des formations dispensées, le Groupe a misé sur la diversité des modalités d'apprentissage : présentielle, mais aussi distancielle comme l'atteste la mise en place en novembre 2013 de la plateforme de formations bureautiques en e-learning, accessible à toutes et à tous. Fort du constat que « chaque semaine, vous perdez 30 mn par manque de compétences bureautiques » (Source université de Tweente), Altarea Cogedim a souhaité investir dans une méthode reconnue pour sa flexibilité (possibilité de se former à son rythme quand on en a besoin), et dont les bénéfices sont nombreux : augmentation du nombre de personnes formées, augmentation du niveau moyen de maîtrise des outils bureautiques des salariés, baisse des coûts de formation, et surtout une autonomie accrue au quotidien. Cette plateforme de formation bureautique est accessible sur l'intranet du Groupe du lundi au vendredi, durant les horaires de travail pour se former sur plus de 1 000 modules pédagogiques d'une durée de 5 minutes chacun proposant des exercices pratiques, des évaluations et des certifications, permettant ainsi d'évaluer son degré de connaissances et sa progression.

Pour accompagner le déploiement de cette formule innovante, une démonstration a été faite lors d'un « Jeudi d'Alterego », cycle de conférences conçu pour présenter les réalisations en cours ou à venir du Groupe. En 2013, 8 conférences ont regroupé près de 300 salariés sur des thématiques aussi variées que l'activité de RueduCommerce, la présentation de l'Hôtel-Dieu à Marseille, du nouveau concept des Résidences Séniors ou un spécial Altagreen sur la Qualité de l'air avec des intervenants externes. Des interventions de ce type seront reconduites en 2014, au même titre que toutes les actions de communication interne diffusées par trois voies principales, un intranet (ALTEREGO.net), un magazine trimestriel (ALTEREGO le mag) et des séminaires Groupe.

5.4.2.2 Le nombre total d'heures de formation

10 678 heures de formation ont été dispensées au sein du Groupe tous salariés confondus (en France, en Italie et en Espagne), contre 11 220 heures en 2012, pour un total de 884 sessions de formation suivies. Comme en 2012, un salarié sur 2 a bénéficié d'au moins une formation en 2013. Le nombre moyen d'heures de formation a été de près de 8,5 heures, soit plus d'une journée par collaborateur. Pour la France, près de 28% des heures de formation ont été réalisées dans le cadre du DIF.

La répartition des heures de formation démontre une diminution significative des actions présentielles en bureautique (le déploiement d'un logiciel métier pour le Logement avait fortement impacté les heures pour cet axe en 2012) au profit des formations métiers (48% des heures de formation réalisées) et des actions consacrées au management et aux thématiques d'accompagnement (gestion du temps, prise de parole en public etc.), pour lesquelles 3 317 heures ont été consacrées (1 679 heures en 2012). Cela explique que 72% des heures de formation aient bénéficié aux cadres du Groupe. Le volet santé et sécurité a été développé, particulièrement au sein de RueduCommerce pour répondre aux normes de sécurité en vigueur au siège social. Pour responsabiliser les collaborateurs du Groupe aux enjeux RSE, un guide de sensibilisation est en permanence en ligne sur l'intranet. Par ailleurs, tous les nouveaux embauchés sont sensibilisés à cette thématique lors des journées d'intégration.



5.4.2.3 Promotions et mobilités

L'entretien annuel représente depuis plusieurs années une pratique managériale incontournable au sein du Groupe. Il permet de faire un bilan des actions réalisées, de fixer les objectifs à venir avec les besoins de formation qui peuvent en découler, mais également de faire un point sur le projet professionnel des collaborateurs. Fixer un cadre et des attentes claires sur les rôles et les attributions dans une équipe, donner du sens et de la valeur à chaque personne et à son activité, renforcer la confiance mutuelle entre managers et collaborateurs, tels sont les enjeux de l'entretien annuel au sein du Groupe.

En 2013, 920 entretiens annuels ont été réalisés, formalisés et traités, soit un taux de couverture de près de 80%. Une refonte complète du processus a été réalisée au sein de RueduCommerce, avec un nouveau support allégé et structuré, un accompagnement des managers ayant permis d'aboutir à un taux de couverture de 88% des salariés.

Les synthèses qui en sont extraites sont transmises aux managers pour prioriser les actions de formation. Cette revue systématique contribue à la dynamique de mobilité interne et des promotions. Ainsi, 161 salariés du Groupe ont bénéficié d'une mobilité et/ou d'une promotion, soit 13% de l'effectif en CDI au 31 décembre 2013.

5.4.2.4 Associer les collaborateurs aux résultats

La revue annuelle des salaires réalisée chaque fin d'année permet de procéder à une analyse des postes par catégorie qui peut donner lieu à des réajustements, afin d'éliminer toute disparité salariale.

Le salaire moyen brut (hors part variable) s'élève à 51 755 euros. La part variable représente, comme en 2012, 13% de la rémunération globale.

Pour les UES d'Altarea et de Cogedim, la prime de partage des profits d'un montant de 300 euros bruts pour chaque collaborateur ayant plus de trois mois d'ancienneté a été reconduite et versée en novembre 2013.

Au sein de RueduCommerce, en décembre 2013, un accord sur les orientations de la politique de rémunération 2014 a été conclu. Sa mise en œuvre donnera lieu à :

- 1% pour les salariés en CDI dont la rémunération annuelle est inférieure à 30 K€, présent depuis plus d'un an, avec un plancher de 250 € annuels bruts (50% de l'effectif)

Des ajustements au titre de la parité soit :

- 1% minimum pour les retours de congé maternité/parental avec un plancher de 250 €,
- 0,5% supplémentaires pour les employées de plus de 5 ans d'ancienneté,
- 1% minimum pour les femmes cadres de plus de 5 ans d'ancienneté.

5.4.3 SANTÉ ET SÉCURITÉ DES SALARIÉS

5.4.3.1 L'absentéisme

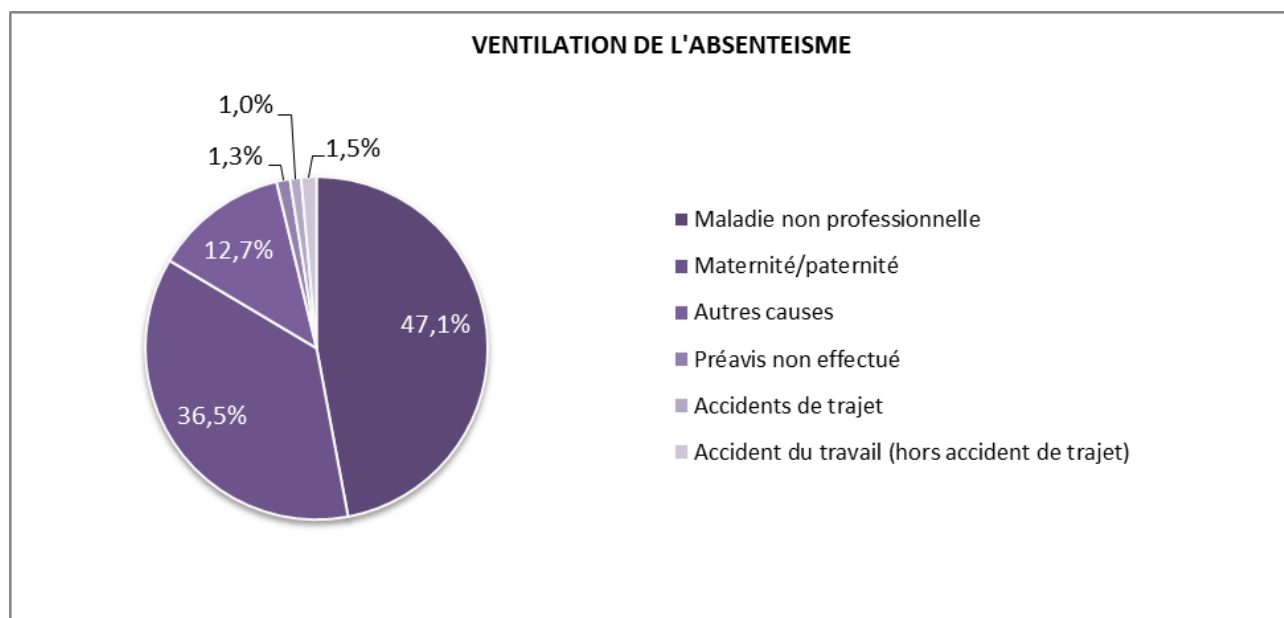
L'absentéisme fait l'objet d'une revue exhaustive et détaillée en procédant à une analyse de chaque motif par entité.

Le taux d'absentéisme global des collaborateurs CDI et CDD est de 6,43%. Il est obtenu par le rapport du nombre de journées d'absence (yc congés maternité/paternité) sur le nombre de journées théoriques travaillées x100.

Les absences pour maladie restent majoritaires (47% des motifs d'absence) suivies par les congés maternité/paternité pour 36,5% des cas.

Hors congés maternité/paternité, le taux d'absentéisme global des collaborateurs CDI et CDD s'abaisse à 4%.

L'absentéisme dû aux accidents du travail demeure faible, soit 1,45% du total des absences. L'absentéisme de court terme qui correspond au nombre de journées d'absence inférieures à un mois sur l'effectif moyen, est de moins de 3,5 jours.



5.4.3.2 Assurer la sécurité et la santé des salariés

4 CHSCT annuels mis en place dans le cadre de chaque UES ainsi que chez RueduCommerce ont en charge les sujets relatifs à l'hygiène et à la sécurité au travail.

Aucune maladie professionnelle n'a été enregistrée au sein du Groupe en 2013.

Les activités du Groupe ne présentant pas de risque élevé au regard de la santé et de la sécurité du personnel, aucun accord collectif n'a été conclu en 2013 dans ce domaine.

Des actions récurrentes visant à promouvoir un environnement de travail sûr et veiller à la santé et au bien-être des collaborateurs sont assurées telles que l'actualisation du document unique d'évaluation des risques professionnels, ou la sensibilisation liée aux précautions et aux équipements de protection individuelle auprès des salariés intervenant sur les chantiers. En 2013, au sein de RueduCommerce, plus de 700 heures de formation ont été consacrées à la santé et la sécurité au travail avec l'identification de 18 Sauveteurs Secouristes du Travail, de 25 guides/serre-files (Equipier Evacuation), une sensibilisation de l'ensemble du personnel aux risques incendie (Témoins Premier Incendie).

Au-delà de ces actions, 2013 a été marquée par des travaux importants menés d'une part au siège social d'Altarea Cogedim, d'autre part au sein de RueduCommerce.

Afin de rendre les locaux de l'avenue Delcassé plus opérationnels et apporter plus de fluidité au quotidien, une extension de 1 250 m² du siège social par la location du sous-sol a été réalisée. Après de lourds travaux, 14 salles de réunion supplémentaires, un grand espace modulable avec une capacité d'accueil de 300 personnes debout, une salle des maquettes, ainsi que des espaces détente et cafétéria, ont été créés pour un meilleur confort de travail.

Ce nouveau plateau a été conçu conformément à l'engagement environnemental du Groupe avec, par exemple, un éclairage basse consommation dernière génération géré par des détecteurs de présence, pour un budget travaux final d'environ 250 000 €.

Le siège social de RueduCommerce, situé à Saint Ouen, a été entièrement repensé pour apporter aux salariés plus d'ergonomie, de convivialité et d'espaces détente et collaboratifs, en multipliant par deux la surface occupée, dé-densifiant les locaux, en curant et rénovant entièrement les locaux.

Le réaménagement qui a été décidé privilégie la fin des grands open spaces au profit d'espaces partagés ne dépasse pas 25 collaborateurs, l'utilisation de matériaux écologiques et à haute performance, le renouvellement complet du mobilier, la création d'espaces de réunions et d'espaces multimédia collaboratifs avec accès libre, et d'espaces détente avec notamment une cafétéria de 80 places assises entièrement équipée.

Le budget global du projet sera d'environ 3 400 000 €, la dernière phase de livraison se terminant au mois de mars 2014.

5.5 PERFORMANCE SOCIÉTALE

5.5.1 RELATIONS CLIENTS ET UTILISATEURS

5.5.1.1 Confort d'usage et qualités sanitaires activité promotion

Pour l'ensemble de ses nouveaux projets, Altarea Cogedim se conforme aux réglementations en vigueur en termes de santé et de sécurité. Dans le cadre des opérations faisant l'objet d'une certification environnementale, soit plus de 98% de ses opérations tertiaires et 68% de ses opérations de logements, Altarea Cogedim dépasse les exigences réglementaires sur les enjeux de confort acoustique, visuel, olfactif, hygrothermique, et sur la qualité de l'air et des espaces de vies.

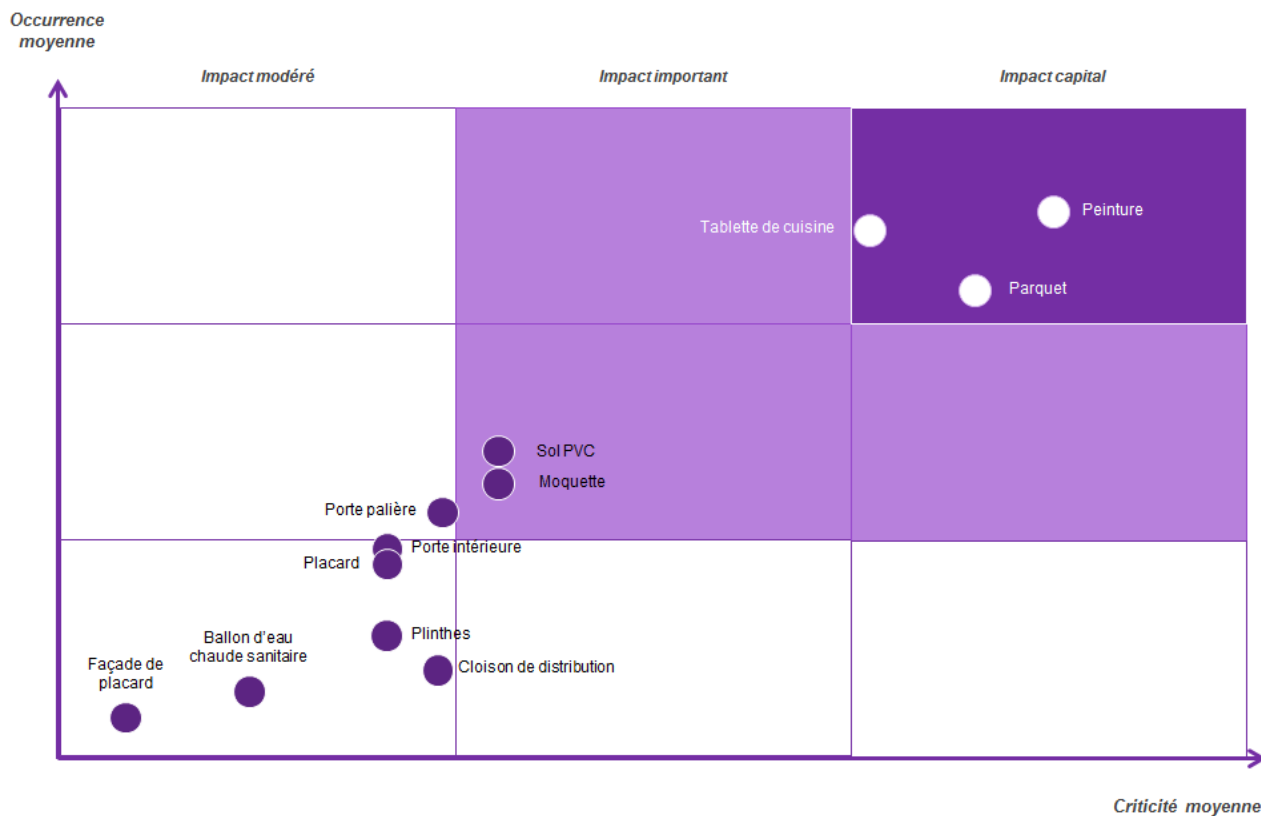
En 2013, le Groupe a renforcé sa démarche autour des enjeux de confort et de santé en accueillant un collaborateur chargé d'accompagner une opération pilote de bureau, de renforcer les exigences sanitaires du guide des prestations du logement d'entrée de gamme jusqu'au logement très haut de gamme, et de réaliser une campagne de mesures de la qualité de l'air sur une opération de logement pilote. Ce travail de cartographie, d'analyse et de mesure a permis de prioriser la démarche sur les éléments clés à fort impact sanitaire pour l'ensemble de la production.

D'autre part, le processus de commissioning mis en œuvre pour 100% des nouvelles opérations de Bureaux à partir de 2014 permettra de s'assurer de la bonne mise en service des équipements techniques, notamment CVC, dans le but de garantir un niveau de confort optimal pour les occupants.

5.5.1.1.2 Qualité de l'air intérieur et confort olfactif

Une analyse sanitaire critique du cahier des prestations logements a été réalisée en 2013 dans le but de connaître l'impact sur la qualité de l'air intérieur des matériaux et procédés mis en œuvre par Altarea Cogedim. L'analyse, réalisée selon des critères de criticité et d'occurrence des risques, a abouti à la réalisation d'une cartographie de l'impact sanitaire des matériaux et produits mis en œuvre.

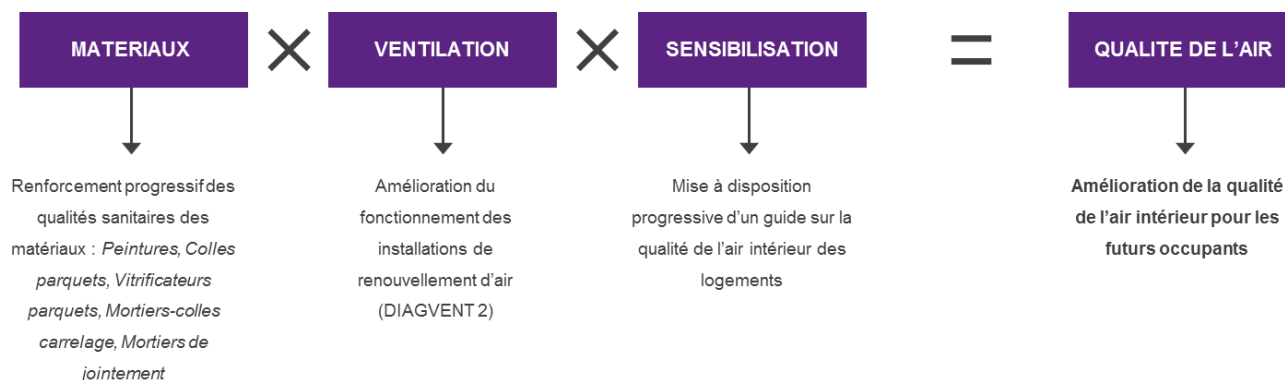
Analyse du cahier des prestations logement - détermination des matériaux prioritaires



Pour compléter cette étude, des mesures in situ ont été réalisées dans un logement de l'opération « Promenade Sisley » à Suresnes : à la livraison, et en phase d'occupation.

- Les mesures effectuées à la livraison ont confirmé l'influence sur la qualité de l'air des produits précédemment identifiés (notamment les peintures, ainsi que les colles et vitrificateurs pour parquet) mais ont également permis d'ajouter les mortiers-colles et mortiers de jointement pour carrelages à la liste des matériaux fortement émissifs.
- Les mesures réalisées en phase d'occupation ont permis de constater les plus faibles niveaux d'émissions des matériaux quelques mois après leur mise en œuvre, et de noter l'influence des comportements de l'utilisateur sur la qualité de l'air intérieur du logement.

Approche du Groupe pour la qualité de l'air intérieur des logements



Par ailleurs, pour 100% de ses nouveaux développements tertiaires faisant l'objet d'une certification environnementale, le Groupe identifie les sources de pollutions internes (COV et formaldéhyde) et externes (axes routiers, produits de construction, activités des locaux, sol...), et fait en sorte de garantir une ventilation efficace et de maîtriser les sources d'odeurs désagréables, les débits d'air étant alors adaptés à l'activité des locaux pour assurer une distribution saine de l'air neuf.

Dans le cadre de la construction du siège de Mercedes Benz France, en cours de certification BREEAM® « Excellent » et NF Démarche HQE® « Excellent », Altarea Cogedim a souhaité renforcer ses exigences de confort pour le futur utilisateur :

- les espaces de bureaux de Mercedes Benz France ont un renouvellement d'air de 40 m³/h/personne et des sondes de CO₂ sont installées dans tous les espaces à haute densité d'occupation. Il en est de même pour le hall et la salle de conférences ;
- pour assurer un balayage optimal de l'air intérieur dans les espaces, des études antérieures en laboratoire ont été réalisées afin de déterminer la position optimale des terminaux dans les bureaux ;
- 100 % des émissions de COV et formaldéhyde des revêtements de sol, mur et plafond du siège social sont évaluées.

5.5.1.1.3 Confort hygrothermique

En phase de conception, des simulations thermiques dynamiques sont réalisées par le Groupe pour les projets de bureaux, de commerces et d'hôtels, et prochainement pour les projets de logements. Ces études permettent d'arbitrer des choix techniques et architecturaux dans la recherche des meilleurs compromis entre confort d'utilisation et consommations énergétiques. Les simulations thermiques dynamiques sont par exemple utilisées pour les scénarios de mise en place de protection solaires fixes, avec comme objectif d'améliorer le niveau de confort thermique des occupants tout en diminuant les besoins en climatisation et en éclairage.

Dans le cadre de ces simulations, le paramètre de confort des occupants peut être pris en compte grâce à la méthode « PMV » (Predicted Mean Vote), qui donne la valeur moyenne des votes d'un groupe important de personnes exprimant leur sensation thermique sur une échelle à 7 niveaux. Cet indice prend en compte les facteurs suivants : le métabolisme, l'isolation vestimentaire, la température de l'air, la température radiante moyenne, la vitesse de l'air, le différentiel de pression et le niveau d'activité. Cet indice est notamment utilisé dans le cas des certifications BREEAM®.

A la suite des différentes études de conception, Altarea Cogedim choisit des systèmes permettant d'assurer le meilleur confort hygrothermique en hiver comme en été :

- En hiver, un asservissement adapté permet de stabiliser le bâtiment en température.
- En été, se protéger des rayonnements solaires et dissiper la chaleur en excès est essentiel à un bon confort hygrothermique.

A titre d'exemple, l'immeuble en réhabilitation situé sur le boulevard RASPAIL, en cours de certification NF Démarche HQE® « Excellent » et BREEAM® «Excellent », fait l'objet d'un traitement très performant du confort hygrothermique. Pour éviter les effets de surchauffe en été, les façades côté cour exposées sud-ouest ont été opacifiées. A contrario, les façades sur rue, exposées nord-ouest, sont largement vitrées de sorte à favoriser la captation des rayonnements solaires et à limiter les besoins en chauffage. L'ensemble des façades est doté de stores intérieurs mobiles, pilotables par l'utilisateur et permettant de se protéger du rayonnement solaire.

D'autre part, l'installation d'une GTB performante rendra possible le redémarrage du chauffage avant l'occupation des locaux et permettra de programmer l'ensemble des équipements de production et d'émission selon des modes prédéfinis (type occupation / inoccupation).

5.5.1.1.4 Confort acoustique

Les origines du bruit sont diverses et les clients d'Altarea Cogedim attendent un confort acoustique optimal. Qu'il provienne directement d'une source sonore (bruit aérien), d'un choc (bruit de choc), ou d'une vibration mécanique (bruit d'équipement), le bruit est un facteur d'inconfort qu'il est important de prendre en compte dès la conception des projets. Pour aller plus loin et offrir à ses clients des hautes performances acoustiques, Altarea Cogedim optimise la position des espaces entre eux par rapport aux nuisances intérieures. Par exemple, le niveau de bruit des équipements est inférieur à 45 dB dans les espaces de bureaux ouverts et inférieur à 40 dB dans les bureaux individuels ou collectifs.

5.5.1.1.5 Qualité sanitaire des espaces

La qualité sanitaire des espaces comprend deux préoccupations majeures : la limitation des nuisances électromagnétiques et la création de conditions d'hygiène spécifiques. La création de conditions d'hygiène spécifiques passe par l'identification des zones et locaux sensibles mais aussi par des dispositions pour créer les conditions d'hygiène optimales en fonction de l'environnement sanitaire de chaque projet.

Dans le cadre de l'évaluation du projet de bureaux Network à Nanterre, en cours de certification BREEAM® « Excellent » et NF Démarche HQE® « Excellent », Altarea Cogedim a fait identifier les sources « d'énergies » (lignes SNCF et RATP) entourant le site, par Bureau Veritas. Les sources « télécoms » sont identifiées lors du parcours de zone et une mesure des ondes électromagnétiques est également réalisée en fin de chantier. Enfin les matériaux sont choisis afin de limiter la croissance fongique et bactérienne.

5.5.1.2 Service Après-Vente Qualité Livraison des nouveaux projets logements

En 2010, les standards de qualité qui existaient pour la ligne de produits haut de gamme ont été généralisés au milieu et à l'entrée de gamme. La démarche qualité livraison intervient dès la réunion de programmation et se prolonge après la remise des clés au client. Des audits qualité sont effectués au moment du dossier de consultation des entreprises (DCE) afin de veiller à la qualité du logement. Ces audits intègrent des visites pendant la phase exécution et ce jusqu'à la livraison. Le responsable qualité met en place avec le responsable de programmes la gestion des levées de réserves et ce jusqu'à la passation du dossier au SAV après la levée de 80% des réserves. Le responsable SAV s'assure de la conformité des appartements livrés, durant les périodes de garantie, et jusqu'à l'expiration de la décennale.

Le service Qualité SAV conseille les différents intervenants, en phase de conception et de réalisation des programmes (informations sur les sinistres, solutions techniques). Il est le garant d'un accompagnement personnalisé de l'acquéreur, en assurant la communication de ses demandes aux responsables de l'ouvrage, et du suivi des interventions des prestataires après la livraison.

En parallèle, dans toutes les opérations de logements (hors résidences services), le service attachés de clientèle intervient dans la mission d'accompagnement des acquéreurs du contrat de réservation jusqu'à la livraison, (TMA structurels, catalogue d'options, choix, TMA de décoration ou catalogue d'options, visite de cloisonnement, pré-livraison, livraison) sous la responsabilité du responsable de programmes. Cela permet à l'acquéreur d'avoir un interlocuteur privilégié. Concrètement, l'attaché de clientèle gère, coordonne et contrôle la personnalisation des appartements (modifications de plans, choix des revêtements...). Dans un

premier temps, un courrier d'information de présentation de l'équipe est envoyé au client. Au lendemain de la signature, le client reçoit le guide de l'acquéreur qui a pour but de répondre aux principales questions qu'il pourrait se poser pendant la durée de construction de son appartement telles que la marche à suivre pour les demandes de travaux modificatifs, les modalités de paiement de l'appartement, le déroulement du chantier, la livraison...

Un poste d'assistante service attachés de clientèle a par ailleurs été créé en 2013 afin d'assurer une permanence téléphonique auprès des acquéreurs et répondre à leurs demandes plus rapidement. Afin d'instaurer un dialogue régulier avec l'acquéreur pour plus de transparence, des rendez-vous sont organisés au moment du choix des prestations, de la visite de cloisonnement jusqu'à la livraison avec la remise des clés.

5.5.1.3 Service Apres Vente activité e-commerce

Pour assurer une prise en charge des clients dès la commande jusqu'au retour d'un produit, des équipes de conseillers clients répondent aux questions des consommateurs 6 jours sur 7 de 8h à 20 h. Ces équipes sont joignables par téléphone, mail, chat, réseaux sociaux ou directement par l'intermédiaire de l'espace client. Des plans de formation et des outils de « knowledge management » garantissent la qualité de la réponse apportée. Plus de 1 500 000 contacts ont ainsi été traités en 2013.

Dans le cadre de la garantie « satisfait ou remboursé », RueduCommerce offre un délai de rétractation de 15 jours, deux fois supérieur au délai légal de 7 jours. Les retours représentent environ 3% des produits envoyés. Le traitement de ces retours est assuré par l'équipe SAV qui est physiquement basée sur la plateforme logistique de Saint-Quentin Fallavier. Tout au long de leur parcours, les produits font l'objet d'un suivi informatique. Les produits défectueux sont retournés aux fournisseurs, dans le cadre de la garantie légale, pour réparation ou remplacement.

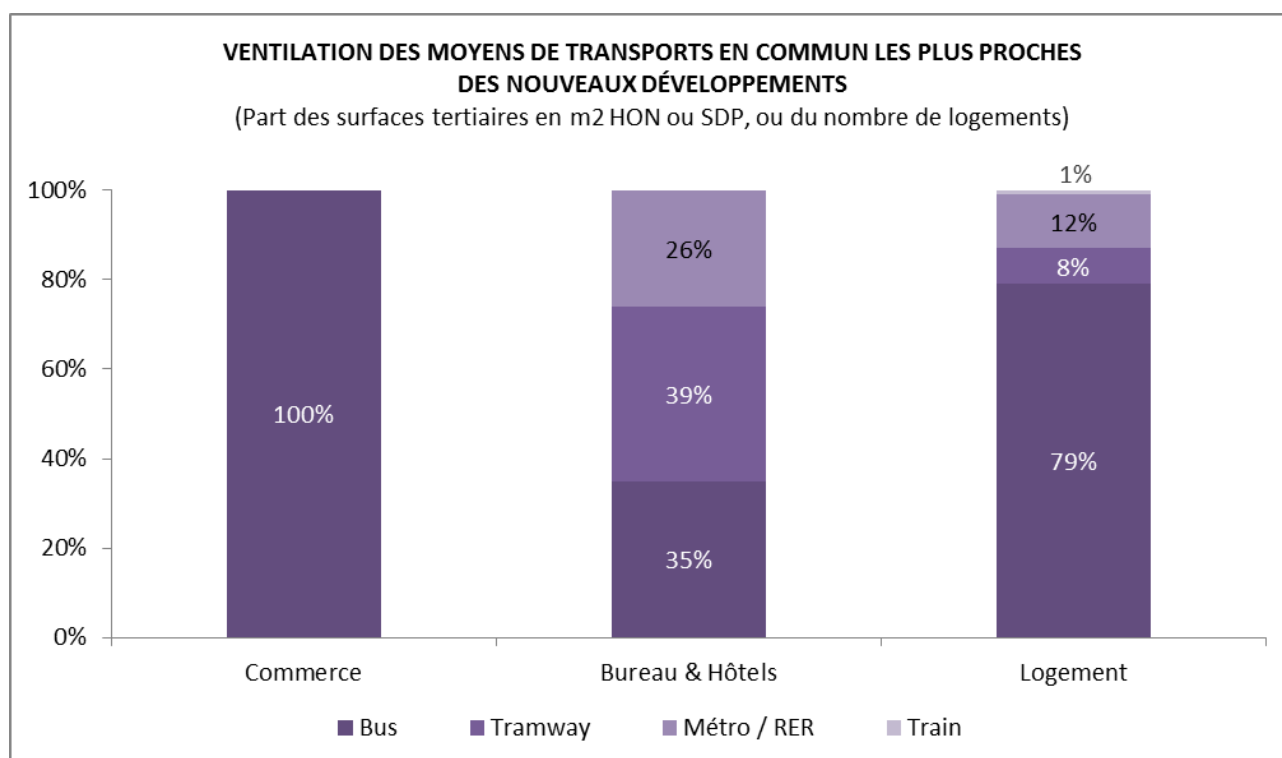
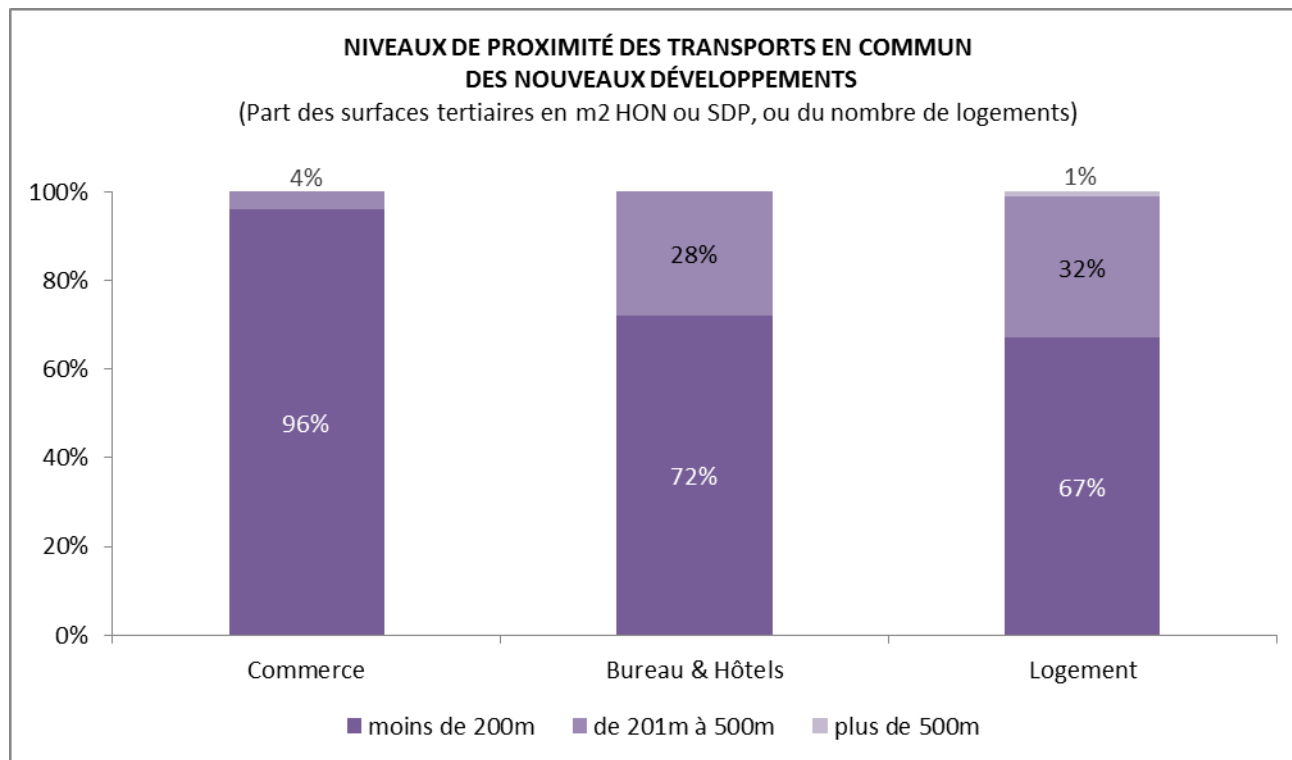
5.5.2 INSERTION URBAINE

Profitant de son positionnement d'opérateur réalisant des immeubles de commerces, de bureaux, de logements et d'hôtels, Altarea Cogedim est convaincu de l'importance d'insérer ses projets architecturalement, de manière harmonieuse dans leur environnement et de connecter les différents lieux de vie entre eux. Conscient des impacts économiques et écologiques liés aux déplacements en véhicules individuels, Altarea Cogedim souhaite favoriser l'usage de moyens de transports plus pratiques, plus économiques et à faible émission de CO2.

Le Groupe fait le choix d'être transparent sur la proximité des réseaux de transports pour l'ensemble de ses nouveaux projets et de son patrimoine. Ce positionnement permet de favoriser un usage et un mode de vie confortable et plus durable auprès de ses clients et utilisateurs.

5.5.2.2 Accessibilité en transports activité promotion

Le Groupe évalue de manière systématique l'éloignement de ses nouveaux projets aux réseaux de transports en commun afin d'offrir à ses clients une mobilité économique à faible impact environnemental.



5.5.2.4 Relation du projet avec son environnement

Altarea Cogedim se doit également de promouvoir des projets respectueux du voisinage et de l'environnement du site d'implantation. Afin d'éviter toute forme de nuisance envers les riverains, le Groupe s'emploie à mettre en œuvre les meilleures pratiques en termes d'accès aux vues et à la lumière naturelle des bâtiments voisins, d'éclairage artificiel non intrusif, et d'émergences sonores limitées. En témoigne le pourcentage d'opérations bénéficiant d'un traitement au niveau « Performant » ou « Très Performant » de la cible 1 NF HQE® - Relation du bâtiment avec son environnement immédiat :

- Bureaux et Hôtels : 95% (329 529 m²) des opérations certifiées NF HQE® soit 95% (en m²) de la production totale du Groupe ;
- Logements : 89% (7 808 logements) des opérations certifiées NF HQE® soit 42% (en nombre) de la production totale du Groupe ;

5.5.3 ETHIQUE PROFESSIONNELLE

5.5.3.1 Valeurs et éthique

L'ensemble des collaborateurs et mandataires sociaux du Groupe Altarea Cogedim se doit de respecter les principes établis par la charte éthique appliquée depuis 2010 et actualisée en 2013. Cette charte éthique, disponible sur l'intranet du Groupe et jointe au contrat de travail des nouveaux embauchés, couvre tous les aspects de la relation entre Altarea Cogedim et ses parties prenantes, collaborateurs, clients / locataires, prestataires / fournisseurs, et les bonnes pratiques de fonctionnement interne :

- respect de la confidentialité ;
- règles à observer par une société cotée quant à l'utilisation d'informations privilégiées ;
- devoir de loyauté et conflits d'intérêts ;
- respect de la Loi et des règlements en vigueur ;
- respect de l'environnement et du principe d'intégrité, pratiques prohibées et corruption.

Dans le cadre de la charte éthique du Groupe, un responsable de la déontologie a été nommé par la Gérance. Ainsi, tout collaborateur qui aurait des difficultés, dans une situation particulière, à discerner le comportement à appliquer, peut en référer à sa hiérarchie ou si besoin au responsable de la déontologie. La consultation et les avis du responsable de la déontologie sont confidentiels tels que le garantit la charte éthique.

La charte éthique de la société RueduCommerce, dont l'activité est spécifique, est actuellement à l'étude et devrait être déployée sur ce périmètre d'activité en 2014.

5.5.3.2 Gouvernance et rémunération

Les éléments de compréhension et de description de la gouvernance d'Altarea Cogedim et la politique de rémunération de celle-ci sont décrits dans les chapitres 7.1 et 7.2.

5.5.3.3 Lutte anti-blanchiment, fraude et corruption

La politique de lutte contre la corruption du Groupe est retranscrite dans sa charte éthique. Son objet principal est de définir les valeurs et les règles de conduite à respecter, et de guider les collaborateurs au quotidien pour toute question d'éthique et de conflits d'intérêts se posant à eux. Sont par exemple prohibés le recours à titre personnel à la réalisation de travaux par des entreprises ou prestataires en relation avec le Groupe sauf accord du déontologue, l'encaissement en espèces, même dans la limite autorisée par les lois et règlements en vigueur, sauf autorisation expresse.

Ces principes doivent aussi s'appliquer de manière réciproque dans les relations avec les autorités et la clientèle : tout acte susceptible d'être interprété comme une tentative de corruption est à proscrire. Tout versement ou acceptation de sommes illicites est formellement interdit dans la conduite des opérations du Groupe. En cas de doute sur la légitimité d'un paiement ou d'un versement, le responsable de la déontologie doit être immédiatement sollicité pour avis.

Dans le cadre de ses activités, Altarea Cogedim fait appel à de nombreuses entreprises externes. Leur sélection est régie par des dispositifs formalisés et encadrés d'appels d'offres (pas de monopole d'un prestataire, contrats d'un an pour les prestataires en centres commerciaux, ...). Il apparaît de ce fait, au regard de l'actualisation de la cartographie des risques du Groupe réalisée en 2013, que le risque de fraude est limité compte tenu de ses activités et de son organisation.

Par ailleurs, depuis 2012, dans le cadre du renforcement des procédures du Groupe, des clauses complémentaires mentionnant spécifiquement la législation anti-corruption sont systématiquement intégrées aux contrats de prestations de services, d'apport d'affaires ou de mandat conclus avec des tiers. Ces clauses stipulent notamment que le tiers s'engage à respecter les règles anti-corruption en vigueur, et qu'en cas de manquement à ces dispositions légales le contrat pourra être résilié de manière anticipée.

Pour accompagner le bon déploiement de l'ensemble de sa démarche de lutte antiblanchiment, fraude et corruption, le Groupe prévoit des actions de sensibilisation auprès de ses salariés. Ainsi, des formations portant sur les différentes notions de corruption, prise illégale d'intérêt, délégations de pouvoirs et risques pénaux pouvant y être associés devraient notamment être délivrées à compter de 2014 aux collaborateurs identifiés comme étant les plus exposés.

5.5.4 POLITIQUE D'ACHATS

5.5.4.1 Politique d'achats et fournisseurs activité promotion

Dans le cadre de son activité de promotion, Altarea Cogedim fait appel à des entreprises externes pour la quasi-totalité des missions de travaux, soit un volume d'achat de plusieurs centaines de millions d'euros par an, représentant le premier poste d'achat du Groupe. Altarea Cogedim intègre dans ses critères de sélection des prestataires leur capacité à respecter les exigences des certifications qualitatives ou environnementales des projets, ainsi que leurs capacités à maîtriser et à minimiser l'impact des chantiers en termes de pollution sonore, visuelle, et de gestion des déchets et leur capacité d'innovation. De plus, les contrats passés dans le cadre de marchés de travaux intègrent systématiquement les clauses luttant contre le travail clandestin, la contrefaçon, le travail des enfants, en conformité avec l'ensemble des réglementations du travail nationales et internationales.

Dans le cadre des nouvelles opérations tertiaires, des contrats types de maîtrise d'œuvre (Architecte, Maître d'œuvre d'exécution et Bureau d'études techniques), ainsi que leurs annexes communes ont été mis en place. En 2014, ces contrats seront applicables pour 100% des nouvelles opérations tertiaires engagées. Les principaux objectifs de ces contrats sont :

- D'intégrer les évolutions récentes de la réglementation (code du travail : lutte contre le travail illégal..., code de l'urbanisme : surface de plancher, étude d'impact...);
- De développer et de préciser les objectifs et enjeux liés à la mise en place de démarches environnementales sur les opérations tertiaires ;
- De mettre à disposition des équipes techniques, programmes et de développement, un cadre commun permettant la consultation de nos prestataires maître d'œuvre et la mise en place rapide de leur contrat dès leur désignation.

L'intégration de critères durables dans le processus d'achat pour l'activité de promotion tertiaire s'applique également pour le choix des matériaux et systèmes : prise en compte de l'efficacité des systèmes et de leurs consommations de ressources, prescription de systèmes et matériaux facilement exploitables, maintenables et réparables, prescription de produits labellisés et avec FDES, réflexion en coût global, ...

Dans le cadre de leur certification environnementale, 100% des projets tertiaires font l'objet d'une charte chantier à faible nuisance. Cette démarche a été étendue à l'ensemble des nouvelles opérations de logement en 2013 au niveau national par l'élaboration d'une Charte chantier à faible nuisance Altarea Cogedim. L'entreprise en charge des travaux est directement responsable de la bonne application de la charte dont les principaux objectifs sont :

- La réduction des nuisances (bruit, poussières) causées aux riverains par le chantier ;
- La limitation des risques de pollution des eaux et du sol lors du chantier ;
- Le tri et la réduction des déchets de chantier mis en décharge.

5.5.4.2 Politique d'achat et fournisseurs activité e-commerce

Les relations commerciales entre fournisseurs / marchands et RueduCommerce sont formalisées par les documents suivants :

- convention unique de distribution de biens et services ;
- attestation spécifique d'activité ;
- conditions générales du partenaire marchand.

À travers ces documents contractuels, le fournisseur / marchand s'engage à :

- respecter la conformité des produits face à la réglementation en vigueur (conformité CE...) ;
- respecter les normes environnementales (collecte des déchets...) ;
- respecter les conditions de travail des collaborateurs (travail dissimulé, marchandage...) ;
- se soumettre à l'ensemble de la réglementation nationale et communautaire applicable et à des réglementations propres à la commercialisation sur Internet.

RueduCommerce est sensible à ce qu'une grande majorité de fournisseurs s'engage dans une politique environnementale au travers de leur charte Groupe, par exemple le « Système de Management Environnement » de Canon France ou encore la politique de gestion verte « Planet First » de Samsung.

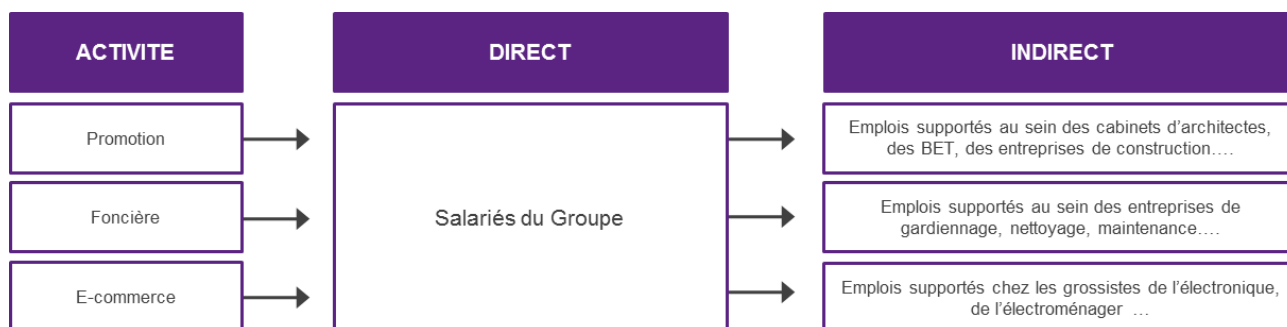
En 2013, RueduCommerce a enrichi la convention unique de distribution de biens et services entre la société et les fournisseurs high-tech afin de renforcer l'engagement de ces derniers à la démarche RSE de l'entreprise (ajout d'éléments dans les clauses existantes, ajout d'annexes à la convention...) sur les thèmes suivants : respect de la législation sociale, fiscale, environnementale, les Droits de l'Homme ainsi que les règles de sécurité et d'hygiène, lutte contre le travail clandestin.

Début 2014, RueduCommerce enrichira à son tour le contrat de Partenariat conclu avec les marchands qui distribuent leurs produits au sein de la Galerie Marchande.

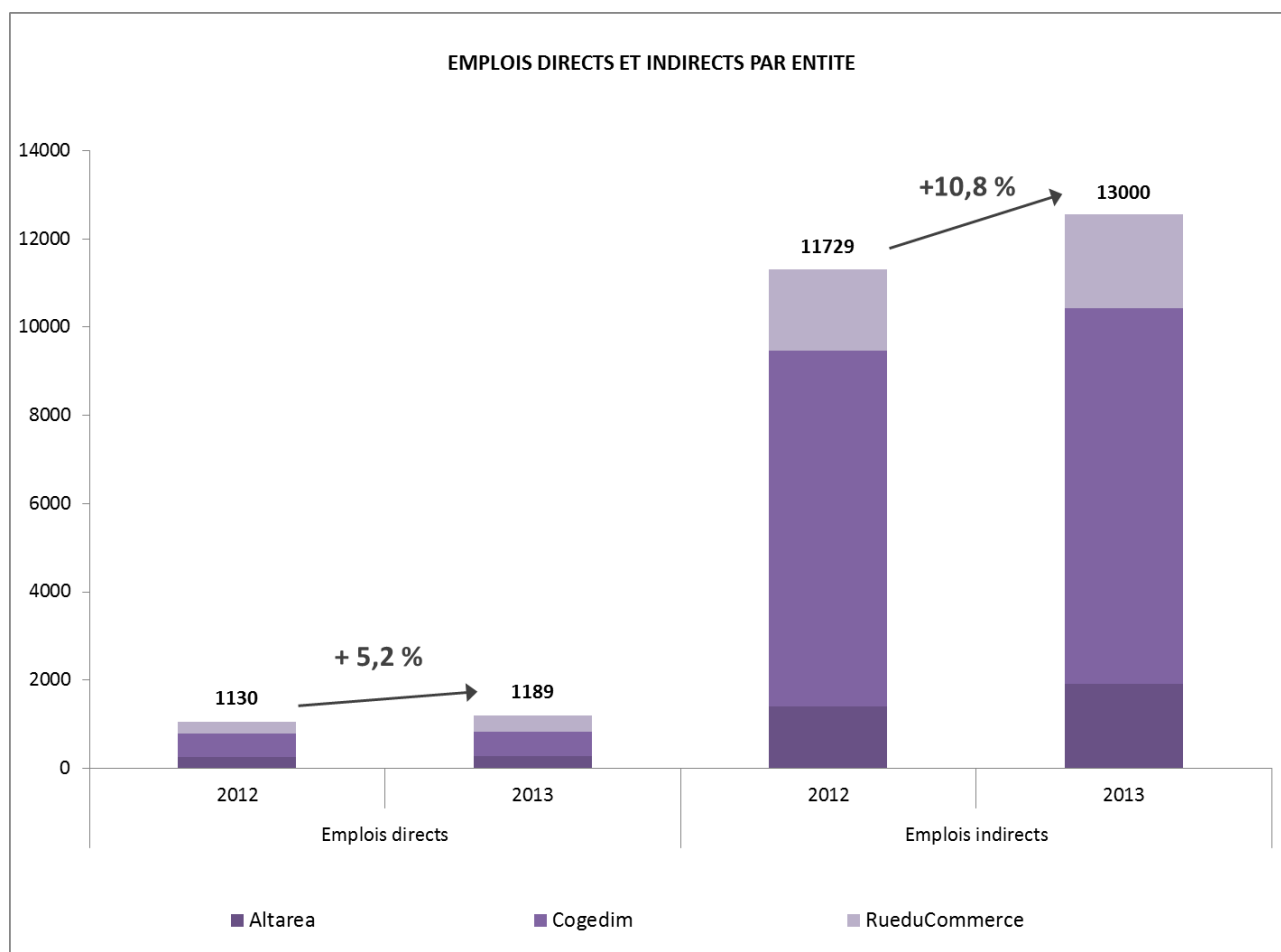
5.5.5 CONTRIBUTION À L'EMPLOI

Dans un contexte économique en France qui pèse durablement sur la création d'emploi, Altarea Cogedim s'engage dans la quantification et le développement de sa contribution économique indirecte en termes d'emploi et de développement local. Avec des activités de promotion, de foncière et de e-commerce quasi exclusivement exercées sur le territoire français, le Groupe innove en développant des indicateurs quantitatifs pour mesurer annuellement les emplois indirects qu'il supporte à 100% en France dans le cadre de ses achats de biens et services.

Emplois indirects supportés par Altarea Cogedim



La stratégie de diversification d'Altarea Cogedim dans les secteurs de la promotion immobilière et dans celui du e-commerce place le Groupe dans une position privilégiée d'important commanditaire de biens et de services. Cette spécificité fait profiter Altarea Cogedim d'un ratio collaborateurs directs / indirects bien supérieur à un celui d'un groupe centré exclusivement sur une activité de foncière.



Pour ses activités fortement créatrices d'emplois indirects, le Groupe étudie la possibilité de généraliser, à moyen terme, les clauses encourageant le développement économique et la création d'emplois en nouant des partenariats avec des collectivités locales et les multiples acteurs de l'emploi et de l'insertion sociale.

Pour l'opération de construction de l'éco-quartier mixte des Docks à Saint-Ouen (92), des clauses insérées dans les contrats des entreprises encouragent l'emploi de personnes en insertion à hauteur de 6 % minimum des heures travaillées, ce qui représente l'équivalent de 7 000 heures d'insertion durant la construction du projet.

5.5.6 MÉCÉNAT ET PARTENARIAT

Altarea Cogedim est engagé depuis plus de 6 ans aux côtés d'Habitat et Humanisme pour contribuer avec cette association, reconnue pour son dynamisme et ses innovations sociales, à trouver des réponses par le logement aux personnes défavorisées. Cet engagement a été rythmé par deux conventions triennales dont la mise en œuvre est intégralement respectée et orchestrée par un Comité de suivi bipartite, représentant au 31 décembre 2013 un investissement financier global de 2,140 millions d'euros sur les 5 dernières années, principalement réparti de la manière suivante :

- contribution au financement de 6 résidences sociales ou intergénérationnelles (dont 2 aujourd'hui en fonctionnement, 3 en chantier, 1 en développement) ;
- financement depuis 5 ans de 3 postes de cadres Habitat et Humanisme agissant sur la région Île-de-France : 2 prospecteurs fonciers et 1 gestionnaire locatif ;
- 13 actions de sensibilisation grand public aux actions d'Habitat et Humanisme, dans des centres commerciaux du Groupe et sur internet, pour développer les dons et des vocations de bénévoles.
- un développement du mécénat de compétences dans lequel 4 salariés du Groupe donnent de leur temps professionnel pour résoudre des problématiques techniques, de montage juridique rencontrées par Habitat et Humanisme. Ce chiffre a été porté à 6 en 2013, avec 2 nouveaux cadres volontaires ;
- des initiatives au sein des filiales du Groupe qui permettent de reverser des contributions financières supplémentaires à Habitat et Humanisme : 40 000 euros dans le cadre de l'opération de RueduCommerce fin 2012, consistant à reverser 1 centime d'euro par commande, le versement à partir de février 2013 de 1 000 euros par questionnaire de satisfaction complété par les conseils syndicaux des nouveaux immeubles livrés ;
- la présence dans le Plan d'Épargne d'Entreprise d'un fonds solidaire comprenant Habitat et Humanisme, recueillant ainsi une partie des sommes placées pour ses actions.

Une troisième convention triennale a été signée en novembre 2013 sur les mêmes bases, confirmant l'engagement à long terme du Groupe avec Habitat et Humanisme en faveur de la réinsertion par le logement.

5.6 METHODOLOGIES DE REPORTING

5.6.1 MÉTHODOLOGIE POUR LES INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

5.6.1.1 Sources de données

5.6.1.1.1 Sources de données du périmètre corporate

Les données de consommation d'énergie et d'eau, ainsi que les émissions de CO2 du siège social d'Altarea Cogedim sont fournies par le propriétaire du bâtiment.

Les données de production de déchets du siège social sont fournies par le prestataire en charge de leur collecte.

5.6.1.1.2 Sources de données du périmètre promotion

Les données utilisées pour le reporting et l'élaboration d'indicateurs environnementaux et sociétaux du périmètre promotion sont recueillies auprès de l'ensemble des filiales de Groupe. Ces données sont par la suite compilées puis vérifiées par la Direction du Développement Durable pour chacune des opérations, sur la base d'éléments de preuve auditable :

- Pour les informations générales et administratives : arrêtés de permis de construire et déclaration d'achèvement de travaux,

- Pour les certifications environnementales : certificats des organismes certificateurs et résultats d'audits, bases de données Cerqual / Qualitel / Certivea / BRE,
- Pour le niveau de performance énergétique : calculs réglementaires ou simulations thermiques dynamiques, résultats d'audit, bases de données Cerqual / Qualitel,
- Pour la proximité aux transports en commun : plans indiquant la distance entre l'adresse de l'opération, telle qu'indiquée sur l'arrêté de permis de construire, et l'arrêt de transport en commun le plus proche.

5.6.1.2 Méthodologie de calcul des émissions de gaz à effet de serre du Groupe

Les émissions de gaz à effet de serre du Groupe correspondent à la somme des émissions de ses différents périmètres d'activités :

- périmètre corporate,
- périmètre promotion,
- périmètre foncière,
- périmètre e-commerce.

Pour chaque activité, les scopes 1 à 3 du Bilan Carbone® et du GHG Protocole sont pris en compte. Les scopes 1 et 2 comprennent l'énergie et les déplacements, et le scope 3 comprend les déplacements, les immobilisations, les achats, le fret, les déchets et les fluides frigorigènes. Ces postes sont génériques et sont précisés pour chaque activité dans les paragraphes ci-dessous.

5.6.1.2.1 Émissions de gaz à effet de serre du périmètre corporate

Les émissions du périmètre corporate ont été calculées selon la méthode Bilan Carbone®. Ont été considérées les activités des salariés du Groupe sur un an, au siège social et dans les filiales régionales françaises et italienne.

Les postes pris en compte sont les suivants : énergie, déplacements domicile-travail des salariés, déplacements professionnels des salariés, déplacements des visiteurs pour se rendre au siège et dans les filiales, immobilisations, achats tertiaires, fret liés à ces achats, déchets produits, et fluides frigorigènes.

5.6.1.2.2 Émissions de gaz à effet de serre du périmètre promotion

Les émissions du périmètre promotion ont été calculées à partir de Bilans Carbone® réalisés sur différentes typologies de bâtiments (commerce, bureau, hôtel, logement) développés par le Groupe. Ceux-ci intègrent la conception, la construction et la fin de vie future du bâtiment.

Les postes pris en compte sont les suivants : conception, énergie, déplacements des salariés d'Altarea Cogedim, déplacements des personnes externes, immobilisations, achats de matériaux, fret lié à ces matériaux, déchets de chantier, fluides frigorigènes et fin de vie du bâtiment.

Ces Bilans Carbone® constituent un échantillon représentatif de l'activité de promotion du Groupe, et sont extrapolés au prorata des surfaces totales construites en fonction de chaque typologie et spécificité de projets pour avoir les émissions correspondant à 100 % de l'activité de promotion.

5.6.1.2.3 Émissions de gaz à effet de serre du périmètre e-commerce

Les émissions du périmètre e-commerce ont été calculées selon la méthode Bilan Carbone®. Ont été prises en compte les activités de RueduCommerce sur un an, dans les bureaux et dans l'entrepôt logistique.

Les postes pris en compte sont les suivants : énergie, déplacements domicile-travail des salariés de RueduCommerce, déplacements des clients, immobilisations, achats, fret des produits vendus et déchets.

Le fret des produits vendus a été pris en compte pour les produits transitant par la plateforme logistique propre à RueduCommerce. Le fret des produits expédiés directement par les enseignes n'a pas été pris en compte car non géré directement par l'entreprise.

L'impact des produits vendus n'a pas été pris en compte, faute d'information disponible et de levier d'action accessible par le Groupe pour réduire cet impact.

5.6.1.3 Indicateurs environnementaux pour l'activité promotion

5.6.1.3.1 Niveaux de performance environnementale des nouveaux développements

Cette série d'indicateurs a comme objectif de mettre en valeur la généralisation d'une démarche environnementale pour une part importante de la production, et non uniquement pour une ou quelques opérations isolées.

Formule de calcul = Surface (HON ou SDP) ou nombre de logements certifiés ou en cours de certification / Surface totale (HON ou SDP) ou nombre de logements total

Les surfaces totales (HON ou SUP) de chaque typologie exprimées par type de certification environnementale (NF HQE[®], H&E[®], BREEAM[®], LEED[®]) apportent un éclairage complémentaire sur les démarches environnementales engagées sur la production du Groupe.

Les surfaces totales des typologies « Commerce » et « Bureau & Hôtel » peuvent être exprimées par niveau de performance obtenue ou visée (Good, Très bon, Silver...) pour chaque type de certification environnementale (NF HQE[®], BREEAM[®], LEED[®]) et pour rendre compte plus précisément de leurs niveaux de performance.

5.6.1.3.2 Niveaux de performance énergétique des nouveaux développements

Cette série d'indicateurs montre la répartition par niveau de performance énergétique des nouveaux développements. Les classes énergétiques retenues sont celles qui viennent mesurer une amélioration par rapport au calcul réglementaire (RT 2005 / RT 2012) ou par rapport à une simulation thermique dynamique quand le calcul réglementaire n'est pas pertinent :

- Réglementaire 2005 — Base RT 2005 ;
- Haute Performance Énergétique 2005 (HPE 2005[®]) — Base RT 2005 améliorée de 10 % ;
- Très Haute Performance Énergétique 2005 (THPE 2005[®]) — Base RT 2005 améliorée de 20 % ;
- Bâtiment Basse Consommation RT2005 (BBC-Effinergie[®]) / Plan Climat — Base RT 2005 améliorée de 50 % pour les opérations tertiaires et 50 kWhep/m²/an modulé pour les logements ; Plan Climat — 50 kWhep/m²/an pour les logements ;
- BBC Rénovation[®] — Référence améliorée de 40% ;
- Réglementaire 2012 — Base RT 2012 ;
- Haute Performance Énergétique 2012 (HPE 2012[®]) — Base RT 2012 améliorée de 10 % ;
- Très Haute Performance Énergétique 2012 (THPE 2012[®]) — Base RT 2012 améliorée de 20 % ;
- Bâtiment Basse Consommation RT2012 (Effinergie+[®]) — 45 kWhep/m²/an modulé pour les logements (jusqu'au 1^{er} janvier 2015), 30 kWhep/m²/an modulé pour les opérations tertiaires.

Formule de calcul = Surface (HON ou SDP) ou nombre de logements d'un niveau de performance énergétique donné / Surface totale (HON ou SDP) ou nombre de logements total

5.6.1.3.4 Niveaux de proximité des transports en commun des nouveaux développements

Ces indicateurs permettent de montrer un niveau général de proximité aux transports en commun (Bus, Tramway, Métro/RER, Train) par classe de distance (0 à 200m, 201m à 500m, plus de 500 m) pour nos nouveaux développements. La ventilation des modes de transports les plus proches pour chaque typologie de projet permet d'apporter un éclairage complémentaire à l'information de proximité. Ces indicateurs ont pour objectif de montrer les alternatives en transports économiques et moins émetteurs de gaz à effet de serre que les utilisateurs des projets pourront utiliser.

Formule de calcul = Surface (HON ou SDP) ou nombre de logements par classe de distance aux transports en commun / Surface totale (HON ou SDP) ou nombre de logements total

Pour les immeubles de Logements, Bureaux & Hôtels, Centres Commerciaux et Lifestyle Centers, la distance comptabilisée est l'éloignement entre l'entrée de l'immeuble et l'arrêt de bus, de métro, de tramway, de RER ou de train le plus proche.

Pour les Family Village® et Retail Parks, la distance comptabilisée est l'éloignement entre l'entrée du parking et l'arrêt de bus, de métro, de tramway, de RER ou de train le plus proche.

5.6.2 METHODOLOGIE POUR LES INDICATEURS SOCIETAUX

Les emplois indirects correspondent aux emplois supportés par les achats de biens et services réalisés par le Groupe chez ses fournisseurs et sous-traitants de rang 1, 2, 3 et 4 situés en France. Sont pris en compte les achats de biens et services réalisés par les activités de foncière, d'e-commerce (hors galerie marchande) et de promotion (à l'exclusion des entités extérieures). Les preneurs sont exclus de l'indicateur, les méthodes d'évaluation des emplois indirects des enseignes n'étant pas suffisamment robustes ni homogènes pour assurer la fiabilité du calcul. Le calcul repose sur des ratios d'emploi définis par secteur économique et calculés à partir de données économiques issues d'Eurostat.

Fonctionnant en périmètre décalé, les indicateurs 2012 ont été calculés sur la base du volume d'achats de 2011 et les indicateurs 2013 sur la base du volume d'achats 2012.

5.7 TABLEAUX D'INDICATEURS

5.7.1 INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

INDICATEURS ENERGIE

CORPORATE - CONSOMMATIONS ET RATIOS ÉNERGÉTIQUES POUR LE SIEGE SOCIAL

Codes GRI G4 - CRESS :

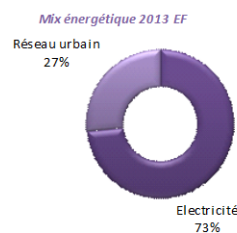
Consommations énergétiques totales : EN 3 & EN 4

Consommations énergétiques totales par m² et par collaborateur : CRE 1

Définition : Consommations d'énergie finale (EF) et primaire (EP) du siège social d'Altarea Cogedim

Dénominateur : Calculs établis sur la base de 8 248 m² et de 497 ETP pour 2013

	2010 EP	2011 EP	2012 EP	2013 EP	Variation 2010-2013	2013 EF
Consommations totales <i>GWh</i>	3,90	4,64	4,39	4,39	+12,5%	2,03
RATIOS :						
	Consommations totales par m ² <i>kWh / m²</i>			532	-	246
	Consommations totales par équivalent temps plein <i>kWh / ETP</i>			8 833	-	4 088



NOUVEAUX DEVELOPPEMENTS - REPARTITION PAR NIVEAU DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Codes GRI G4 - CRESS : CRE 1 et CRE 8

Définition : Ventilation des surfaces de commerces, de bureaux, d'hôtels ou du nombre de logement des opérations bénéficiant d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrées en 2013, par niveau de performance énergétique

ANNEE 2013	Réglementaire	Haute Performance Énergétique (HPE)	Très Haute Performance Énergétique (THPE)	Bâtiment Basse Consommation (BBC)
Commerce (m ²)	4,3%	0,0%	0,0%	95,7%
Bureau et Hôtel (m ²)	8,6%	1,0%	10,1%	80,3%
Total tertiaire (commerce, bureau, hôtel) (m ²)	7,1%	0,7%	6,6%	85,7%
Surfaces totales (m ²)	39669	3742	37027	481250
Logements (nbr)	11,2%	5,9%	3,0%	80,0%
Nombre de logements (nbr)	2091	1100	553	14960

INDICATEURS EMISSIONS DE GES (CO2)

ALTAREA COGEDIM - EMISSIONS DE GES ET RATIOS DU GROUPE

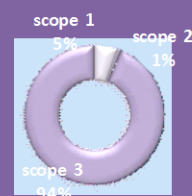
Codes GRI G4 - CRESS :

Emissions directes et indirectes de GES : EN 15, EN 16 et EN 17

Définition : Emissions de GES totales liées aux activités du groupe Altarea Cogedim

ARTICLE 75 et GHG PROTOCOLE *

	téqCO2	scope 1	scope 2	scope 3
SIREN Altarea	187 566	3%	2%	95%
SIREN Cogedim	457 835	4%	0%	96%
SIREN Rue du Commerce	10 922	2%	2%	97%
Altarea Cogedim	656 324	5%	1%	94%



* Le scope 1 ne prend pas en compte les émissions des pertes en ligne d'électricité (combustion); conformément à l'Article 75 du Grenelle 2 elles sont prises en compte ici dans le scope 2. Cette différence avec le GHG protocole représente un écart sur les 2 scopes de moins de 1%.

CORPORATE - EMISSIONS DE GES ET RATIOS POUR LE SIEGE SOCIAL

Codes GRI G4 - CRESS :

Emissions directes et indirectes de GES : EN 15 et EN 16

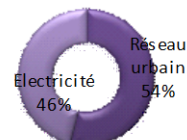
Emissions totales de GES par m² : CRE 3

Définition : Emissions de GES totales liées aux consommations d'énergie du siège social d'Altarea Cogedim

Dénominateur : Calculs établis sur la base de 8 248 m² et 497 ETP pour 2013

	2010	2011	2012	2013	Variation 2010-2013
Emissions totales de GES					
téqCO2	232	259	227	195	-16,1%
RATIOS :					
	Emissions totales par m ²			24	-
	kgéqCO2 / m ²				
	Emissions totales par équivalent temps plein			392	-
	kgéqCO2 / ETP				

Répartition par type d'énergie 2012



Répartition entre émissions directes et indirectes

scope 2
100%

INDICATEURS EAU ET DECHETS

CORPORATE - CONSOMMATIONS D'EAU ET DECHETS GENERES POUR LE SIEGE SOCIAL

Codes GRI G4 - CRESS :

Consommations totales d'eau : EN 8

Total des déchets générés : EN 23

Consommations totales d'eau par m² et par collaborateur : CRE 2

Définition : Consommations d'eau totale et par m², et production de déchets totale, générés sur le siège social d'Altarea Cogedim

Dénominateur : Calculs établis sur la base de 8 248 m² et sur la base de 497 ETP pour 2013

<i>EAU</i>	2010	2011	2012	2013	Variation 2010-2013
Consommations d'eau m ³	6 263	5 880	5 750	6 748	+7,7%

RATIOS :

Consommations d'eau par m² L / m ²	818	-
Consommations d'eau par collaborateur L / ETP	13 577	-

<i>DECHETS</i>	2010	2011	2012	2013	Variation 2010-2013
Déchets générés t	535	594	547	648	+21,1%

RATIOS :

Déchets générés par m² kg / m ²	79	-
Déchets générés par équivalent temps plein kg / ETP	1 304	-

Répartition par type de déchets



5.7.2 INDICATEURS SOCIAUX

INDICATEURS SOCIAUX

Périmètre concerné : Collaborateurs en CDI et en CDD du Groupe (France, Italie, Espagne, Luxembourg) au 31/12/13.

REPRESENTATIVITE, DIVERSITE, DIALOGUE SOCIAL

RECRECUTER ET MANAGER				Altarea Cogedim			Altareit
CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	2012	2013	Variation	2013
G4-10	Effectif total	Nombre de collaborateurs	nb	1 232	1 286	+ 4,4%	971
		Nombre de collaborateurs en CDI	nb	1 166	1 221	+ 4,7%	915
	Répartition par contrat	Nombre de collaborateurs en CDD	nb	66	65	- 1,5%	56
		Part des collaborateurs femmes	%	56,2%	55,7%	- 0,9%	53,6%
	Répartition par sexe	Part des collaborateurs hommes	%	43,8%	44,3%	+ 1,1%	46,4%
		Part des collaborateurs de moins de 30 ans	%	21,8%	20,8%	- 4,9%	24,8%
	Répartition par tranche d'âge	Part des collaborateurs entre 30 et 50 ans	%	65,1%	64,8%	- 0,5%	61,0%
		Part des collaborateurs de plus de 50 ans	%	13,1%	14,5%	+ 10,7%	14,2%
	Répartition par pays	Part des collaborateurs en France	%	96,5%	97,2%	+ 0,7%	99,9%
		Part des collaborateurs en Italie	%	2,9%	2,3%	- 22,8%	0,1%
		Part des collaborateurs en Espagne	%	0,5%	0,5%	- 4,2%	0,0%
		Part des collaborateurs au Luxembourg	%	0,1%	0,1%	- 4,2%	0,0%
	Répartition par statut	Part des collaborateurs cadres	%	60,3%	63,5%	+ 5,2%	62,4%
		Part des collaborateurs non-cadres	%	39,7%	36,5%	- 7,9%	37,6%
Embauches	Recrutements (CDI) au cours de la période	nb	210	188	- 10,5%	157	
	Recrutements (CDD) au cours de la période	nb	119	122	+ 2,5%	108	
	Part des recrutements cadres	%	41,0%	51,0%	+ 24,2%	49,4%	
	Part des recrutements non-cadres	%	59,0%	49,0%	- 16,9%	50,6%	
Départ	Nombre de licenciements	nb	14	17	+ 21,4%	14	
	Taux de départ :						
	Nombre de départs au cours de la période / effectif moyen	%	19,6%	20,2%	+ 2,8%	21,7%	
	Taux de départ cadres	%	12,6%	12,8%	+ 1,3%	13,2%	
	Taux de départ non-cadres	%	30,6%	32,8%	+ 7,1%	35,7%	
	Interruption de la période d'essai	%	7,9%	7,1%	- 10,2%	6,3%	
Motifs de départ	Fin de CDD	%	45,9%	43,5%	- 5,1%	47,6%	
	Fin contrat divers	%		0,4%	NA	0,5%	
	Rupture anticipée CDD salarié	%	0,9%	0,0%	- 100,0%	0,0%	
	Démissions	%	28,4%	27,5%	- 3,3%	22,8%	
	Licenciements	%	6,1%	6,7%	+ 9,1%	6,8%	
	Mises ou Départs en retraite ou en préretraite	%	0,4%	1,6%	+ 256,5%	1,9%	
	Rupture commun accord CDD	%		1,2%	NA	1,0%	
	Rupture conventionnelle	%	10,5%	12,2%	+ 16,0%	13,1%	
G4-10 Organisation du temps de travail	Effectif (CDI + CDD) en ETP (équivalent temps plein)	nb	1 220	1 246	+ 2,1%	935	
	Age moyen	années	38	38	+ 1,2%	37	
	Ancienneté moyenne dans le Groupe	années	5,2	6,2	+ 19,0%	5,9	
	Part des salariés à temps complet	%	96,5%	96,3%	- 0,3%	96,2%	
	Part des salariés en CDI à temps complet	%	94,6%	95,1%	+ 0,5%	94,4%	
	Part des salariés en CDD à temps complet	%	5,4%	4,9%	- 8,4%	5,6%	
	Part des salariés à temps partiel	%	3,5%	3,7%	+ 6,9%	3,8%	
	Part des salariés en CDI à temps partiel	%	95,4%	91,7%	- 3,9%	89,2%	
	Part des salariés en CDD à temps partiel	%	4,7%	8,3%	+ 79,2%	10,8%	
	Nombre d'heures théoriques travaillées	heure	1 866 239	1 982 297	+ 6,2%	1 480 231	
	Nombre d'heures de recours à l'intérim	heure	35 091	24 597	- 29,9%	19 066	
	Nombre d'heures supplémentaires effectuées	heure	1 501	3 370	+ 124,5%	3 370	

RESPECTER LA DIVERSITE				Altarea Cogedim			Altareit
CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	2012	2013	Variation	2013
LA 12	Egalité Homme - Femme	Part des femmes dans l'effectif total	%	56,2%	55,7%	- 0,9%	53,6%
		Part des femmes parmi les cadres	%	42,5%	44,0%	+ 3,4%	42,4%
		Part des femmes qui sont cadres	%	45,7%	50,1%	+ 9,8%	49,4%
		Part des femmes qui sont non-cadres	%	76,9%	76,0%	- 1,2%	72,1%
		Part des membres du comité de direction élargi qui sont des femmes	%	23,6%	24,5%	+ 3,8%	19,4%
		Part des départs qui concernent des femmes	%	55,9%	56,1%	+ 0,3%	52,4%
Handicap		Nombre de collaborateurs qui ont signalés être atteints de handicaps	nb	4	4	+ 0,0%	3
		Nombre de stagiaires période	nb	52	53	+ 1,9%	40
Lutte contre les discriminations		Nombre de stagiaires période	nb	52	53	+ 1,9%	40
		Nombre de contrats d'alternance	nb	36	39	+ 8,3%	31

DIALOGUER AVEC LES REPRESENTANTS DU PERSONNEL				Altarea Cogedim			Altareit
CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	2012	2013	Variation	2013
LA 5	Organisation du dialogue social	Nombre de représentants du personnel (CP + CE)	nb	49	46	- 6,1%	33
G4-11	Accords collectifs	Part de collaborateurs couverts par une convention collective (%)	%	99,9%	99,7%	- 0,2%	99,6%

REMUNERATION ET DEVELOPPEMENT DES COMPETENCES

ASSOCIER LES COLLABORATEURS AUX RESULTATS				Altarea Cogedim			Altareit
CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	2012	2013	Variation	2013
G4-54	Rémunération fixe*	Rémunération moyenne annuelle brute des collaborateurs - hors rémunération variable et hors cotisation patronales	€	50 521	51 755	+ 2,4%	47 941
		Rémunération moyenne annuelle brute des non-cadres - hors rémunération variable et hors cotisation patronales	€	30 153	28 432	- 5,7%	26 640
		Rémunération moyenne annuelle brute des cadres - hors rémunération variable et hors cotisation patronales	€	64 417	67 711	+ 5,1%	64 241
Rémunération variable*		Part de la rémunération variable dans la rémunération des cadres (%)	%	14,6%	13,7%	- 6,6%	15,0%

*hors Directoire Cogedim

DEVELOPPER LES COMPETENCES				Altarea Cogedim			Altareit
CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	2012	2013	Variation	2013
LA 9	Budget	Dépenses totales de formation	k€	1 369	1 473	+ 7,6%	1 098
		Dépenses moyennes de formation par effectif formé	k€	2,17	2,31	+ 6,5%	2,23
		Taux d'investissement en formation	%	1,85%	1,84%	- 0,4%	1,87%
	Heures de formation	Nombres d'heures moyen par collaborateur participant à au moins une formation	nb	17,8	16,8	- 5,9%	16,9
		Nombre d'heures moyen pour les cadres	nb	18,8	18,3	- 2,7%	18,3
		Nombre d'heures moyen pour les non-cadres	nb	16,4	13,8	- 15,6%	14,2
	Types de formation*	Part du nombre d'heures de formation "technique et métiers"	%	38,5%	48,3%	+ 25,5%	47,5%
		Part du nombre d'heures de formation "bureautique et informatique"	%	39,1%	8,8%	- 77,4%	8,7%
		Part du nombre d'heures de formation "management et accompagnement"	%	15,0%	31,1%	+ 107,5%	32,9%
		Part du nombre d'heures de formation "soutien linguistique"	%	7,5%	4,9%	- 34,2%	2,1%
Part du nombre d'heures de formation "santé - sécurité"		%		6,9%	NA	8,8%	
LA 11	Promotions	Nombre de collaborateurs qui ont bénéficié d'une promotion lors de la période	58	132	99	- 25,0%	80
		Part de collaborateurs qui ont bénéficié d'une promotion lors de la période	%	11,3%	7,8%	- 30,7%	8,4%
LA 11	Mobilités	Nombre de collaborateurs qui ont bénéficié d'une ou de plusieurs formes de mobilité lors de la période (mobilité géographique et/ou professionnelle et/ou inter-services/inter-groupe)	nb	71	62	- 12,7%	46
		Part de collaborateurs qui ont bénéficié d'une ou de plusieurs formes de mobilité lors de la période	%	6,1%	4,9%	- 19,4%	4,9%

* Dont formations internes

SANTE ET SECURITE DES SALARIES

ASSURER LA SECURITE ET LA SANTE DES SALARIES				Altarea Cogedim			Altareit
CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	2012	2013	Variation	2013
LA 6	Absentéisme*	Taux d'absentéisme global	%	6,5%	6,4%	- 1,1%	6,2%
		Taux d'absentéisme cadres	%	4,5%	4,3%	- 2,4%	4,1%
		Taux d'absentéisme non-cadres	%	9,6%	10,0%	+ 4,5%	9,6%
		Taux d'absentéisme global hors maternité/paternité	%	4,3%	4,1%	- 5,8%	4,0%
	Motifs	Absence pour cause d'accident du travail	%	0,2%	1,5%	NA	1,8%
Absence pour cause de maladie professionnelle		%	0,0%	0,0%	NA	0,0%	
LA 8	CHSCT	Nombre de réunions du CHSCT (DP+CE)	nb	12	19	+ 58,3%	15
LA 6	Accidents du travail	Bilan des accords signés en matière de santé et sécurité au travail	nb	0	0	NA	0
		Taux de fréquence des accidents du travail	%	0,03	6,46	NA	7,90
		Taux de gravité des accidents du travail	%	0,00	0,14	NA	0,17
		Nombre de maladies professionnelles déclarées (et reconnues) au cours de l'année	nb	0	0	NA	0
		Taux de fréquence des accidents du travail des sous-traitants	%	0	0	NA	0
		Taux de gravité des accidents du travail des sous-traitants	%	0	0	NA	0

* toute absence hors congé annuel et RTT

5.8 RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES CONSOLIDEES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION

Altareit

Exercice clos le 31 décembre 2013

Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion

Aux Actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant dont la recevabilité de la demande d'accréditation a été admise par le COFRAC sous le numéro 3-1050 et membre du réseau de l'un des commissaires aux comptes de la société Altareit, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2013, présentées dans le chapitre 5 « Responsabilité Sociale d'Entreprise » du rapport de gestion, ci-après les « Informations RSE », en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce.

Responsabilité de la société

Il appartient à la gérance d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce, conformément aux référentiels utilisés par la société, composés des référentiels de reporting environnemental, social et sociétal d'Altarea Cogedim dans leurs versions datées d'octobre 2013 (ci-après les « Référentiels ») dont un résumé figure en introduction du chapitre 5.2.2 « Périmètres de reporting et référentiels » dans le rapport de gestion et disponibles sur demande au siège de la société.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes professionnelles et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R. 225 105 du Code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère, conformément aux Référentiels (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont été effectués par une équipe de cinq personnes entre septembre 2013 et mars 2014 pour une durée d'environ six semaines.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes professionnelles applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000¹.

1. Attestation de présence des Informations RSE

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du Code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R. 225-105 alinéa 3 du Code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce avec les limites précisées dans la note méthodologique présentée au chapitre 5.2.2 du rapport de gestion.

Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons mené une dizaine d'entretiens avec huit personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions développement durable, ressources humaines, technique, contrôle de gestion, secrétariat général en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié des Référentiels au regard de leur pertinence, leur exhaustivité, leur fiabilité, leur neutralité et leur caractère compréhensible, en prenant en considération les bonnes pratiques du secteur ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

¹ ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical information

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes², au niveau de l'entité consolidante et des différentes activités (promotion et e-commerce), nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions, etc.), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion.

Pour l'activité de promotion, les justificatifs relatifs aux informations environnementales et sociétales des logements, commerces et bureaux (permis, situation, certifications, etc.) sont centralisés au siège de la société. Les justificatifs relatifs aux informations sociales de la société sont également accessibles à son siège.

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

² **Informations environnementales** : l'organisation et les démarches d'évaluation ou de certification (part des bâtiments certifiés ou en cours de certification environnementale), le traitement et recyclage des déchets, la maîtrise de l'énergie et les émissions de gaz à effet de serre (niveaux de performance énergétique).

Informations sociétales : l'impact territorial économique et social (emploi directs et indirects), l'accessibilité des transports en communs (niveaux de proximité), la prise en compte avec les fournisseurs et sous-traitants des enjeux sociaux et environnementaux, la loyauté des pratiques et l'éthique, les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs.

Informations sociales : l'effectif total, l'absentéisme, le nombre total d'heures de formation.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément aux Référentiels.

Observations

Sans remettre en cause la conclusion ci-dessus, nous attirons votre attention sur les éléments suivants :

- Le chapitre n° 5 rend compte de manière très détaillée des enjeux, de l'organisation, des objectifs et des performances en matière de RSE de la société ;
- Comme précisé en préambule du rapport, certaines informations, notamment celles relatives à l'organisation et à la stratégie RSE, ne sont présentées que sur le périmètre d'Altarea-Cogedim, comprenant, en plus des activités d'Altareit, les activités de foncière ;
- Les effectifs du périmètre Altareit représentent 75 % des effectifs du groupe Altarea-Cogedim. Seules les données sociales 2013 sont disponibles sur le périmètre Altareit, les variations et analyses des indicateurs sociaux ne sont présentées que sur le périmètre Altarea-Cogedim ;
- Les effectifs de la société Rue du Commerce sont consolidés dans les tableaux de bord sociaux depuis son acquisition en 2012. Les informations environnementales et sociétales des activités d'e-commerce sont intégrées progressivement à celles des activités historiques (foncière et promotion immobilière) ;

Paris-La Défense, le 20 mars 2014

L'Organisme Tiers Indépendant
ERNST & YOUNG et Associés

Eric Duvaud
Associé Développement durable

Bruno Perrin
Associé

6.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE ET RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES	212
6.1.1 Responsable du document de référence	212
6.1.2 Attestation du responsable du document de référence.....	212
6.1.3 Responsables du contrôle des comptes	212
6.1.4 Consultation des documents	213
6.1.5 Informations accessibles au public.....	213
6.2 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL SUR L'EMETTEUR ET SON CAPITAL	213
6.2.1 Renseignements de caractère général sur l'émetteur	213
6.2.2 Renseignements de caractère général concernant le capital	217
6.2.3 Instruments financiers non représentatifs du capital social autres que ceux donnant accès au capital	230
6.3 MARCHÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	231
6.4 POLITIQUE DE DIVIDENDES	232
6.4.1 Dividendes distribués au cours des trois exercices précédents	232
6.4.2 Politique de distribution	232
6.4.3 Dépenses et charges de l'article 39-4 du Code Général des impôts.....	232
6.5 INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT DE LA SOCIÉTÉ.....	233
6.6 INFORMATION SUR LES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES.....	233
6.7 ÉVÈNEMENTS RÉCENTS ET LITIGES.....	234
6.8 INFORMATIONS DE NATURE A INFLUENCER LES AFFAIRES OU LA RENTABILITÉ DE LA SOCIÉTÉ	234
6.9 SITUATION CONCURRENTIELLE	234
6.10 FACTEURS DE RISQUES.....	235
6.10.1 Facteurs inhérents aux activités d'Altareit.....	235
6.10.2 Risques juridique, réglementaire, fiscal et assurance	237
6.10.3 Risques sociaux et environnementaux.....	238
6.10.4 Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altareit	238
6.10.5 Risques de Conflits d'intérêts	239
6.11 ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ	239
6.11.1 GROUPE DONT L'ÉMETTEUR FAIT PARTIE	239
6.11.2 FILIALES IMPORTANTES	240
6.12 HISTOIRE ET ÉVOLUTION DE LA SOCIÉTÉ	241
6.13 RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT.....	241

6.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE ET RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES

6.1.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE

Le Responsable du document de référence est le représentant légal de la Société Altareit, à savoir la société Altafi 2, sise 8 avenue Delcassé – 75008 Paris, gérante de la Société, représentée par son Président Monsieur Alain Taravella.

6.1.2 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant au paragraphe 2 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Le rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés relatifs à l'exercice 2013, figurant au paragraphe 3.9, contient une

observation portant sur les changements de méthodes comptables intervenus.

Les comptes consolidés concernant l'exercice 2012, inclus par référence dans le présent document de référence, contiennent une observation portant sur les changements de méthodes comptables intervenus.

Les comptes consolidés concernant l'exercice 2011, inclus par référence dans le présent document de référence, contiennent une observation portant sur les changements de méthodes comptables intervenus.

Le Gérant

société Altafi 2

Représentée par son Président Alain Taravella

6.1.3 RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES

6.1.3.1 Commissaires aux Comptes titulaires

- Cabinet AACE Île-de-France
Membre français de Grant Thornton International
100, rue de Courcelles – 75017 Paris
Représenté par Monsieur Michel Riguelle
Date de début de mandat : 2 juin 2008
Durée du mandat : six exercices
Mandat expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2013
- Cabinet Ernst & Young Audit
Tour First – 1 Place des Saisons
92400 Courbevoie
Représenté par Monsieur Jean-Roch Varon
Date de début de mandat : 2 juin 2008
Durée du mandat : six exercices
Mandat expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2013

6.1.3.2 Commissaires aux Comptes suppléants

- Cabinet Auditeurs Associés Consultants européens – AACE
4 rue Firmin Gillot – 75015 Paris
Date de début de mandat : 2 juin 2008
Durée du mandat : six exercices
Mandat expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2013
- Auditex
Tour First – 1 Place des Saisons
92400 Courbevoie
Date de début de mandat : 2 juin 2008
Durée du mandat : six exercices
Mandat expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2013

Les Commissaires aux Comptes sont membres de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes.

6.1.4 CONSULTATION DES DOCUMENTS

Le soussigné atteste et déclare que les documents suivants peuvent, le cas échéant, être consultés sur support physique ou par voie électronique, au siège social de la Société, 8 avenue Delcassé – 75008 Paris, les jours ouvrables et pendant les heures de bureaux :

- les statuts à jour de la Société ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, dont une partie est incluse ou visée dans le document de référence;
- les informations financières historiques de la Société et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédant la publication du document de référence.

Le Gérant

Société Altafi 2

Représentée par son Président Alain Taravella

6.1.5 INFORMATIONS ACCESSIBLES AU PUBLIC

L'information réglementée peut être consultée sur le site Internet de la Société Altarea (<http://www.altareacogedim.com>) dans la partie Espace Finance, en cliquant sur l'onglet « Informations réglementées Altareit ». Cette information est diffusée auprès du public et déposée à l'AMF par l'intermédiaire du diffuseur professionnel Les Echos Comfi sur le site Internet duquel elle peut également être consultée (<http://www.lesechos-comfi.fr>).

6.2 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL SUR L'EMETTEUR ET SON CAPITAL

6.2.1 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL SUR L'EMETTEUR

6.2.1.1 Dénomination sociale (article 3 des statuts)

La dénomination sociale de la Société est : Altareit.

6.2.1.2 Forme juridique – législation applicable (article 1 des statuts)

Altareit a été constituée initialement sous forme de société anonyme française. Elle a été transformée en société en commandite par actions par décision de l'assemblée générale mixte du 2 juin 2008. Altareit est une Société de droit français, régie notamment par les dispositions du livre II du Code de commerce.

Altareit est donc assujettie à la loi française.

6.2.1.3 Législation particulière applicable

Altareit n'est soumise à aucune législation ou réglementation particulière.

6.2.1.4 Siège social (article 4 des statuts)

Le siège social d'Altareit est situé 8, avenue Delcassé – 75008 Paris.

Les coordonnées téléphoniques du siège social sont le 00 33 (0) 1 44 95 88 10 et le 00 33 (0) 1 56 26 24 00.

Altareit est hébergée par sa sous-filiale Cogedim Gestion, qui est elle-même titulaire d'un bail commercial sur les locaux du 8 avenue Delcassé à Paris 8^{ème}.

6.2.1.5 Date de constitution et durée (article 5 des statuts)

La Société a été constituée le 16 juin 1955 et, conformément aux dispositions de l'article 5 de ses statuts, a une durée de 99 ans à partir de son immatriculation, intervenue le 19 août 1955, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

6.2.1.6 Objet social (article 2 des statuts)

La société a pour objet :

- à titre principal :
 - l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, y-compris par voie de bail à construction ou de crédit-bail, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers,
 - la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles,
 - l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers,
 - la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, et plus généralement la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés.

- à titre accessoire, la prise à bail de tous biens immobiliers,
- à titre exceptionnel, l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport et de fusion des actifs de la société.
- et plus généralement toutes opérations immobilières, mobilières, civiles, commerciales, industrielles ou financières jugées utiles pour le développement de l'objet précité ou susceptibles d'en faciliter l'exercice, notamment par le recours à l'emprunt et la constitution corrélatrice de toutes garanties et sûretés.

6.2.1.7 Registre du commerce et des sociétés

La Société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 552 091 050.

Le numéro Siret de la Société est 552 091 050 00096 et son code activité est 6820B.

6.2.1.8 Consultation des documents juridiques

Les documents juridiques relatifs à la Société devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation en vigueur peuvent être consultés au siège social de la Société

8, avenue Delcassé - 75008 Paris ainsi que sur le site Internet de la Société Altarea (<http://www.altareacogedim.com>) dans la partie Espace Finance, en cliquant sur l'onglet « Informations réglementées Altareit ».

6.2.1.9 Exercice social (article 28 des statuts)

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

6.2.1.10 Répartition statutaire des bénéfices (29 des statuts) et du boni de liquidation éventuel (article 30 des statuts)

- Le bénéfice distribuable tel qu'il est défini par la loi est à la disposition de l'assemblée générale. Celle-ci décide souverainement de son affectation ; elle peut, en totalité ou pour partie, l'affecter à tous fonds de réserves générales ou spéciales, le reporter à nouveau ou le distribuer aux actionnaires.

L'assemblée générale peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, dans la mesure où la loi le permet.

L'assemblée générale ordinaire, statuant sur les comptes de l'exercice peut accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende mis en distribution une option entre le paiement du dividende, soit en numéraire, soit en actions ordinaires, ces titres étant émis par la société, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

L'associé commandité a droit à un dividende précipitaire équivalent à 1,5% du dividende annuel mis en distribution. Il est toutefois précisé que l'associé commandité n'aura droit qu'à la moitié de ce dividende précipitaire lors du premier versement qui interviendra au titre de l'exercice clôturant le 31 décembre 2007.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ne permet pas de distribuer.

Le tout, sous réserve de la création d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote.

- En cas de liquidation de la Société, le produit net de la liquidation, après règlement du passif, sera réparti entre les associés commanditaires et les associés commandités à concurrence de 98,5% aux associés commanditaires et à concurrence de 1,5% aux associés commandités.

6.2.1.11 Assemblées générales (article 25 des statuts)

CONVOCATION

Les assemblées générales des actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.

Le recours à la télécommunication électronique sera également possible pour la convocation des actionnaires après accord préalable et écrit de ceux-ci.

Les réunions ont lieu soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

REPRESENTATION

Tout actionnaire peut participer personnellement ou par mandataire aux assemblées générales, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, sur justification de son identité et de la propriété de ses actions sous la forme d'un enregistrement comptable au moins trois jours ouvrés avant la date de réunion de l'assemblée. Toutefois, la gérance peut abréger ou supprimer ce délai, à condition que ce soit au profit de tous les actionnaires.

Les personnes morales participent aux assemblées par leurs représentants légaux ou par toute personne désignée à cet effet par ces derniers.

DROIT DE VOTE DOUBLE ET PLAFONNEMENT DES DROITS DE VOTE

Il n'existe aucun droit de vote double et aucun plafonnement des droits de vote.

VOTE PAR CORRESPONDANCE ET VIDEOCONFERENCE

Le vote par correspondance s'exerce selon les conditions et modalités fixées par les dispositions législatives et réglementaires.

Les actionnaires peuvent participer et voter à toute assemblée par visioconférence ou tout moyen électronique de télécommunication permettant leur identification dans les conditions légales et réglementaires, à l'exception de l'Assemblée Générale ordinaire statuant sur les comptes annuels.

PRESIDENCE – BUREAU

Les assemblées sont présidées par le gérant ou l'un des gérants, s'ils sont plusieurs. Si l'assemblée est convoquée par le conseil de surveillance, elle est présidée par le Président de ce conseil, ou l'un de ses membres désignés à cet effet. A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

Les procès-verbaux d'assemblées sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la loi.

FORME DES ACTIONS (ARTICLE 10 DES STATUTS)

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

La conversion des actions du nominatif au porteur et réciproquement s'opère conformément à la législation en vigueur. Nonobstant la disposition qui précède, les actions sont nominatives dans tous les cas prévus par la loi.

Les actions partiellement libérées ne peuvent revêtir la forme au porteur qu'après leur complète libération.

La propriété des actions résulte de leur inscription, dans les conditions et suivent les modalités prévues par la loi, en compte individuel d'actionnaires, soit chez l'émetteur ou son mandataire pour les actions nominatives, soit chez des intermédiaires financiers habilités pour les actions au porteur. A la demande de l'actionnaire, une attestation d'inscription en compte lui sera délivrée par la société ou l'intermédiaire financier habilité.

L'inobservation par les détenteurs de titres ou les intermédiaires de leur obligation de communication des renseignements visés ci-dessus peut, dans les conditions prévues par la loi, entraîner la suspension voire la privation du droit de vote et du droit au paiement du dividende attachés aux actions.

La société est en droit de demander, à tout moment, et à ses frais, à l'organisme chargé de la compensation des titres, le nom, ou s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres de la société conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux, et le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés.

Toute action est indivise à l'égard de la société.

Les copropriétaires d'actions indivises sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné, à la requête du copropriétaire le plus diligent, par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce statuant en référé.

NEGOCIABILITE DES ACTIONS (ARTICLE 11 DES STATUTS)

Les actions sont librement négociables, sauf dispositions légales, réglementaires ou statutaires contraires.

FRANCHISSEMENTS DE SEUILS STATUTAIRES – OBLIGATIONS DE DECLARATION (ARTICLE 12 DES STATUTS)

Outre les obligations légales de déclaration des franchissements de seuils, les statuts prévoient que toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert qui vient à détenir ou qui cesse de détenir une fraction du capital, des droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital de la société égale ou supérieure à un pour cent (1 %) ou un multiple de cette fraction jusqu'à 50 % du capital sera tenu de notifier à la Société par lettre recommandée, dans un délai de cinq jours à compter de la transaction qui va lui permettre de dépasser l'un de ces seuils, le nombre total d'actions, de droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital, qu'elle possède seule directement ou indirectement ou encore de concert.

À défaut d'avoir été déclaré dans les conditions ci-dessus, les titres qui constituent l'excédent de la participation sont privés de droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, si le défaut a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant au moins un pour cent (1 %) du capital en font la demande dans les conditions prévues par la loi. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

6.2.2 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LE CAPITAL

6.2.2.1 Conditions auxquelles les statuts soumettent les modifications du capital et des droits respectifs des diverses catégories d'actions

Les statuts ne soumettent pas les modifications de capital à des conditions plus restrictives que les dispositions légales et ne définissent pas de catégories d'actions particulières.

6.2.2.2 Capital social (article 6 des Statuts)

Opérations intervenues sur le capital

En nombre de titres et en euros	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2011	1 750 487	1,50	2 626 731 (*)
Aucune modification sur l'exercice 2012			
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2012	1 750 487	1,50	2 626 731 (*)
Aucune modification sur l'exercice 2013			
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2013	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

Attributions gratuites d'actions

Au cours de l'exercice 2013, deux nouveaux plans ont été mis en place attribuant 57.600 droits à actions gratuites.

À la date du présent document de référence, le capital social est fixé à la somme de 2.625.730,50 euros de nominal, divisé en 1.750.487 actions de 1,50 euros de nominal, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

6.2.2.3 Autorisations portant sur le capital

La Société n'a attribué aucun titre de capital Altareit dans la cadre de plans d'attribution d'actions ni de bons de souscription d'actions.

En revanche, les salariés de ses filiales bénéficient de plans d'actions gratuites et de bons de souscription d'actions portant sur des titres de la société Altarea ainsi que mentionné en § 3.7. note 8.9 des comptes consolidés et ci-après rappelé.

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

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Dates d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2012	Attribution (*)	Livraison	Droits annulés (**)	Droits en circulation au 31/12/2013
Plans d'attribution sur titres altarea							
16 décembre 2010	11 700	30 juin 2013	9 500		(8 750)	(750)	—
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 2016	—	48 600		(1 700)	46 900
15 mai 2013	9 000	15 juin 2015	—	9 000			9 000
Total	70 600		10 800	57 600	(8 750)	(2 450)	57 200

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

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

Bons de souscription d'achat d'options en circulation

Il n'existe aucun bon de souscription d'achat d'options de la Société en circulation au 31 décembre 2013 tout comme au 31 décembre 2012.

Informations sur les titres d'autocontrôle

Le prix de revient des actions propres (affectées en totalité à un contrat de liquidité) est de 433 milliers d'euros pour 2.234 titres au 31 décembre 2013, contre 412 milliers d'euros pour 2.091 titres au 31 décembre 2012 ainsi que mentionné en § 3.7. note 8.9 des comptes consolidés

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

En outre, un profit net sur cession des actions propres a été comptabilisé directement dans les capitaux propres pour un montant de +0,15 milliers d'euros au 31 décembre 2013 (soit + 0,10 millier d'euro net d'impôt), contre une charge nette de 11,6 milliers d'euros au 31 décembre 2012 (7,6 milliers d'euros net d'impôt).

Conformément aux dispositions de l'article L 225-100 du Code de commerce, les tableaux ci-après récapitulent les délégations en cours de validité au

cours de l'exercice 2013, qui avaient été conférées à la Gérance par les assemblées générales mixtes des actionnaires du 25 mai 2012 et du 27 juin 2013 et leur utilisation au cours de l'exercice écoulé.

Il est rappelé que chaque assemblée générale mixte conférant des autorisations et des délégations à la Gérance annule toutes les autorisations et délégations précédentes ayant le même objet.

(A) AUTORISATIONS CONFEREES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 25 MAI 2012 EN VIGUEUR JUSQU'A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 27 JUIN 2013

(i) Autorisations d'augmenter le capital

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2013
<p>Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription pour l'émission d'actions ordinaires et/ ou de toutes valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou à l'attribution de titres de créance.</p> <p>Articles L.225-127, L.225-128, L.225-129, L.225-129-2 et L.225-132, L.225-133, L.225-134, L.228-91, L.228-92 et L.228-93 du Code de Commerce</p>	25/05/2012	N° 8	17/08/2013	Aucune
<p>Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription pour l'émission d'actions ordinaires et/ ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société et/ ou à l'attribution de titres de créances dans le cadre d'un offre au public</p> <p>Articles L.225-127, L.225-128, L. 225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-136 et suivants et L.225-148, L.225-91, L.228-92 et L.225-93 du Code de Commerce</p>	25/05/2012	N°9	17/08/2013	Aucune
<p>Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription pour l'émission d'actions ordinaires et/ ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée ou à l'attribution de titres de créances dans le cadre d'un placement privé</p> <p>Articles L.225-127, L.225-128, L.225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-136 et suivants et L.228-91, L.228-92, L.228-93 du Code de Commerce et L.411-2 II du Code monétaire et financier</p>	25/05/2012	N°10	17/08/2013	Aucune

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2013
<p>Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription pour l'émission d'actions ordinaires et/ ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec fixation du prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée dans la limite de 10% du capital de la Société par an</p> <p>Articles L.225-136, L.225-136 1, R 225-119 du Code de commerce et L.411-2 du Code monétaire et financier</p>	25/05/2012	N°11	17/08/2013	Aucune
<p>Autorisation d'augmentations du capital à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation</p> <p>Articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce</p>	25/05/2012	N°12	17/08/2013	Aucune
<p>Autorisation d'augmentations du capital à l'effet d'émettre des actions en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10% du capital par an</p> <p>Article L.225-147 du Code de Commerce</p>	25/05/2012	N°13	17/08/2013	Aucune
<p>Autorisation d'augmentations du capital à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ ou des valeurs donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée ou à l'attribution de titres de créances avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'actionnaires minoritaires de filiales en remploi du prix de cession de leur participation dans une société du Groupe Altareit ou personnes physiques ou morales effectuant le remploi du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers. Maximum 20 millions d'euros.</p> <p>Articles L.225-129, L.225-129-2 à L.225-129-6, L.225-138, L.228-91, L.228-92 et L.228-93 et L.228-99 du Code de commerce</p>	25/05/2012	N°14	17/12/2013	Aucune
<p>Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription à l'effet d'émettre des actions ordinaires et valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société destinées à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange</p> <p>Articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-36, L.225-148 et L.228-91, L.228-91, L.228-92 et L.228-93 du Code de commerce</p>	25/05/2012	N°15	17/08/2013	Aucune

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2013
Fixation à 50 Millions d'euros du plafond général des augmentations de capital sur délégation de compétence et de pouvoir à la Gérance	25/05/2012	N°16	Se rapporte à chaque autorisation	Aucune
Autorisation d'augmentations du capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes dans la limite de 50 Millions d'euros Articles L.225-129, L.225-129-2 et L.225-30 du Code de Commerce	25/05/2012	N°17	17/08/2013	Aucune

(ii) Programme de rachat d'actions

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2013
Autorisation de procéder à l'achat par la Société de ses propres actions au prix maximum unitaire de 200 euros. Montant total maximum de 80 Millions d'euros	25/05/2012	N°6	17/12/2013	Aucune
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions détenues par la Société par suite du rachat de ses propres titres	25/05/2012	N°7	17/08/2013	Aucune

(iii) Augmentations de capital réservées aux salariés et dirigeants

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2013
Autorisation d'augmentations du capital à l'effet d'émettre des actions ordinaires ou donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des adhérents de Plan(s) d'Epargne d'Entreprise du Groupe Articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-38, L.225-138-1, L.228-91, L.228-92, L.225-129-6 du Code de commerce et L.3332-1 et suivants du Code du travail	25/05/2012	N°18	17/08/2013	Aucune
Délégation pour attribution gratuite d'actions au profit de salariés et/ou dirigeants mandataires sociaux de la Société ou d'entités liées dans la limite de 65.000 actions Articles L.225-197-1, L.225-97-2 du Code de Commerce	25/05/2012	N°19	17/08/2014	Aucune
Autorisation de mise en place de plans d'option d'achat d'actions dans la limite du plafond global de la résolution n°19 Articles L.225-179, L.225-185, L. 225-180, L.225-177 et L.225-179, L 225-208 et L 225-209 du Code de commerce	25/05/2012	N°20	17/08/2014	Aucune

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2013
Autorisation de mise en place de plans d'options de souscription d'actions dans la limite du plafond global de la résolution n°19 Articles L.225-177, L.225-185, L. 225-180, L.225-177 et L.225-179 du Code de commerce	25/05/2012	N°21	17/08/2014	Aucune

(B) AUTORISATIONS CONFEREES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 27 JUIN 2013 EN COURS DE VALIDITE

(i) Autorisations d'augmenter le capital

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2013
Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription pour (i) l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée pour un montant maximal de 50 millions d'euros (ii) ou à l'attribution de titres de créances pour un montant maximal de de cinquante millions d'euros Articles L.225-127, L.225-128, L.225-129, L.225-129-2 et L.225-132, L.225-133, L.225-134, L.228-91, L.228-92 et L.228-93 du Code de Commerce	27/06/2013	N°7	26 mois (27/08/2015)	Aucune
Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription pour (i) l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée pour un montant maximal de 50 millions d'euros, (ii) et/ou à l'attribution de titres de créances, pour un montant maximal de 50 millions d'euros, dans le cadre d'une offre au public Articles L.225-127, L.225-128, L. 225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-136 et suivants et L.225-148, L.225-91, L.228-92 et L.225-93 du Code de Commerce	27/06/2013	N°8	26 mois (27/08/2015)	Aucune
Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription pour l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée, ou à l'attribution de titres de créances, pour un montant maximal de cinquante millions d'euros, dans le cadre d'un placement privé Articles L.225-127, L.225-128, L.225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-136 et suivants et L.228-91, L.228-92, L.228-93 du Code de Commerce et L.411-2 II du Code monétaire et financier	27/06/2013	N°9	26 mois (27/08/2015)	Aucune

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2013
<p>Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription pour l'émission d'actions ordinaires et/ ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec fixation du prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée générale dans la limite de 10% du capital de la Société par an</p> <p>Articles L.225-136, L.225-136 1, R 225-119 du Code de commerce et L.411-2 du Code monétaire et financier</p>	27/06/2013	N°10	26 mois (27/08/2015)	Aucune
<p>Autorisation d'augmentations du capital à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation en cas de demandes de souscription excédant le nombre de titres proposés</p> <p>Articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce</p>	27/06/2013	N°11	26 mois (27/08/2015)	Aucune
<p>Autorisation d'augmentations du capital à l'effet d'émettre des actions en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10% du capital par an</p> <p>Article L. 225-147 du Code de Commerce</p>	27/06/2013	N°12	26 mois (27/08/2015)	Aucune
<p>Autorisation d'augmentations du capital à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée ou à l'attribution de titres de créances pour un montant maximal de vingt millions d'euros avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes</p> <p>Articles L.225-129, L.225-129-2 à L.225-129-6, L.225-138, L.228-91, L.228-92 et L.228-93 et L.228-99 du Code de commerce</p>	27/06/2013	N°13	18 mois (24/11/2013)	Aucune
<p>Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription à l'effet d'émettre des actions de la Société et/ ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, destinées à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la Société pour un montant maximal de cinquante millions d'euros</p> <p>Articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-36, L.225-148 et L.228-91, L.228-91, L.228-92 et L.228-93 du Code de commerce</p>	27/06/2013	N°14	26 mois (27/08/2015)	Aucune

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2013
Fixation à 50 Millions d'euros du plafond général des augmentations de capital sur délégation de compétence et de pouvoir à la Gérance pour les émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à un titre de créance	27/06/2013	N°15		Aucune
Autorisation d'augmentations du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes dans la limite de 50 Millions d'euros Articles L.225-129, L.225-129-2 et L.225-30 du Code de Commerce	27/06/2013	N°16	26 mois (27/08/2015)	Aucune

(ii) Programme de rachat d'actions

Autorisations	Date A.G.	Résolution N°	Validité	Utilisation en 2013
Autorisation de procéder à l'achat par la Société de ses propres actions pour un prix maximum de 250 euros par action, soit pour un montant total maximum de 80 Millions d'euros	27/06/2013	N°5	18 mois (27/12/2014)	Aucune
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions détenues par la Société par suite du rachat de ses propres titres	27/06/2013	N°6	26 mois (27/08/2015)	Aucune

(iii) Augmentations de capital réservées aux salariés et dirigeants

Autorisations	Date A.G.	Résolution N°	Validité	Utilisation en 2013
Autorisation d'augmentations du capital à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société pour un maximum de 52.500 actions avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des adhérents de Plan(s) d'Epargne d'Entreprise du Groupe Articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-38, L.225-138-1, L.228-91, L.228-92, L.225-129-6 du Code de commerce et L.3332-1 et suivants du Code du travail	27/06/2013	N°17	26 mois (27/08/2015)	Aucune
Délégation pour attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de salariés et/ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société ou d'entités liées dans la limite de 65.000 actions Articles L.225-197-1, L.225-97-2 du Code de Commerce	27/06/2013	N°18	38 mois (27/08/2016)	Aucune

Autorisations	Date A.G.	Résolution N°	Validité	Utilisation en 2013
<p>Délégation pour la mise en place d'un plan d'options d'achat d'actions à émettre au profit de salariés et/ ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société ou d'entités liées dans la limite du plafond de 65.000 actions mentionné en résolution n° 15</p> <p>Articles L.225-179, L.225-185, L. 225-180, L.225-177 et L.225-179, L 225-208 et L 225-209 du Code de commerce</p>	27/06/2013	N°19	38 mois (27/08/2016)	Aucune
<p>Délégation pour la mise en place d'un plan d'options de souscriptions d'actions à émettre au profit de salariés et/ ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société ou de sociétés liées dans la limite du plafond de 65.000 actions mentionné en résolution n°15</p> <p>Articles L.225-177, L.225-185, L. 225-180, L.225-177 et L.225-179 du Code de commerce</p>	27/06/2013	N°20	38 mois (27/08/2016)	Aucune

(C) AUTORISATIONS SOLLICITEES DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 7 MAI 2014

Les autorisations à consentir à la Gérance ci-après sollicitées de la prochaine Assemblée Générale Mixte du 7 mai 2014 annulent et remplacent, le cas échéant, les autorisations antérieurement consenties sur le même objet.

(i) Autorisations d'augmenter le capital

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
<p>Autorisation d'augmentations du capital en numéraire, pour une durée de 26 mois, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour l'émission (i) d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée pour un montant maximal de 50 millions d'euros (ii) ou à l'attribution de titres de créances pour un montant maximal de 200 millions d'euros.</p> <p>Articles L.225-127, L.225-128, L.225-129, L.225-129-2 et L.225-132, L.225-133, L.225-134, L.228-91, L.228-92 et L.228-93 du Code de Commerce</p>	N°15	07/07/2016 (26 mois)
<p>Autorisation d'augmentations du capital en numéraire, pour une durée de 26 mois, avec suppression du droit préférentiel de souscription pour (i) l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée pour un montant maximal de 50 millions d'euros, (ii) et/ou à l'attribution de titres de créances, pour un montant maximal de 200 millions d'euros, dans le cadre d'une offre au public</p> <p>Articles L.225-127, L.225-128, L. 225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-136 et suivants et L.225-148, L.225-91, L.228-92 et L.225-93 du Code de Commerce</p>	N°16	07/07/2016 (26 mois)

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
<p>Autorisation d'augmentations du capital en numéraire, pour une durée de vingt-six mois, avec suppression du droit préférentiel de souscription pour l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée, ou à l'attribution de titres de créances, pour un montant maximal de 200 millions d'euros, dans le cadre d'un placement privé</p> <p>Articles L.225-127, L.225-128, L.225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-136 et suivants et L.228-91, L.228-92, L.228-93 du Code de Commerce et L.411-2 II du Code monétaire et financier</p>	N°17	07/07/2016 (26 mois)
<p>Autorisation d'augmentations du capital en numéraire, pour une durée de vingt-six mois, avec suppression du droit préférentiel de souscription en cas d'émission d'actions ordinaires et/ ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec fixation du prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée dans la limite de 10% du capital de la Société par an</p> <p>Articles L.225-136, L.225-136 1, R 225-119 du Code de commerce et L.411-2 du Code monétaire et financier</p>	N°18	07/07/2016 (26 mois)
<p>Autorisation d'augmentations du capital, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation en cas de demandes de souscription excédant le nombre de titres proposés.</p> <p>Articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce</p>	N°19	07/07/2016 (26 mois)
<p>Autorisation d'augmentations du capital, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital dans la limite de 10% du capital par an, avec suppression du droit préférentiel de souscription.</p> <p>Article L. 225-147 du Code de Commerce</p>	N°20	07/07/2016 (26 mois)
<p>Autorisation d'augmentations du capital, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ ou des valeurs donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée ou à l'attribution de titres de créances avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'actionnaires minoritaires de filiales en remploi du prix de cession de leur participation dans une société du Groupe Altareit ou personnes physiques ou morales effectuant le remploi du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers. Maximum 20 millions d'euros</p> <p>Articles L.225-129, L.225-129-2 à L.225-129-6, L.225-138, L.228-91, L.228-92 et L.228-93 et L.228-99 du Code de commerce</p>	N°21	07/10/2015 (18 mois)
<p>Autorisation d'augmentations du capital en numéraire, pour une durée de vingt-six mois, avec suppression du droit préférentiel de souscription, à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée destinées à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la Société pour un montant maximal de 50 millions d'euros</p> <p>Articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-36, L.225-148 et L.228-91, L.228-91, L.228-92 et L.228-93 du Code de commerce</p>	N°22	07/07/2016 (26 mois)

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Fixation du plafond général des délégations de compétence à un montant nominal de 50 millions d'euros pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et de 200 millions d'euros pour les émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à un titre de créance	N°23	Se rapporte à chaque autorisation
Autorisation d'augmentations du capital, pour une durée de vingt-six mois, par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes pour un montant nominal maximal de 50 Millions d'euros Articles L.225-129, L.225-129-2 et L.225-30 du Code de Commerce	N°24	07/07/2016 (26 mois)

(ii) Programme de rachat d'actions

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Autorisation de procéder, pour une durée de 18 mois, à l'achat par la Société de ses propres actions au prix maximum unitaire de 250 euros, soit un prix global maximal de 80 Millions d'euros	N°13	07/10/2015 (18 mois)
Autorisation, pour une durée de vingt-six mois, de réduire le capital par annulation d'actions détenues par la Société par suite du rachat de ses propres titres	N°14	07/07/2016 (26 mois)

(iii) Augmentations de capital réservées aux salariés et dirigeants

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Autorisation d'augmentations du capital, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société pour un maximum de 52.500 actions, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des adhérents de Plan(s) d'Epargne d'Entreprise du Groupe Articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-38, L.225-138-1, L.228-91, L.228-92, L.225-129-6 du Code de commerce et L.3332-1 et suivants du Code du travail	N°25	07/07/2016 (26 mois)
Autorisation, pour une durée de trente-huit mois, pour attribution gratuite d'actions au profit de salariés et/ou dirigeants mandataires sociaux de la Société ou d'entités liées dans la limite de 65.000 actions Articles L.225-197-1, L.225-97-2 du Code de Commerce	N°26	07/07/2017 (38 mois)
Autorisation, pour une durée de trente-huit mois, en vue de la mise en place de plans d'option d'achat d'actions au profit de salariés et/ou de dirigeants de la Société ou de sociétés liées, dans la limite du plafond global de la résolution n°26 Articles L.225-179, L.225-185, L. 225-180, L.225-177 et L.225-179, L 225-208 et L 225-209 du Code de commerce	N°27	07/07/2017 (38 mois)

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
<p>Autorisation, pour une durée de trente-huit mois, en vue de la mise de mise en place de plans d'options de souscription d'actions dans la limite du plafond global de la résolution n°26</p> <p>Articles L.225-177, L.225-185, L. 225-180, L.225-177 et L.225-179 du Code de commerce</p>	N°28	07/07/2017 (38 mois)
<p>Autorisation à conférer à la Gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des bons de souscription d'actions (BSA), bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes (BSAANE) et/ou des bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes remboursables (BSAAR), s'imputant sur le plafond d'attribution gratuite d'actions, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes définie</p> <p>Articles L.225-129 à L.225-129-6, L.225-138 et L.228-91 et suivants du Code de commerce</p>	N°29	07/07/2016 (26 mois)

6.2.2.4 Programme de rachat d'actions

L'assemblée générale mixte des actionnaires en date du 27 juin 2013, annulant et remplaçant la même autorisation conférée par assemblée générale mixte des actionnaire en date du 25 mai 2012, a autorisé la Société à procéder à des rachats d'actions dans la limite de 10% du nombre d'actions total composant son capital social et dans la limite d'un montant total de 10 millions d'euros avec un prix maximal de 250 euros par action.

Conformément à cette autorisation, la Gérance a décidé de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions et décidé de fixer l'ordre de priorité suivant aux fins :

- d'animer le marché ou la liquidité de l'action par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'Autorité des marchés financiers (« **AMF** »),
- d'acquérir des actions aux fins de conservation et de remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange ou autre dans le cadre d'opérations de croissance externe en tant que pratique admise par l'AMF,
- d'attribuer des actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux (dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi) notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un plan d'épargne d'entreprise,
- d'attribuer des actions aux titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société lors de l'exercice des droits attachés à ces titres, et ce conformément à la réglementation en vigueur,
- d'annuler éventuellement des actions acquises, sous réserve de l'adoption de la sixième résolution à caractère extraordinaire figurant à l'ordre du jour de l'assemblée générale de ce jour ; et
- de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'AMF.

Le descriptif du programme de rachat d'actions a été publié conformément aux dispositions des articles 241-1 et suivants du Règlement Général de l'AMF.

Les opérations de rachat d'actions propres intervenues au titre de l'exercice 2013 ont été les suivantes :

Mois	Nombre de titres achetés	Nombre de titre vendus	Cours à la fin du mois	Solde titres auto-détenus
Janvier	39	22	164,01	227
Février	137	29	155,00	335
Mars	40	42	170,00	333
Avril	25	21	165,01	337
Mai	22	36	169,99	323
Juin	21	22	169,99	322
Juillet	33	23	169,99	332
Août	25	36	171,01	321
Septembre	21	21	171,01	321
Octobre	34	23	168,00	332
Novembre	27	21	165,01	338
Décembre	34	19	163,00	353

Ainsi que ci-avant mentionné, le § 3.7. note 8.9 des comptes consolidés repris au § 3.7. du présent document de référence ainsi que le § 6.2.2.3. du présent document de référence donnent des précisions sur les actions auto détenues par la Société.

L'affectation par objectifs des actions auto détenues est détaillée ci-dessus. Il est précisé que, dans les livres comptables de la Société Altareit, le compte « actions propres contrat de liquidité » qui correspond à l'objectif (1) comptait 353 actions propres au 31 décembre 2013 et le compte « actions destinées à être attribuées » qui correspond à l'objectif (3) ne comptait aucune action propre au 31 décembre 2013, la Société n'ayant pas encore procédé à des attributions gratuites de ses propres actions.

Conformément à ce qui est précisé ci-dessus au § 6.2.2.3 C (ii) relatif aux autorisations portant sur le capital, l'assemblée générale ordinaire se voit proposer le renouvellement aux mêmes conditions de l'autorisation conférée par l'assemblée du 27 juin 2013, de procéder à des rachats d'actions dans la limite de 10 % du nombre d'actions total composant le capital social et dans une limite de à 80 millions d'euros avec un prix maximal de 250 euros par action. Cette autorisation est prévue, comme l'année dernière, pour (i) animer le marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de

service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'Autorité des Marchés Financiers (ii) disposer d'actions aux fins de conservation et de remise ultérieure à titre de paiement, d'échange ou autres dans le cadre d'opérations de croissance externe en tant que pratique admise par l'Autorité des Marchés Financiers (iii) disposer d'actions pouvant être remises à des salariés et/ou des mandataires sociaux notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un Plan d'Epargne d'Entreprise (iv) attribuer des actions aux titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société lors de l'exercice des droits attachés à ces titres, et ce conformément à la réglementation en vigueur et (v) annuler éventuellement des actions acquises dans le cadre de programmes de rachat d'actions.

Comme l'année dernière, ces opérations d'acquisition, de cession ou de transfert pourront être effectuées par tout moyen compatible avec la Loi et la réglementation en vigueur, y compris par l'utilisation d'instruments financiers dérivés et par acquisition ou cession de blocs. Il est demandé, comme l'année dernière, d'autoriser expressément les rachats d'actions auprès d'actionnaires mandataires sociaux mais dans des conditions

plus strictes que les rachats auprès d'actionnaires ordinaires : les achats aux mandataires sociaux interviendraient à un prix égal à la moyenne des 20 derniers cours de bourse, étant précisé que si cette moyenne était supérieure au dernier cours de bourse, la transaction interviendrait à un prix égal au dernier cours de bourse.

6.2.2.5 Titres donnant accès au capital

Les tableaux détaillés figurent au § 3.7. note 8.9. du présent document de référence dans l'annexe des comptes consolidés.

6.2.2.6 Nantissement d'actions de la Société

Au 31 décembre 2013, la Société a connaissance du nantissement de 316 000 de ses actions.

Il est précisé que les actions de la société Cogedim, filiale de la Société dédiée à l'activité de promotion, ont été nanties au profit d'un pool de

banques à hauteur de 300 M€ en garantie du prêt d'acquisition des titres de la SAS Cogedim. L'assiette de ce nantissement a été ramenée à 190 M€ compte tenu des remboursements intervenus en 2009, 2012 et 2013.

6.2.2.7 Evolution du capital de la Société au cours des cinq dernières années

Du 1^{er} janvier 2008 jusqu'à la prise de contrôle de la Société par la société Altarea en mars 2008, le capital n'a pas évolué, ressortant alors à 1.643.565 euros, divisé en 109.571 actions de 15 euros chacune.

Le tableau ci-dessous présente de façon synthétique, l'évolution du capital après la prise de contrôle de la Société par la société Altarea jusqu'à la date de dépôt du présent Document de Référence.

Date	Opérations	Nombre de titres émis ou annulés	Montant nominal de l'augmentation ou de la réduction de capital	Prime d'émission ou d'apport	Montant cumulé du capital social	Nombre cumulé total d'actions en circulation	Valeur nominale par action
26/06/2009	Valeur nominale de l'action divisée par 10	NA	NA	NA	1.643.565 €	1.095.710	1,5 €
17/07/2009	Augmentation de capital liée à l'exercice de BSA	654.777	982.165,50 €	76.032.705,24 €	2.625.730,50 €	1.750.487	1,5 €

6.2.2.8 Répartition actuelle du capital et des droits de vote

La Société n'a pas connaissance en permanence du nombre de ses actionnaires, une partie de ceux-ci détenant des titres au porteur.

Les tableaux ci-après donnent la répartition du capital à la connaissance de la Société.

La répartition des actions et des droits de vote entre les principaux groupes d'actionnaires au 31/12/2013 et au 31/12/2012 figure au § 3.7. note 13 des comptes consolidés.

Les droits de vote figurant dans ce § 3.7. note 13. étant des droits de vote réels, c'est-à-dire ceux qui pouvaient effectivement s'exprimer en assemblée au 31 décembre 2013, et non les droits de vote théoriques, incluant les droits de vote correspondant aux actions auto-détenues, le tableau ci-après reprend les informations de l'annexe des comptes consolidés et donne en correspondance le nombre de droits de vote théoriques.

Répartition du capital et des droits de vote réels et théoriques au 31 décembre 2013

Actionnaires	Actions	% du capital (et droits de vote théoriques)	Droits de vote réels aux AG	% de droits de vote réels aux AG
Altaréa	1 744 062	99,63%	1 744 062	99,65%
Altaréa France *	1.920	0,11%	1.920	0,11%
Alta Faubourg	1.881	0,11%	1.881	0,11%
Total contrôle Altaréa	1 747 863	99,85%	1 747 863	99,87 %
Autodétention	353	0,02%	0	0,00%
Public	2 271	0,13%	2 271	0,13%
Total	1.750.487	100,00%	1.740.277	100%

Il est précisé que les 10 parts de Commandité de 100 euro de nominal existantes sont détenues par

la Société Altafi 3, ayant son siège 8 avenue Delcassé à Paris (75008) identifiée sous le numéro 503.374.464 RCS Paris.

Evolution de la répartition du capital et des droits de vote au cours des trois derniers exercices

La comparaison entre le nombre d'actions et de droits de vote détenus par les actionnaires principaux au 31 décembre 2011, 31 décembre 2012 et 31 décembre 2013 est la suivante :

Actionnaires	31/12/2013		31/12/2012		31/12/2011	
	Nombre d'actions	% en capital (et Droits de vote théoriques)	Nombre d'actions	% en capital (et Droits de vote théoriques)	Nombre d'actions	% en capital (et Droits de vote théoriques)
Altaréa	1.744.062	99,63%	1.744.062	99,63%	1.744.062	99,63%
Altaréa France *	1.920	0,11 %	1.920	0,11 %	1.920	0,11%
Alta Faubourg	1.881	0,11 %	1.881	0,11 %	0	0,00 %0
Total contrôle Altaréa	1.747.863	99,85 %	1.747.863	99,85 %	1.745.982	99,74%
Autodétention	353	0,02%	210	0,01 %	390	0,02%
Public	2 271	0,13%	2.414	0,14%	4.115	0,24%
Total	1.750.487	100,00%	1.750.487	100,00%	1.750.487	100,00%

6.2.2.9 Contrôle de la Société et pactes d'actionnaires

La Société est contrôlée majoritairement par la société Altarea, société en commandite par actions, dont le siège social est situé 8 avenue Delcassé – 75008 Paris, identifiée sous le numéro 335 480 877 RCS Paris. À la date du présent document de référence, la Société n'a connaissance d'aucun pacte d'actionnaires.

6.2.2.10 Opérations réalisées par les dirigeants ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés sur les titres de la Société au titre de l'année 2013

Aucune opération de cession ni d'acquisition n'a été réalisée par les dirigeants ou personnes auxquelles ils sont étroitement liés sur les titres de la Société au cours de l'exercice 2013.

6.2.3 INSTRUMENTS FINANCIERS NON REPRESENTATIFS DU CAPITAL SOCIAL AUTRES QUE CEUX DONNANT ACCES AU CAPITAL

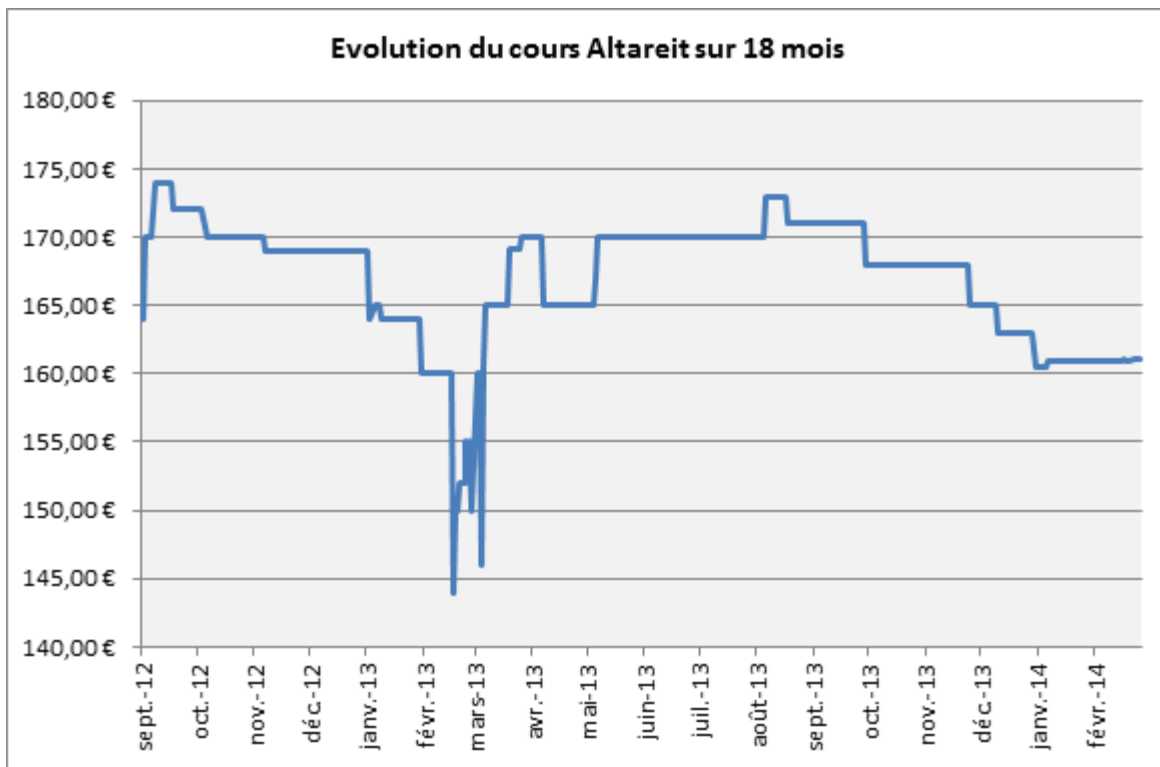
Altareit n'a pas émis d'instruments financiers non représentatifs du capital qui donneraient accès au capital au cours de l'exercice 2013.

6.3 MARCHE DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Année	Capitalisation boursière	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Dernier cours	Nombre de titres échangés	Cours moyen en €	Montant des capitaux échangés
2009 ⁽¹⁾	94,5438 €	148,00 €	17,00 €	54,01 €	4701	47,64 €	223 955,64 €
2010	106,7622 €	70,01 €	60,00 €	60,99 €	1714	62,19 €	106 593,66 €
2011	192,5711 €	117,00 €	60,35 €	110,01 €	5240	85,83 €	449 749,20 €
2012	239,09 €	175,00 €	109,50 €	168,96 €	2653	123,91 €	320 213,47 €
2013	281,8 €	173,00 €	144,00 €	163,00 €	605	166,92 €	100.986,60 €

(1) Division par 10 de la valeur nominale des actions pour la ramener de 15 € à 1,5 € suivant Assemblée Générale Mixte du 26/06/2009

Mois	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Dernier cours	Nombre de titres échangés	Montant des capitaux échangés
mars-12	112,01 €	110,50 €	111,01 €	103	11 434,03 €
avr.-12	111,01 €	111,00 €	111,01 €	220	24 422,20 €
mai-12	119,00 €	109,50 €	119,00 €	1332	158 508,00 €
juin-12	118,01 €	117,00 €	118,01 €	39	4 602,39 €
juil.-12	134,99 €	118,01 €	133,00 €	362	48 146,00 €
août-12	175,00 €	133,00 €	170,00 €	263	44 710,00 €
sept.-12	174,00 €	164,00 €	172,00 €	120	20 640,00 €
oct.-12	172,00 €	169,99 €	169,99 €	43	7 309,57 €
nov.-12	169,99 €	168,97 €	168,97 €	22	3 717,34 €
déc.-12	168,97 €	168,96 €	168,96 €	27	4 561,92 €
janv.-13	169,00 €	164,00 €	164,01 €	67	10 988,67 €
févr.-13	160,01 €	144,00 €	155,00 €	160	24 800,00 €
mars-13	169,11 €	145,99 €	170,00 €	77	13.090,00 €
avr.-13	169,99€	165,00 €	165,01€	51	8.415,51 €
mai-13	169,99 €	165,01 €	169,99€	35	5.949,65 €
juin-13	169.99€	169,99 €	169,99€	20	3 399,80 €
juil.-13	169.99€	169,99 €	169,99€	33	5 609,67 €
août-13	173,00 €	169,99 €	171,01€	39	6.669,39 €
sept.-13	171.01€	171,01 €	171,01€	21	3 591,21 €
oct.-13	171.01€	168,00 €	168,00 €	41	6.888,00 €
nov.-13	168,00 €	165,00 €	168,00 €	27	4.536,00 €
déc.-13	165,01€	163,00 €	163,00 €	34	5.542,00 €
janv.-14	161,00 €	160,50 €	161,00 €	27	4.347,00 €
févr.-14	161,01 €	161,00 €	161,01 €	140	22 541,40 €



6.4 POLITIQUE DE DIVIDENDES

6.4.1 DIVIDENDES DISTRIBUES AU COURS DES TROIS EXERCICES PRECEDENTS

Il n'a été distribué aucun dividende au titre des trois derniers exercices clos respectivement le 31 décembre 2010, le 31 décembre 2011 et le 31 décembre 2012.

6.4.2 POLITIQUE DE DISTRIBUTION

En matière de dividende, l'année 2008 constituait une année de transition entre l'année 2007 qui avait vu le groupe BONGRAIN reprendre la totalité de l'activité fromagerie de la Société et l'année 2009 qui se traduisait par la reprise de l'activité promotion – diversification du Groupe Altarea. Entre-temps, au cours de l'exercice 2008, Altareit n'avait eu aucune activité jusqu'à l'acquisition des titres de Cogedim et d'Alta Faubourg en fin décembre. Dans le document de référence 2008, les dirigeants de la Société avaient déclaré qu'ils considéraient en conséquence que la prudence commandait d'attendre la fin de l'exercice 2009 alors en cours pour se fixer des objectifs en

matière de politique de distribution. L'exercice 2009 s'est traduit par un résultat négatif que l'Assemblée Générale des actionnaires du 28 mai 2010 a affecté en Report à nouveau. En revanche, les montants distribuables ont été affectés par les Assemblées Générales des actionnaires des 17 juin 2011, 25 mai 2012 et 27 juin 2013 au compte report à nouveau pour permettre à la Société de disposer des fonds propres nécessaires à son développement.

La Gérance propose à l'assemblée générale des actionnaires convoquée pour le 7 mai 2014 d'affecter les montants distribuables au compte report à nouveau pour permettre à la Société de continuer à disposer des fonds propres nécessaires à son développement.

6.4.3 DEPENSES ET CHARGES DE L'ARTICLE 39-4 DU CODE GENERAL DES IMPOTS

Aucune dépenses ou charges fiscalement non déductible au sens de l'article 39-4 du Code général des impôts n'a été engagée au cours de l'exercice 2013.

6.5 INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT DE LA SOCIETE

L'article L 441-6-1 du Code de commerce créé par la Loi de Modernisation Economique du 4 août 2008 prescrit aux sociétés dont les comptes annuels sont certifiés par un commissaire aux comptes de publier des informations sur les délais de paiement de leurs fournisseurs ou de leurs clients suivant des modalités définies par décret.

Dans ce cadre, nous vous informons :

- qu'à la date du 31 décembre 2012, le solde des dettes fournisseurs s'élevait à 155.151 €

correspondant à des factures non parvenues à la date de clôture de cet exercice,

- qu'à la date du 31 décembre 2013, le solde des dettes fournisseurs s'élevait à 228.668 € correspondant à des dettes groupe échues pour 149.500 € et à des factures non parvenues à la Société pour un montant de 79.168 € à la date de clôture de l'exercice.

6.6 INFORMATION SUR LES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

NATURE DES INDICATIONS	2013	2012	2011	2010	2009
Durée de l'exercice (mois)	12	12	12	12	12
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	2 626 731	2 626 731	2 626 731	2 626 731	2 626 731
Nombre d'actions					
- ordinaires	1 750 487	1 750 487	1 750 487	1 750 487	1 750 487
- à dividende prioritaire	1 750 487	1 750 487	1 750 487	1 750 487	1 750 487
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription					
OPERATIONS ET RESULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	642 780	610 648	587 052	506 363	278 105
Résultat avant impôt, participation, dot, amortissements et provisions	3 682 241	4 695 816	41 249 111	61 983 031	(4 356 339)
Impôts sur les bénéfices	(2 115 248)	(397 105)	(6 055 712)	(33 257)	(723 356)
Participation des salariés					
Dot. Amortissements et provisions	98 177	0	1 473	350	
Résultat net	5 699 312	5 092 921	47 304 473	62 014 815	(3 632 983)
Résultat distribué					
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation, avant dot, amortissements, provisions	3,3	2,9	27,0	35,4	(2,1)
Résultat après impôt, participation dot, amortissements et provisions	3,3	2,9	27,0	35,4	(2,1)
Dividende attribué					
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés					
Masse salariale					
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)					

6.7 ÉVÈNEMENTS RÉCENTS ET LITIGES

Ils sont présentés au § 3.7. note 14.2 renvoyant au § 3.7 note 9.8 « Impôt sur les résultats » de l'annexe consolidée sous la section 3. du présent document de référence.

Le § 3.7 note 9.8. détaille l'évolution en 2013 de la proposition de rectification reçue de l'administration fiscale par la Société et plusieurs

de ses filiales. Le 3 octobre 2013, la Commission Départementale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires a rendu des avis entièrement favorables à la Société et à ses filiales. L'Administration fiscale maintenant sa position, la Société poursuit la procédure de contestation et n'a doté aucune provision au 31 décembre 2013.

6.8 INFORMATIONS DE NATURE A INFLUENCER LES AFFAIRES OU LA RENTABILITE DE LA SOCIETE

Les activités d'hôtellerie ou de e-commerce ainsi que l'exploitation du Marché d'Intérêt National de Rungis connaissent une clientèle nombreuse et diversifiée et leur chiffre d'affaires ne dépend en conséquence pas d'un client ou d'un petit nombre de clients.

En matière d'immobilier de logements et de bureaux, les dix clients les plus importants représentent globalement 18 % du total du chiffre d'affaires hors taxes au 31 décembre 2013 et aucun d'entre eux n'atteint à lui seul 10 % du chiffre d'affaires.

6.9 SITUATION CONCURRENTIELLE

Les activités et prestations offertes par le Groupe Altarea, leur évolution, la structuration concurrentielle du marché sur lequel elles opèrent et les résultats obtenus sont exposés et quantifiés dans la présentation institutionnelle et dans les première et deuxième partie du présent document de référence.

Les principaux concurrents sont les suivants :

- *dans le secteur de la promotion immobilière de logements* : les dix premiers opérateurs immobiliers, en ce compris le Groupe Altarea Cogedim sont ⁽¹⁾ : Nexity, Bouygues immobilier, Kaufman & Broad, Icade, Promogim, Eiffage Immobilier, Vinci Immobilier, Bouwfonds Marignan Immobilier, Les Nouveaux Constructeurs,

- *dans le secteur de la promotion immobilière de bureaux* : les dix premiers opérateurs immobiliers, en ce compris le Groupe

Altarea Cogedim sont ⁽¹⁾ : Bouygues Immobilier, Crédit Agricole Immobilier, AG Real Estate France, Icade, Sodearif, Vinci Immobilier, GA Promotion, Nexity, Nacarat.

- *Dans le secteur de l'e-commerce* : Les principaux concurrents du Groupe Altarea Cogedim sont ⁽²⁾ les opérateurs généralistes (Cdiscount, Amazon, Mistergooddeal), les spécialistes (Pixmania, LDLC, Grosbill), les distributeurs traditionnels (Fnac, Darty et Boulanger), la grande distribution, les groupements d'achat de distributeurs indépendants et les chaînes d'équipement de la maison.

(1) *en volume d'affaires global en millions d'euros 2013 – Palmarès 2013 - Classement des Promoteurs 2013 – Innovapresse – pages 16 et 18*

(2) *Cf Journal du Net du 11/06/2013 – Quels sont les plus gros commerçants de France et d'Europe ? – Flore Fauconnier*

6.10 FACTEURS DE RISQUES

En raison de ses activités et de celles de ses filiales, Altareit pourrait être confrontée, le cas échéant, aux risques suivants, sachant que la Société s'est donné les moyens de les surmonter ou de les limiter. La Société a ainsi procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur ses activités, sa situation financière ou ses résultats, et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés. Les procédures de contrôle interne et de gestion des risques sont détaillées dans le rapport du Président sur le contrôle interne dont le texte figure intégralement au chapitre 8 du présent document, en particulier dans la section 8.3.

6.10.1 FACTEURS INHÉRENTS AUX ACTIVITÉS D'ALTAREIT

6.10.1.1 Risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique

Altareit intervient dans divers secteurs de l'immobilier, notamment dans l'immobilier de bureaux et résidentiel. Au-delà des facteurs de risques propres à chaque actif, l'activité est soumise à des aléas et risques systémiques spécifiques dont en particulier la nature cyclique du secteur. La stratégie définie et les politiques mises en œuvre visent à limiter les effets négatifs de ces risques. Cependant, une dégradation prolongée des conditions économiques ou des modifications brutales de l'environnement économique, financier, monétaire, réglementaire, géopolitique, politique, social, sanitaire, écologique pourraient avoir un impact négatif sur le Groupe Altareit, ses résultats, ses projets de développement ou ses opérations d'investissement et la valeur de ses actifs.

De plus, compte tenu du contexte général, une évolution des règles fiscales n'est pas à exclure, avec des impacts plus ou moins favorables à l'activité de promotion immobilière.

Dans le cadre d'un retournement du marché, les réservations enregistrées sont susceptibles de faire l'objet de désistements. Toutefois, dès lors que la réservation est réitérée sous forme d'acte authentique devant notaire, l'acquisition est

finalisée et l'Emetteur est affranchi du risque de non réalisation de la transaction.

Depuis janvier 2013 le dispositif Duflot est destiné, dans les zones urbaines connaissant une pénurie de logements, à offrir des loyers accessibles pour des foyers modestes.

La réduction d'impôt de 18% du prix d'acquisition plafonné à 300 K€ est étalée sur 9 ans, durée de l'engagement de location. Les locataires qui doivent respecter des plafonds de ressources se voient proposer des loyers inférieurs au prix du marché d'environ 20%.

L'objectif affiché de cette mesure est d'augmenter sensiblement la production de logements neufs par un dispositif fiscal plus incitatif en contrepartie d'exigences en termes sociaux.

Par ailleurs le dispositif du prêt à taux zéro (PTZ+) destiné à favoriser l'accession sociale revu en 2013 est maintenu pour 2014 en fonction de la localisation géographique. Il s'adresse aux accédants pour des logements neufs respectant les normes environnementales. Ce prêt permet d'emprunter au maximum 33% du prix d'acquisition dans la limite de 51 K€ pour un célibataire et de 118 K€ pour une famille de cinq personnes, et pour les ménages les plus modestes de bénéficier d'un différé de remboursement de 100% (de 5 à 14 ans).

Le Groupe Altareit a depuis plusieurs mois réorienté sa prospection foncière pour proposer une offre immobilière adaptée à ces nouveaux dispositifs et d'une façon plus générale développé des programmes en « entrée de gamme » pour offrir des prix d'acquisition attractifs.

6.10.1.2 Risques liés à l'évolution du commerce électronique et à la concurrence

Altareit, au travers de sa filiale RueduCommerce, intervient également dans le secteur du commerce électronique. Malgré le déploiement de l'Internet à haut débit et l'assimilation par les internautes de la sécurisation des transactions, aucune assurance ne peut être donnée sur le fait que le secteur du commerce électronique parvienne à représenter en France une part du commerce traditionnel comparable à celle que l'on peut constater dans d'autres pays, notamment outre-Atlantique. Cependant, le positionnement stratégique de multi-

spécialiste de RueduCommerce devrait lui permettre de profiter des opportunités de croissance des différents marchés sur lesquels le Groupe est présent.

Par ailleurs, les activités de distribution de produits high-tech et de galerie marchande sur Internet font l'objet d'une concurrence croissante qui pourrait compromettre les perspectives de croissance du Groupe sur le secteur. Une concurrence croissante pourrait résulter en des baisses de prix, une réduction de la croissance, une réduction des marges ou des pertes de part de marché. Ces éléments pourraient chacun avoir des effets défavorables sur cette activité.

6.10.1.3 Risques liés aux opérations de développement

Les risques liés aux opérations de développement d'Altareit, portant sur l'activité de promotion pour compte de tiers (logements et bureaux) de sa filiale Cogedim, sont multiples ; ils comprennent en particulier :

- le risque administratif lié aux aléas des obtentions des permis de construire et aux recours éventuels qui peuvent retarder le processus de développement ;
- le risque de construction lié éventuellement aux décalages des calendriers de réalisation (fouilles archéologiques, typologie des sols, dépollution), aux surcoûts de travaux, à la défaillance d'entreprises, aux capacités d'adaptation des entreprises et prestataires notamment aux nouvelles normes (type BBC) et aux litiges éventuels avec les entreprises de construction ;
- le risque commercial, notamment lié à l'inadéquation des produits développés à la demande ou à la durée importante du montage de certaines opérations. Ce risque est limité par la précommercialisation (seuil de 50% actuellement). Les opérations faisant l'objet d'une précommercialisation insuffisante sont susceptibles d'être abandonnées, les frais et études étant alors comptabilisés conformément aux principes, règles et méthodes comptables évoqués dans les annexes des comptes consolidés (cf. l'Annexe des Comptes Consolidés).
- En matière de bureaux, lorsque le Groupe intervient en qualité de promoteur en signant des VEFA ou des CPI pour lesquels il s'engage à construire un immeuble, l'engagement d'une

opération est conditionné à sa vente préalable ou à la signature d'un contrat assurant le financement de l'opération de construction ;

- le risque lié à la concurrence ayant un effet notamment sur les opérations d'acquisitions de terrains, le prix de vente des produits, ou la disponibilité des sous-traitants.

6.10.1.4 Risques liés aux stocks et à leur gestion

Les principaux risques relatifs aux stocks de RueduCommerce sont la destruction, le vol ou la détérioration des produits vendus. La destruction des stocks pourrait entraîner une interruption des expéditions. Malgré la mise en place de nombreuses précautions, le Groupe ne peut toutefois garantir que de tels destructions, vols ou détériorations n'interviendront pas.

Par ailleurs, dans le cadre de l'activité de vente en direct de RueduCommerce, deux types de risques existent quant à la gestion des stocks, et ce malgré une politique d'approvisionnement éprouvée : la rupture de stock qui pourrait créer un manque à gagner et une insatisfaction des clients, et des approvisionnements trop importants qui pourraient augmenter le niveau des stocks et avoir un impact négatif sur cette activité.

6.10.1.5 Risques d'insolvabilité des acquéreurs

En immobilier résidentiel, la dégradation de la solvabilité des ménages impacterait principalement la demande pour les logements en cours de commercialisation. Une fois le logement commercialisé, Cogedim bénéficie du privilège du vendeur sur le bien, et la remise des clés du logement ne peut être faite sans que l'acheteur ait payé le solde du prix de vente. Les risques liés à la capacité de la société à assurer le recouvrement des créances auprès de ses clients s'entendent alors en terme d'allongement des délais de paiement et donc d'optimisation du besoin en fonds de roulement.

6.10.1.6 Risques liés à une défaillance d'Internet ou de la plate-forme technique de RueduCommerce, aux virus et au piratage informatiques

La performance et la fiabilité d'Internet sont des facteurs cruciaux pour attirer et fidéliser les clients de RueduCommerce. RueduCommerce pourrait

ainsi être affectée par des événements échappant à son contrôle et susceptibles d'entraîner une interruption prolongée d'une partie importante du réseau Internet ou des serveurs sur lesquels est hébergé son site. L'activité de cette société et sa réputation reposent en outre sur son aptitude à assurer un niveau satisfaisant de performance, de fiabilité et de disponibilité de sa plate-forme technique.

Par ailleurs, malgré les efforts déployés par RueduCommerce pour protéger ses systèmes informatiques, les virus et le piratage informatiques pourraient entraîner des retards ou des interruptions de service sur ses systèmes informatiques. Ils pourraient exposer cette société à un risque de mise en jeu de sa responsabilité, d'atteinte importante à son image de marque, ainsi qu'à celle du Groupe, et à la confiance de ses clients, ce qui pourrait la conduire à procéder à des investissements complémentaires pour protéger ses systèmes informatiques, et pour remédier aux dommages éventuellement causés.

6.10.2 RISQUES JURIDIQUE, REGLEMENTAIRE, FISCAL ET ASSURANCE

6.10.2.1 Risques juridique et réglementaire

Altareit et ses filiales doivent se conformer à la réglementation dans divers domaines, notamment en matière d'urbanisme (plans d'urbanisme locaux élaborés par les communes et dispositions législatives et réglementaires applicables aux autorisations administratives), de construction (garantie décennale sur l'ouvrage et garantie de bon fonctionnement de deux ans pour les éléments d'équipement dissociés du bâtiment) et d'environnement (en matière de pollution des sols notamment).

En tant que vendeur de produits immobiliers, le Groupe Altareit est soumis au droit commun de la vente aux particuliers : faculté de rétractation de l'acquéreur d'une durée de sept jours de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, réglementation spécifique de la VEFA, du droit de la consommation et du volet relatif à la protection de l'acquéreur immobilier de la loi SRU.

Le Groupe est également soumis, depuis 2012, aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux activités de commerce électronique, dont l'évolution en France tend à une protection accrue du consommateur.

Des variations du cadre réglementaire pourraient ainsi imposer à Altareit d'adapter ses activités ou sa stratégie, pouvant se traduire par des impacts négatifs en termes de résultats, ralentir voire empêcher le développement de certaines opérations.

Dans le cadre normal de ses activités, le Groupe Altareit est impliqué dans des actions judiciaires et est soumis à des contrôles fiscaux et administratifs. Le Groupe constitue une provision chaque fois qu'un risque est avéré et qu'une estimation du coût lié à ce risque est possible.

6.10.2.2 Risques de litiges

Comme l'indique le § 14.2 de l'annexe des comptes consolidés relatif aux litiges et sinistres, aucun nouveau litige significatif n'est apparu au cours de l'exercice 2013 autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée (cf. § 8.11 de l'annexe aux comptes consolidés) ou qui ont fait l'objet d'une contestation de la Société (cf. § 9.8 de l'annexe aux comptes consolidés).

6.10.2.3 Risque fiscal

La Société a mis en place un groupe fiscalement intégré à compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2009. Elle pourrait être éventuellement confrontée à des risques d'ordre fiscal tels que l'absence de dépôt de déclarations par ses filiales intégrées ou des erreurs dans les opérations de retraitement.

La Société et certaines de ses filiales ont fait l'objet d'une vérification de comptabilité et reçu de l'administration fiscale des propositions de rectification en date du 31 décembre 2011 que la Société a contestées. L'Administration fiscale a maintenu sa position par courriers du 17 décembre 2012 et du 29 mars 2013 et, le Groupe Altareit ayant, de son côté, également maintenu sa position, il n'a été effectuée aucune provision dans les comptes au 31 décembre 2013 (cf. § 9.8 de l'annexe aux comptes consolidés).

6.10.2.4 Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées

Altareit estime que la nature des risques couverts et le montant des garanties dont elle bénéficie, ainsi que ses filiales, sont conformes aux pratiques retenues dans ses secteurs d'activité.

Toutefois, Altareit et ses filiales pourraient être confrontées à un renchérissement du coût des polices d'assurance ou pourraient subir des pertes

qui ne soient pas intégralement couvertes par les assurances souscrites. Par ailleurs, Altareit et ses filiales pourraient être confrontées, en raison par exemple de capacités limitées disponibles sur le marché de l'assurance, à des découverts d'assurance voire à une impossibilité de couvrir tout ou partie de certains risques. Le coût, ou en cas de sinistre, l'indisponibilité de couvertures d'assurance appropriées, pourrait avoir des conséquences négatives sur les résultats, l'activité ou la situation financière d'Altareit et de ses filiales.

La politique générale de couverture et les principales assurances souscrites sont détaillées au § 8.3.3.3.4. « Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées » du Rapport du Président sur le contrôle interne.

6.10.3 RISQUES SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

6.10.3.1 Risques sociaux

Comme toute entreprise, Altareit est potentiellement exposée à des risques sociaux et ces derniers sont avant tout liés à sa forte croissance : intégration par les collaborateurs de toutes les nouvelles réglementations et contraintes professionnelles, volonté des collaborateurs d'être associés aux résultats de l'entreprise, intensité de l'information donnée afin de partager les lignes stratégiques, les projets et évolutions importantes du Groupe, capitalisation sur les meilleurs profils. Ces facteurs influent sur la motivation forte que nécessite le rythme de développement de l'entreprise.

6.10.3.2 Risques environnementaux

Le Groupe Altareit est exposé à un certain nombre de risques environnementaux touchant principalement aux nouvelles réglementations thermique et environnementale énoncées dans la loi Grenelle ainsi que dans ses différents décrets d'application pour l'ensemble des nouvelles réalisations.

Le Groupe est également impacté par l'ambition environnementale du Grenelle 2 portant sur l'amélioration des performances énergétiques et environnementales des bâtiments existants pour ses actifs du secteur diversification.

Pour répondre à ces enjeux, le Groupe a engagé dès 2010 une démarche de progrès afin de permettre d'anticiper ces nouveaux impératifs

énergétiques et environnementaux pour l'ensemble de la production neuve et de mettre en place un reporting précis et systématique des performances environnementales et énergétiques de son patrimoine immobilier (voir § 8.3.3.4. « Risques sociaux et environnementaux » du Rapport du Président sur le contrôle interne).

6.10.4 RISQUES ASSOCIES A LA POLITIQUE DE FINANCEMENT ET AUX CAPACITES FINANCIERES D'ALTAREIT

6.10.4.1 Risques de liquidités – Capacité d'endettement – Respect des covenants bancaires

Le Groupe Altarea auquel appartient Altareit et ses filiales, finance une partie de ses investissements par endettement, à taux fixe ou à taux variable et par recours aux marchés de capitaux. Le Groupe Altarea pourrait ne pas toujours disposer de l'accès souhaité aux marchés de capitaux ou obtenir les fonds nécessaires à des conditions moins favorables qu'escompté. Ce type de situation pourrait s'expliquer, par exemple par une crise des marchés obligataires ou des marchés actions, par des événements graves affectant le secteur immobilier, ou par toute autre modification de l'activité, de la situation financière ou de l'actionnariat du Groupe Altarea susceptible d'influer sur la perception que les investisseurs ont de la qualité de son crédit ou de l'attrait d'un investissement dans Altareit.

Compte tenu de la situation financière à la date de présentation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013, la Société Altareit estime ne pas présenter de risques de liquidités.

L'annexe des comptes consolidés fournit dans son § 8.10 la situation des passifs financiers du Groupe Altareit.

En outre, dans le cadre des conventions de crédit conclues entre Altareit et ses partenaires financiers, Altareit en sa qualité d'emprunteur est tenu à certains engagements ou obligations. Ces engagements et obligations font référence à la communication d'éléments financiers, comptables, juridiques et opérationnels, d'éléments prévisionnels ainsi qu'au respect de covenants définis précisément dans chaque contrat. Le non-respect de ces engagements ou obligations pourrait entraîner soit un cas de défaut ou un cas

de défaut potentiel ayant pour conséquence principale le remboursement par anticipation de la totalité ou d'une partie des encours. Cette situation pourrait avoir un impact défavorable sur la situation financière et l'activité de la Société.

Le § 11 de l'annexe des comptes consolidés fournit la situation de trésorerie et expose les principaux covenants financiers à respecter, qui concernent le crédit d'acquisition de Cogedim.

Au 31 décembre 2013, la société Altareit respecte l'ensemble de ses covenants.

6.10.4.2 Risques liés aux actifs nantis

Les actions de la SAS Cogedim, filiale dédiée à l'activité de promotion, ont été nanties au profit d'un pool de banques à hauteur de 250 M€ en garantie du prêt d'acquisition de la SAS Cogedim. En cas de réalisation du nantissement, Altareit pourra se voir privée d'une partie significative de ses actifs.

6.10.4.3 Risque de taux et de couverture de taux

En ce qui concerne le risque de taux, le § 11 de l'annexe des comptes consolidés montre la sensibilité au risque de taux d'intérêts sur

l'ensemble du portefeuille des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à taux variable et sur les instruments dérivés.

6.10.4.4 Risque de contrepartie

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

6.10.4.5 Risque sur actions

Au 31 décembre 2013, Altareit considère qu'elle n'est pas exposée de manière significative au risque sur actions.

6.10.4.6 Risque de change

A la date de dépôt du présent document, Altareit et ses filiales réalisent la totalité de leur chiffre d'affaires dans la Zone Euro et payent presque exclusivement leurs dépenses (charges et dépenses d'investissement) en euros. Altareit n'est donc pas exposée de manière significative au risque de change.

6.10.5 RISQUES DE CONFLITS D'INTÉRÊTS

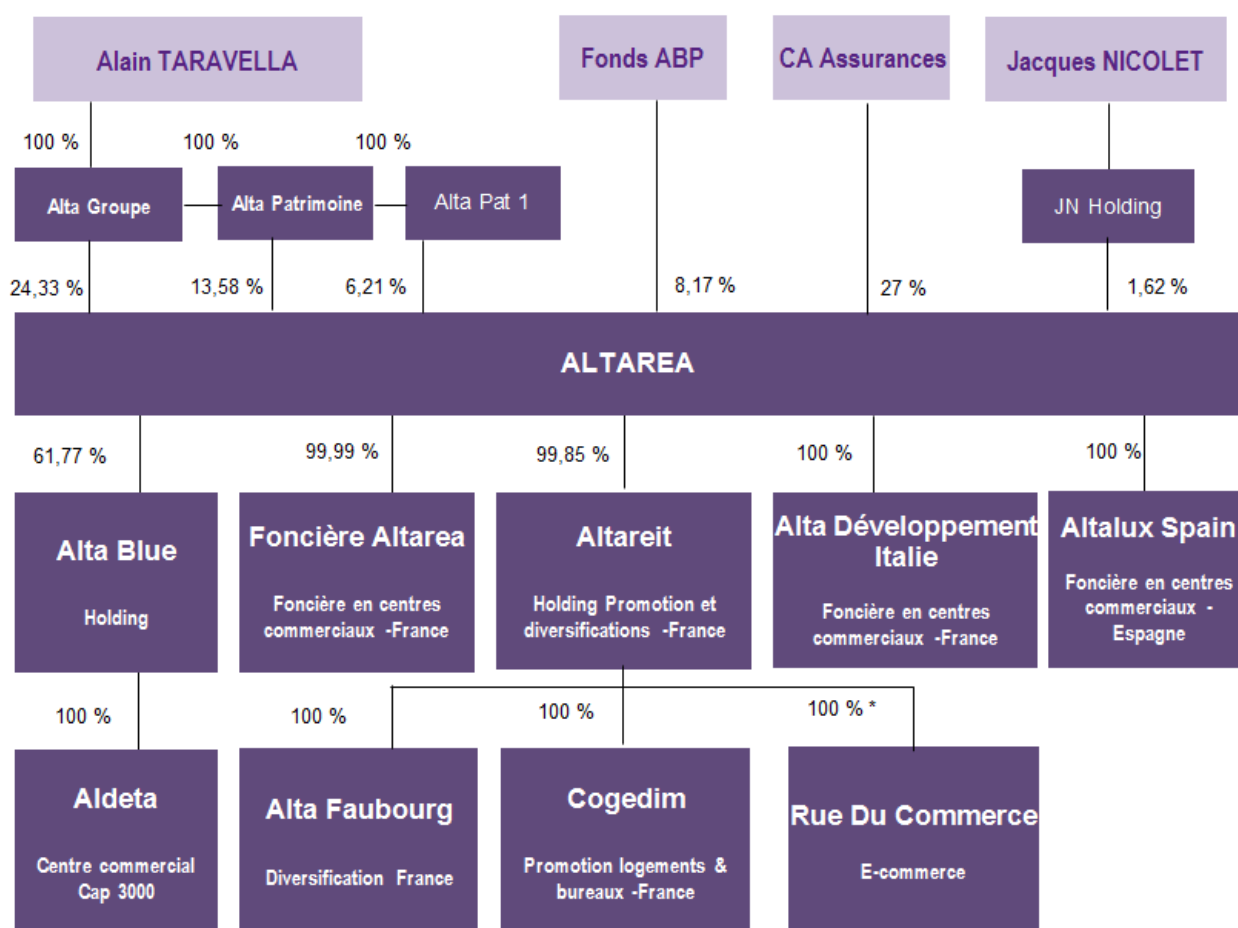
La Société et ses filiales sont parfois partenaires ou associées d'autres acteurs économiques au sein de structures ou dans le cadre de protocoles d'accord, principalement destinés à réaliser conjointement des projets de promotion. Ces situations peuvent engendrer dans certaines circonstances des conflits d'intérêts avec les partenaires et les associés.

6.11 ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ

6.11.1 GROUPE DONT L'ÉMETTEUR FAIT PARTIE

La Société est contrôlée par la société Altarea, elle-même contrôlée par ses actionnaires fondateurs, à savoir Monsieur Alain Taravella, sa famille et les sociétés Alta Groupe et Alta Patrimoine qu'il contrôle d'une part, et d'autre part Monsieur Jacques Nicolet et les sociétés JN Holding et Ecodime qu'il contrôle.

L'organigramme ci-dessous présente la situation d'Altareit et de ses filiales dans le groupe Altarea, par rapport à celui-ci et aux actionnaires qui le contrôlent, et par rapport aux sociétés-sœurs d'Altareit en France et à l'Étranger.



(*) La participation de la Société dans Rue du Commerce est détenue par l'intermédiaire de la société Alta Penthièvre, dont la Société détient 100% du capital (cf. ci-après § 6.9.2. du présent document de référence), cette dernière détenant elle-même 100% de la société Altacom. Une offre publique de retrait avec retrait obligatoire des minoritaires de Rue du Commerce a été réalisée en 2013, portant ainsi la participation du Groupe dans Rue du Commerce à 100% de son capital.

6.11.2 FILIALES IMPORTANTES

Au 31 décembre 2013, les filiales principales de la Société sont les suivantes (le pourcentage est celui de la détention directe d'Altareit dans le capital de chacune de ses filiales)

Nom	Activités	Lieu de l'activité	% capital
Cogedim	Pôle promotion : immobilier de bureaux et de logement	France	100
Alta Faubourg	Pôle diversification : hôtellerie, cinéma, marché d'intérêt national de Rungis	France	100
Alta Penthièvre	Pôle e-commerce	France	100

Les principales données chiffrées concernant les filiales et participations de la Société figurent au § 4.37 du présent document de référence.

La liste des sociétés incluses dans le périmètre de consolidation de la Société est présentée dans le § 3.7. note 5.1 de l'annexe des comptes consolidés.

La Société joue un rôle de centralisateur de la trésorerie de son propre Groupe.

Le § 3.7. note 11 de l'annexe des comptes consolidés donne des informations sur les principaux instruments financiers et risques de marché ainsi que des informations sur les principaux covenants bancaires. Les principaux actifs et les emprunts éventuels correspondants sont logés dans les filiales dédiées aux opérations correspondantes.

6.12 HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE

Depuis la fin du premier trimestre 2008, Altareit est une filiale directe d'Altarea, opérateur immobilier multi-produit et foncière spécialisée dans les centres commerciaux cotée sur le Compartiment A de Nyse Euronext Paris.

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

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

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

A la fin du mois de décembre 2008, conformément à ces déclarations, Altarea a cédé à Altareit la totalité des actions composant le capital des deux entités du Groupe Altarea extérieures à son métier de base de foncière en immobilier commercial.

Altareit est ainsi devenue la société mère de Cogedim, acteur historique de la promotion en France, qui regroupe, depuis une restructuration juridique, financière et opérationnelle intervenue au cours du dernier trimestre 2008, toute l'activité de promotion pour compte tiers du Groupe Altarea. Par ailleurs, Altareit a acquis Alta Faubourg qui loge, aux termes d'une restructuration intervenue également préalablement à cette cession, l'ensemble des activités de diversification du Groupe Altarea comprenant notamment la participation de 33,34% dans le Marché d'Intérêt National de Rungis que plusieurs autres sociétés actives dans des métiers connexes à l'immobilier (gestion hôtelière, exploitation de cinémas, photovoltaïque, etc.).

Depuis décembre 2008, Altareit exerce trois activités, dont la troisième est exercée depuis fin décembre 2011, à savoir :

- La promotion pour compte de tiers autour de Cogedim
- Les activités de diversification via sa filiale Alta Faubourg
- L'e-commerce via sa filiale Alta Penthièvre

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

6.13 RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

La Société n'exerce aucune activité en matière de recherche et de développement.

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

7.1 COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE.....	244
7.1.1 Gérance.....	244
7.1.2 Associé Commandité.....	246
7.1.3 Conseil de Surveillance.....	247
7.2 REMUNERATIONS.....	254
7.2.1 Présentation.....	254
7.2.2 Information sur les rémunérations des mandataires sociaux.....	255
7.3 CONFLITS D'INTÉRÊTS.....	259
7.4 ABSENCE DE CONTRÔLE ABUSIF.....	259
7.4.1 Nature du contrôle de la Société.....	259
7.4.2 Absence de contrôle abusif.....	259
7.5 ABSENCE DE CONDAMNATIONS, FAILLITES, INCRIMINATIONS.....	259
7.6 PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE.....	260
7.7 ABSENCE DE CHANGEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE – EVOLUTION PREVISIBLE DU COURS DES AFFAIRES.....	260
7.8 DIRECTION.....	260
7.9 CONFORMITE AU REGIME DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....	260

Le rapport du Président du Conseil de Surveillance (8^{ème} partie) détaille la composition et le fonctionnement du Conseil de Surveillance ainsi que les limites des pouvoirs de la Gérance. La présente section a pour objet de compléter cette section et le cas échéant les annexes des comptes consolidés sur la Direction Générale de la Société.

7.1 COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

7.1.1 GÉRANCE

7.1.1.1 Composition

La Gérance est assurée depuis le 2 janvier 2012 par la société Altafi 2.

Altafi 2

Membre du Conseil de Surveillance

Altafi 2 est une société par actions simplifiée au capital de 38.000 €, dont le siège social est situé 8 avenue Delcassé – 75008 PARIS, identifiée sous le numéro 501 290 506 RCS Paris

et détenue en totalité par la société Altafinance 2 elle-même contrôlée par Monsieur Alain Taravella.

Le Président de la société Altafi 2 est Monsieur Alain Taravella.

Altafi 2 a été nommée Gérante de la Société par décision des Commandités du 21 décembre 2011, à effet du 2 janvier 2012, pour une durée de dix années conformément aux dispositions de l'article 13.7 des Statuts.

Au 31 décembre 2013, elle ne détient en direct aucune action de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2013

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Autres mandats sociaux dans le Groupe ⁽¹⁾

Membre du Conseil de Surveillance : Altarea (SCA, société cotée)

Représentant Altareit, Président : Alta Penthièvre

Membre du Conseil de Surveillance : Altareit (SCA, société cotée)

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

Alain Taravella

Président de Altafi 2

Né en 1948 à Falaise (14)

De nationalité française

Adresse professionnelle : 8 avenue Delcassé – 75008 PARIS

De 1975 à 1994, il a exercé des responsabilités au sein du groupe Pierre & Vacances dont il a été nommé Directeur Général à compter de 1985. En 1994, il a créé et dirige depuis lors le groupe Altarea, dont fait partie la Société.

Il est représentant légal d'Altafi 2.

Au 31/12/2013, il ne détient en direct aucune action de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2013

Autres mandats sociaux dans le Groupe ⁽¹⁾

Co-Gérant : Altarea (SCA, société cotée)

Président et membre du Conseil de Surveillance : Cogedim (SAS), Altarea France (SNC)

Administrateur : Boursorama (SA cotée)

Représentant Altarea, Présidente : Alta Blue ; Alta Delcassé ; Alta Développement Italie ; Alta Rungis

Représentant Alta Faubourg, Présidente : Alta Montaigne

Représentant Alta Blue, Présidente : Aldeta

Représentant permanent d'Altarea, Administrateur : Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de gestion du marché d'intérêt national de Rungis – Semmaris

Représentant Alta Patrimoine, Gérant : SNC Altarea Commerce ; SNC ATI ; SCI Matignon Toulon Grand Ciel

Président et/ou Administrateur de sociétés étrangères : Altarag Srl ; Altarea Inc. ; Altarea Espana ; Altarea Italia Srl

Représentant Altarea, Membre Comité de sociétés étrangères : AltaFund Value-Add

Représentant Altarea, Co-gérante de sociétés étrangères : Alta Spain Archibald BV ; Alta Spain Castellana BV, Altalux Spain ; Altalux Italy

Mandats sociaux hors Groupe

Président : Altafi 2 ; Altafi 3 ; ATLAS (ex. Altafi 4) ; Altafi 5 ; AltaGroupe (ex. Altafinance 2) ; Alta Pat 1 ; Alta Patrimoine

Représentant AltaGroupe (ex. Altafinance 2), Gérante : SCI Sainte Anne

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Président du Conseil d'Administration & Directeur Général : Altarea (sous son ancienne forme de SA) ; Aldeta

Président de SAS : Altafi ; Altafinance ; Altapar ; Foncière Altarea

Président et Membre du Conseil de Surveillance : Altarea France (SAS)

Administrateur : Alta Blue

Représentant Altarea, Présidente : Alta Cité ; Alta Développement Espagne ; Alta Développement Russie

Représentant Altarea, Gérante : SNC Richelieu International

Représentant Altarea Old, Gérante : Grand Tour ; SNC Alta Saint Georges

Représentant Alta Penthièvre, Administrateur : Altacom

Représentant Altacom, Administrateur : Rue Du Commerce

Président et/ou Administrateur de sociétés étrangères : SSF III zhivago holding LtdAucun conflit d'intérêt n'a été relevé au titre des mandats détenus par Monsieur Alain Taravella

7.1.1.2 Nomination et cessation des fonctions (article 13 des statuts)

La société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, ayant ou non la qualité d'associé-commandité.

Le gérant peut être une personne physique ou morale.

La limite d'âge pour les fonctions de gérant personne physique est fixée à 75 ans. Si un des gérants est une personne morale, cette limite d'âge prévue s'applique également à ses dirigeants, personnes physiques.

Le mandat de gérant est d'une durée de dix ans, renouvelable.

Chaque gérant souhaitant démissionner doit prévenir les autres gérants, les commandités et le conseil de surveillance par lettres recommandées avec accusé de réception, trois mois au moins avant la date à laquelle cette démission doit prendre effet, ceci sauf accord donné par les associés commandités.

Lorsque les fonctions d'un gérant prennent fin, la gérance est exercée par le ou les gérants restant en fonction, sans préjudice du droit des commandités de nommer un nouveau gérant en remplacement ou de renouveler le gérant sortant.

En cas de cessation des fonctions d'un gérant unique, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants ou au renouvellement du gérant unique. Dans l'attente de cette ou ces nominations, la gérance est assurée par le ou les commandités qui peuvent alors déléguer tous pouvoirs nécessaires pour la direction des affaires sociales jusqu'à la nomination du ou des nouveaux gérants.

Chaque gérant peut être révoqué, sans qu'il soit besoin d'un motif, par décision unanime des commandités, étant précisé que si le gérant est également associé commandité, la décision de révocation est prise à l'unanimité des commandités autres que le gérant commandité ; chaque gérant peut être également révoqué dans les conditions prévues par la loi, à la suite d'une action judiciaire, par décision judiciaire définitive et non susceptible d'appel, constatant l'existence d'une cause légitime de révocation.

Lorsque le gérant a la qualité d'associé commandité, la perte de cette qualité entraîne simultanément, automatiquement et de plein droit la perte de sa qualité de gérant.

Le gérant qui perd sa qualité de gérant a droit, pour solde de tout compte, au versement par la société, prorata temporis, de sa rémunération jusqu'au jour de la perte de sa qualité et de tout remboursement de frais de toute nature auquel il a droit.

Au cours de l'existence de la société, tout nouveau gérant est désigné à l'unanimité des commandités, sans que l'accord ou l'avis du conseil de surveillance ou de l'assemblée ne soit nécessaire.

7.1.1.3 Pouvoirs (article 13 des statuts)

Le gérant ou, s'il en existe plusieurs, chacun d'entre ceux-ci, est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les présents statuts aux assemblées d'actionnaires et au conseil de surveillance.

Conformément à la loi, chaque gérant peut autoriser et consentir au nom de la société toute caution, aval et garantie qu'il juge raisonnable.

Chacun des gérants peut déléguer partie des pouvoirs lui appartenant, à une ou plusieurs personnes employées ou non par la société et ayant ou non avec celle-ci des liens contractuels ; une telle délégation n'affectera en rien les devoirs et responsabilités du gérant en ce qui concerne l'exercice de tels pouvoirs.

Le ou les gérants doit donner tout le soin nécessaire aux affaires de la société.

7.1.2 ASSOCIÉ COMMANDITÉ

7.1.2.1 Identité

Altafi 3

Membre du Conseil de Surveillance

La Société Altafi 3 est une société par actions simplifiée, sise 8 avenue Delcassé à Paris 8ème, identifiée sous le n° 503 374 464 RCS Paris, dont le capital social de 38.000 € est détenu en totalité par Altafinance 2, elle-même contrôlée par Monsieur Alain Taravella.

Le Président de la Société Altafi 3 est Monsieur Alain Taravella.

Altafi 3 a été nommée en qualité d'associé commandité de la Société par Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2008 sans limitation de durée.

Au 31/12/2013, Altafi 3 ne détient en direct aucune action de la Société.

Autres mandats sociaux dans le Groupe ⁽¹⁾

Néant

Membre du Conseil de Surveillance : Altarea (SCA, société cotée)

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

7.1.2.2 Nomination et cessation des fonctions (article 21)

La nomination d'un ou plusieurs nouveaux commandités est décidée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, sur proposition unanime des commandités ou du commandité.

En cas de décès ou d'incapacité d'un commandité personne physique ou tout autre cas de perte de la qualité d'associé commandité, la Société n'est pas dissoute et continue avec les associés restants. Il en est de même en cas de liquidation d'un commandité personne morale.

7.1.3 CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les éléments concernant la nomination et la cessation des fonctions des membres du Conseil de Surveillance, leurs pouvoirs et les dates de leur nomination et celles de l'expiration de leurs mandats sont énoncées dans la section 8. Ce paragraphe détaille l'identité des membres et leurs mandats dans d'autres Sociétés :

7.1.3.1**Jacques NICOLET****Membre du Conseil de Surveillance & Président dudit Conseil**

Né en 1956 à Monaco

De nationalité française

Adresse professionnelle : 8 avenue Delcassé – 75008 PARIS

De 1984 à 1994, Monsieur Nicolet a été Directeur de Programmes, Directeur du Développement et Directeur Général Adjoint du groupe Pierre et Vacances. En 1994, il a été associé à la création du Groupe Altarea dont il a été successivement le Directeur Général Délégué et, depuis la transformation en société en commandite par actions, le Président du Conseil de Surveillance.

Il a été nommé en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société par décision d'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2008 pour une durée qui viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 de la Société et désigné en qualité de Président du Conseil de Surveillance par délibérations subséquentes dudit Conseil pour la durée de son mandat de membre du Conseil de Surveillance.

Il est proposé à la prochaine assemblée générale du 7 mai 2014 de bien vouloir le renouveler dans son mandat de membre du Conseil de Surveillance pour une nouvelle durée de six (6) années qui viendrait à expiration à l'issue de l'assemblée générale qui serait appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Au 31 décembre 2013, il détient en direct 1 action de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2013

Autres mandats sociaux dans le Groupe ⁽¹⁾

Président et Membre du Conseil de Surveillance : Altarea (SCA, société cotée)

Membre du Conseil de Surveillance : Altarea France (SNC) ; Cogedim (SAS)

Président et/ou Administrateur de sociétés Etrangères : Altarag Srl ; Altarea Espana ; Altarea Italia Srl ; Productions de Monte-Carlo

Mandats sociaux hors Groupe

Président de SAS : JN Holding ; JN Investissement

Co-Gérant ou Gérant : 14 rue des Saussaies ; SCI Damejane ; JN Participations

Représentant JN Holding, Président : Immobilière Dame Jane ; JN Automotive ; JN Properties ; Onroak Automotive ; Proj 56 ; Proj 73 ; Shootshareshow

Représentant JN Holding, elle-même Président de JN Automotive, Président : OAK Invest

Représentant JN Holding, elle-même Président de JN Properties, Gérant : SCI Immotech ; SCI Innovatech ; SCI Les Fleurs

Représentant JN Investissements, Président : OAK Racing

Représentant permanent de JN Investissements

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Directeur Général Délégué et administrateur : Altarea (sous son ancienne forme de SA)

Président du Conseil d'Administration et DG : Sillon (SA)

Président de SAS : Cogedim (ex Compagnie Altarea Habitation) ; JN Investissements ; Les Halles du Beffroi

Président du Conseil de Surveillance (et auparavant Directeur Général) : Altafinance (SAS)

Administrateur : Altapar (SAS)

Représentant JN Investissements, Gérant : SNC Cap Sud Est

Représentant permanent d'Alta Rungis, Administrateur : Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de gestion du marché d'intérêt national de Rungis – Semmaris

Président et/ou Administrateur de sociétés étrangères : SSF III zhivago holding Ltd

7.1.3.2

Dominique RONGIER

Membre du Conseil de Surveillance

Né à Paris (75016) en 1945

De nationalité française

Adresse : 25 rue du Four à Paris 6ème

Diplômé d'H.E.C. en 1967, il a successivement occupé les postes d'auditeur chez Arthur Andersen (1969-1976), de Directeur Financier Groupe de Bremond – Pierre & Vacances (1976-1983), de Directeur Financier Groupe de Brossette SA (1983-1987).

En 1987, il conçoit et met en place une structure de holding pour le groupe Carrefour et devient Secrétaire Général de Belier, membre du réseau Havas-Eurocom de 1988 à 1990, puis Directeur Financier de la société holding Oros Communication de 1991 à 1993, laquelle contrôle des participations majoritaires dans le secteur de la communication.

Depuis septembre 1993, Dominique Rongier intervient en qualité de consultant indépendant dans le cadre de la société DBLP & associés, SARL dont il est le gérant et associé majoritaire. Entre-temps, il a assumé l'intérim de la Direction Générale du Groupe DMB & B France (ensemble de filiales françaises du groupe publicitaire américain D'Arcy) pendant plus de deux ans. Son activité principale est le conseil en stratégie, et gestion financière.

Jusqu'au 31 mars 2009, il a assuré la présidence d'une société d'édition de logiciels spécialisés dans les domaines du sport et de la santé.

Il a été nommé en qualité de membre du Conseil de Surveillance par décision d'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2009 pour une durée qui viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 de la Société.

Au 31 décembre 2013, il détient en direct 10 actions de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2013

Autres mandats sociaux dans le Groupe ⁽¹⁾

Membre du Conseil de Surveillance : Altarea (SCA, société cotée)

Mandats sociaux hors Groupe

Administrateur : SA Search Partners

Gérant : DBLP & Associés

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Président : SAS Enora Technologies

7.1.3.3

Olivier DUBREUIL

Membre du Conseil de Surveillance

Né en 1955 à Marseille (13)

De nationalité française

Adresse professionnelle : 91 bis rue du Cherche Midi à Paris 6ème.

Diplômé de l'ESCP/EAP, il a été notamment Responsable du Département Matières Premières d'Usinor et a assuré la direction générale d'Arcelor Mittal Purchasing jusqu'en 2009.

Il a été coopté en qualité de membre du Conseil de Surveillance par délibération du Conseil du 31 août 2009 pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 de la Société.

Il est proposé à la prochaine assemblée générale du 7 mai 2014 de ne pas le renouveler dans son mandat de membre du Conseil de Surveillance.

Au 31 décembre 2013, il détient en direct 1 action de la Société. Né en 1948 à Falaise (14).

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2013

Mandats sociaux hors Groupe ⁽¹⁾

Membre du Conseil de Surveillance : CFNR

Administrateur : Atic Services

Censeur : Amundi Oblig Internationales

Commissaire de sociétés étrangères : Ovet BV ; Obet Holding

Vice-Président de société étrangère : HP Composites Italie

Membre du Conseil de Surveillance de sociétés étrangères : EMO ; EKOM

Administrateur de société étrangère : Manufrance

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Président : Atic Services ; Dubreuil Conseil SASU
Directeur Général : Etude Conseil Diffusion
Internationale Matériels Equipements Ecodime

Membre du Conseil de Surveillance : Altarea⁽¹⁾
Administrateur de société étrangère : Chemins de Fer
Luxembourgeois Cargo

7.1.3.4

ALTAREA

Membre du Conseil de Surveillance

La société Altarea est une société en Commandite par actions au capital de 177.145.238,70 €, dont le siège social est situé 8 avenue Delcassé – 75008 PARIS, identifiée sous le numéro 335 480 877 RCS Paris.

Elle a pour co-gérants Monsieur Alain Taravella et la SAS Altafi 2.

Elle a été nommée en qualité de membre du Conseil de Surveillance par décision d'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2009 pour une durée qui viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 de la Société.

Conformément à la législation en vigueur qui n'impose pas la désignation d'un représentant permanent d'une personne morale membre du Conseil de Surveillance d'une société en commandite par actions, la société Altarea est représentée aux réunions du Conseil de Surveillance par tout mandataire ad hoc.

Au 31 décembre 2013, elle détient en direct 1.744.062 actions de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2013

Autres mandats sociaux dans le Groupe ⁽¹⁾

Président : Alta Blue ; Alta Delcassé ; Alta Développement Italie

Administrateur : Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de gestion du marché d'intérêt national de Rungis – Semmaris

Co-Gérant non associé de sociétés étrangères : Alta Fund Value-Add I ; Altalux Italy ; Altalux Spain ; Alta Spain Archibald BV ; Alta Spain Castellana BV

Mandats sociaux hors Groupe

Néant

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Président : Alta Développement Espagne ; Alta Développement Russie ; Alta Faubourg

Membre du Conseil de Surveillance : Cogedim

Administrateur : Altacom (SAS) ; Rue Du Commerce (SA cotée)

Représentant d'Alta Développement Italie, Gérant : SNC Richelieu International

7.1.3.5

ALTAREA FRANCE

Membre du Conseil de Surveillance

La société Altarea France est une société en nom collectif au capital de 5.000.000 €, dont le siège social est situé 8 avenue Delcassé – 75008 PARIS, identifiée sous le numéro 324 814 219 RCS Paris.

Elle a pour Gérant et Président du Directoire Monsieur Gilles Boissonnet.

Altarea France a été nommée en qualité de membre du Conseil de Surveillance par décision d'Assemblée Générale Mixte du 2 juin 2008 pour une durée qui viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 de la Société.

Conformément à la législation en vigueur qui n'impose pas la désignation d'un représentant permanent d'une personne morale membre du Conseil de Surveillance d'une société en commandite par actions, la Société Altarea France est représentée aux réunions du Conseil de Surveillance par tout mandataire ad hoc.

Il est proposé à la prochaine assemblée générale du 7 mai 2014 de ne pas renouveler Altarea France dans son mandat de membre du Conseil de Surveillance.

Au 31 décembre 2013, elle détient en direct 1.920 actions de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2013

Autres mandats sociaux dans le Groupe ⁽¹⁾

Président : Alta Berri ; Alta Cité ; Alta CRP Montmartre ; Alta CRP Vivienne ; Alta Gramont ; Alta Saint Honoré ; Alta Ollioules 1 ; Alta Ollioules 2 ; SAS Avenue de Fontainebleau ; SAS L'Empire ; SAS Nanterre Quartier de l'Université ; Sillon ; SAS Sillon 3

Gérant : Alta Chartres ; SNC Alta CRP Mougins ; SNC Alta CRP Puget ; SNC Alta CRP Valbonne ; Alta Mantes Gambetta ; SCI Alta Nouveau Port La Seyne ; Alta Orgeval ; SCI Alta Rambouillet ; Alta Sèvres ; Altarea Promotion Commerce ; SNC Aubette Tourisme Résidence ; SCI des Clausonnes ; Foncière Cézanne Matignon ; Foncière Cézanne Mermoz ; SNC Le Pré Long ; SCI Macdonald Commerces ; Matignon Commerce ; OPEC ; SCI Retail Park des Vignoles ; SORAC ; SNC Toulouse Gramont

Co-Gérant : SNC Alta Aubergenville 2 ; SNC Alta Aubette ; SNC Alta CRP Aubergenville ; SNC Alta CRP Gennevilliers ; SNC Alta CRP Guipavas ; SNC Alta CRP La Valette ; SNC Alta CRP Ris Orangis ; SNC Alta CRP Ruaudin ; SNC Alta Les Essarts ; SNC Alta les Hunaudières ; SNC Alta Mulhouse ; SNC Alta Pierrelaye ; SNC Alta Thionville ; SNC Alta Tourcoing ; SNC Alta Troyes ; SNC Altarea ; SNC Altarea Les Tanneurs ; Société d'Aménagement de la Gare de l'Est ; SNC Avenue Paul Langevin ; SCI Bercy

Village ; SCI Bercy Village 2 ; SCI Centre d'Affaires du KB ; SNC du Centre Commercial du KB ; Société du Centre Commercial de Massy ; SNC du Centre Commercial de Thiais ; SNC du Centre Commercial de Valdoly ; SNC Cœur d'Orly Promotion ; SCI Espace Grand Rue ; SNC Gennevilliers 2 ; Jas de Bouffan ; SNC Les Trois Communes ; Lille Grand Place ; SCI Limoges Invest ; SNC Monet Liberté ; Ori Alta ; SCI du Petit Menin ; SCI Rue de l'Hôtel de Ville ; SNC Sillon 2 ; Teci & Compagnie

Membre du Conseil de Surveillance : Altareit

Administrateur : Société d'Aménagement de la Mezzanine Paris Nord

Représentant de la SAS Alta CRP Montmartre, co-gérant : SCI Holding Bureaux Cœur d'Orly ; SNC Holding Commerces Cœur d'Orly

Représentant de Altarea France, Administrateur : GIE Coat Ar Gueven ; GIE CC de l'Îlot des Tanneurs ; GIE CC de Valdoly

Mandats sociaux hors Groupe

Néant

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Président : Les Halles du Beffroi ; Wagram 39/41 ; Alta Saint Augustin ; Gallieni Bongarde

Administrateur : Altacom ; Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de gestion du marché d'intérêt national de Rungis – Semmaris

Gérant : AG Investissement ; SNC Alta CRP Mantes La Jolie ; SNC Alta CRP Pontault Combault ; SCI Alta Marigny Carré de Soie ; SNC Altarea 2 ; SEP Massy ; SCI Troyenne d'investissement

Co-Gérant : SCI du 46 Bourg Belé ; SNC Alta CRP Investissements ; SNC Alta CRP Noyon ; SNC Alta CRP Rambouillet ; SNC Alta CRP Saint Aulnes ; SNC Alta Matignon ; SNC Alta Saint Georges ; SNC Bordeaux Sainte Eulalie ; SNC Collet Berger ; SNC Crêches Invest ; Drouet d'Erlon ; SCI Fernet ; SNC Grand Tour ; SCI Kléber Massy ; SNC Plaisir 1 ; SNC Plaisir 2 ; SCI Reims Buirette ; SCI Vendôme Massy 2

7.1.3.6

Alta Patrimoine

Membre du Conseil de Surveillance

La Société Alta Patrimoine est une société par actions simplifiée dont le siège social est situé 8 avenue Delcassé à Paris 8ème, identifiée sous le n° 501 029 706 RCS Paris, dont le capital social est détenu en totalité par , elle-même contrôlée par Monsieur Alain Taravella.

Le Président de la Société Alta Patrimoine est Monsieur Alain Taravella.

Alta Patrimoine a été cooptée en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société par délibérations du Conseil de Surveillance du 16 janvier 2012, en remplacement de la société Altafi 2, démissionnaire au 2 janvier 2012 et pour la durée restant à courir du mandat de cette dernière, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Au 31 décembre 2013, Alta Patrimoine détient 1 action de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2013

Autres mandats sociaux dans le Groupe ⁽¹⁾

Membre de Conseil de Surveillance : Altareit (SCA, société cotée)

Mandats sociaux hors Groupe

Gérant : SNC Altarea Commerce ; SNC A.T.I. ; SCI Matignon Toulon Grand Ciel

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Membre du Conseil de Surveillance : Altarea⁽¹⁾

7.1.3.7

Sabine MASQUELIER

Représentante permanente de la SAS Alta Patrimoine, Membre du Conseil de Surveillance

Née en 1952 à Marseille (13)

De nationalité française

Adresse professionnelle : 8 avenue Delcassé à PARIS 8ème

Elle a été désignée le 16 janvier 2012 en qualité de représentante permanente d'Alta Patrimoine au Conseil de Surveillance de la Société.

Au 31 décembre 2013, Sabine Masquelier ne détient aucune action de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2013

Autres mandats sociaux dans le Groupe ⁽¹⁾

Représentant permanent de personnes morale membre de Conseil de Surveillance : Altareit (SCA, société cotée)

Mandats sociaux hors Groupe

Présidente : Société Agricole du Petit Mas – SAPM (SAS)

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Néant

7.1.3.8

Christian de GOURNAY

Dont la nomination en qualité de membre du Conseil de Surveillance de la Société est proposée à la prochaine assemblée générale du 7 mai 2014

Né en 1952 à Boulogne (92)

De nationalité française

Adresse professionnelle : 8 avenue Delcassé – 75008 Paris

Ancien élève d'HEC et de l'ENA, Christian de Gournay a commencé sa carrière au Conseil d'Etat en 1978 puis a rejoint la Banque Indosuez où il a occupé le poste de directeur de la trésorerie et des marchés obligataires. Il devient Directeur Général adjoint des AGF en 1994 où il aura la responsabilité de la gestion des actifs financiers et immobiliers du groupe et des activités bancaires et financières. Il est entré chez Cogedim en 2002 en qualité de Vice-Président du Directoire et assure la présidence du Directoire de Cogedim depuis 2003.

Au 31 décembre 2013, Monsieur Christian de Gournay ne détient aucune action de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2013

Autres mandats sociaux dans le Groupe

Président et Membre du Directoire : Cogedim

Gérant : Cogedim Valorisation

Mandats sociaux hors Groupe

Co-Director : Opus Investment

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Président et Membre du Directoire : Cogedim (absorbée en 2008 par la Société CAH qui a pris ensuite la dénomination de Cogedim)

Co-Gérant : Cogedim Valorisation

Membre du Conseil de Surveillance : Altarea

7.2 REMUNERATIONS

7.2.1 PRESENTATION

Compte tenu de sa forme juridique de société en commandite par actions, adoptée par décisions d'assemblée générale mixte du 2 juin 2008, la Société est dirigée par une Gérance et contrôlée par un Conseil de Surveillance. Elle comporte en outre un Associé Commandité.

7.2.1.1 Gérance :

7.2.1.1.1

L'Assemblée Générale Mixte du 28/05/2010 a décidé, en ses sixième, vingt-et-unième, vingt-deuxième et vingt-troisième résolutions :

- d'adopter un article 17.7 aux statuts de la Société pour étendre les pouvoirs attribués au Conseil de Surveillance afin de lui conférer un avis consultatif pour la fixation de la rémunération de la Gérance,
- d'adopter un deuxième alinéa aux dispositions de l'article 18 des statuts pour prévoir en particulier l'institution d'un comité de la rémunération de la Gérance,
- de modifier l'article 14.1 des statuts pour disposer que « la rémunération du ou des gérants en raison de leur fonction est fixée par le ou les associés commandités, statuant à l'unanimité, après consultation du Conseil de Surveillance et avis d'un Comité des Rémunération »,
- que la rémunération de la gérance demeurera inchangée jusqu'à nouvelle décision de tout organe statutairement habilité à cet effet.

A défaut, au cours de l'exercice 2012 de nouvelle décision prise par tout organe statutairement habilité, la rémunération de la Gérance, fixée par décisions de l'Assemblée Générale Mixte du 26/06/2009 ci-avant mentionnée en 1.1.1, a continué à s'appliquer en 2012.

7.2.1.1.2

En application des dispositions de l'article 14.1 des Statuts de la Société, après consultation du Conseil de Surveillance le 5 mars 2013 et avis préalable du Comité des Rémunération du 19 février 2013 conformément aux dispositions des articles 17.7 et 18 des Statuts, l'Associé Commandité a décidé qu'à compter du 1er janvier 2013 la Gérance percevrait une rémunération annuelle fixe hors taxe de 500.000 € ; il a en outre décidé la suppression de toute partie variable de rémunération.

7.2.1.2 Le Conseil de Surveillance

7.2.1.2.1

L'article 19 des statuts prévoit qu'il peut être alloué aux membres du Conseil de Surveillance une rémunération annuelle au titre de leurs fonctions de membres du Conseil de Surveillance exclusivement, dont le montant, porté dans les frais généraux, est déterminé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée. Le conseil de surveillance répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables. Les membres du conseil de surveillance ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils feront dans l'intérêt de la société.

7.2.1.2.2

L'Assemblée Générale Mixte du 26/06/2009 a décidé, en sa neuvième résolution, de fixer à deux cent mille euros (200.000 €) le montant global des jetons de présence à répartir entre les membres du Conseil de Surveillance à compter de l'exercice en cours et jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée.

7.2.1.2.3

Le Conseil de Surveillance du 7 mars 2011 a décidé d'allouer à ses membres personnes physiques, à l'exclusion des personnes morales et de leur représentant, un jeton de présence de 1.500 € par présence effective aux séances du Conseil à compter du 1er janvier 2011. Ces modalités d'attribution des jetons de présence ont été reconduites à l'identique par le Conseil de Surveillance en sa réunion du 27 février 2013.

7.2.1.3 Les Associés commandités

L'article 29 alinéa 4 des statuts de la Société dispose que « L'associé commandité a droit à un dividende précipitaire équivalent à 1,5% du dividende annuel mis en distribution. ».

7.2.2 INFORMATION SUR LES REMUNERATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX

7.2.2.1 Application du Référentiel MiddleNext

Ainsi que le souligne le rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne joint en **Annexe 6**, la Société a opté le 15 mars 2010 pour se référer au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées MiddleNext (ci-après le « **Code MiddleNext** ») de décembre 2009 applicable aux valeurs moyennes et petites (compartiment B, C et Alternext), en remplacement du Code AFEP/ MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées de décembre 2008, lorsque ses prescriptions sont compatibles à la forme des sociétés en commandite par actions et aux statuts de la Société.

Il est précisé que le Code MiddleNext ne s'inscrit pas en opposition à celui du code AFEP/ MEDEF que la Société avait choisi d'appliquer en 2009. Le Code MiddleNext offre en effet une alternative pour les valeurs moyennes et petites dans la mesure où certaines recommandations du Code AFEP/ MEDEF ne sont pas complètement adaptées à certaines sociétés cotées en raison notamment de leur taille, de leur capitalisation ou lorsqu'elles comprennent un actionariat de référence important.

Les informations fournies ci-après appliquent les Recommandations de l'AMF relatives à l'information à donner dans les documents de référence sur la rémunération des mandataires sociaux, mis en ligne le 22 décembre 2008, du Rapport de l'AMF du 12 juillet 2010 ainsi que de celui du 13 décembre 2011 sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants ainsi que des Recommandations de l'AMF du 7 décembre 2010 incluses dans son rapport complémentaire à celui du 12 juillet 2010 sur le gouvernement d'entreprise, la rémunération des dirigeants et le contrôle interne – Valeurs moyennes et petites se référant au Code de gouvernement d'entreprise de MiddleNext (les « **Recommandations** »), lesquelles Recommandations, tout comme le Code MiddleNext, distinguent entre les dirigeants mandataires sociaux et les autres mandataires sociaux.

Etant rappelé que la Société a adopté la forme juridique de société en commandite par actions dotée d'un conseil de surveillance et dirigée par un gérant depuis le 2 juin 2008, il est indiqué que la Gérance de la Société a été assurée depuis cette date jusqu'au 2 janvier 2012 par la SAS Altafinance 2, gérante unique, et est précisé que la SAS Altafi 2 a été désignée en qualité de nouvelle gérante de la Société à compter du 2 janvier 2012.

7.2.2.3 Synthèse des rémunérations dues à chaque dirigeant mandataire social en fonction au cours de l'exercice 2013 ainsi que des actions et options qui lui ont été attribuées

Tableau de Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social				
SAS Altafi 2				
Gérante depuis Décision de l'Associé Commandité du 21/12/2011 avec effet au 02/01/2012				
	Exercice 2012		Exercice 2013	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés ⁽⁵⁾
Rémunérations dues au titre de l'exercice	414 K€ HT	414 K€ HT	500 K€ HT	375 K€ HT
Dont rémunération fixe	414 K€ HT	414 K€ HT	500 K€ HT	375 K€ HT
Dont rémunération variable	0	0	0	0
Dont rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Dont avantages en nature	0	0	0	0
Dont jetons de présence	0	0	0	0
Valorisation des options attribuées	0	0	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées	0	0	0	0
Options de souscription ou d'achat d'actions levées	0	0	0	0
Rémunérations de toute nature ⁽¹⁾ reçues de sociétés contrôlées par la Société ⁽²⁾ ou de sociétés qui la contrôlent	4 919 K€ HT _{(2) (3)}	3 672 K€ HT _{(2) (3)}	3 031,4 K€ HT ⁽³⁾	2 080,6 K€ HT ⁽³⁾
Total	5 333 K€ HT	4 086 K€ HT	3 531,4 K€ HT	2 455,6 K€ HT

⁽¹⁾ en ce compris les options de souscription ou d'achat d'actions, les actions de performance,

⁽²⁾ au sein des dispositions de l'article L.233-16 du Code de Commerce,

⁽³⁾ dont en 2012 : 2 906 K€ HT de rémunération due d'Altarea, société contrôlante, dont 2 294 K€ HT versée ainsi que 2 013 K€ HT de rémunération due par des filiales autres que la Société, dont 1 378 K€ HT versée ; dont en 2013 : 3 031,4 K€ HT de rémunération due d'Altarea, dont 2 455,6 K€ HT versée ; aucune due par les filiales de la Société

Dirigeants Mandataires sociaux (1)	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
SAS Altafi 2 Gérante unique Début de mandat : 02/01/2012		X		X		X		X

⁽¹⁾ Aucun contrat n'a été consenti aux dirigeants mandataires sociaux que ce soit au cours de l'exercice ou d'exercices antérieurs et ces derniers ne bénéficient d'aucun régime de retraite supplémentaire ni d'indemnités ou avantages susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou au titre d'une clause de non concurrence.

Monsieur Alain Taravella, représentant légal d'Altafi 2, Gérante de la Société, n'a perçu, directement ou indirectement, aucune rémunération de quelque nature qu'elle soit de la Société au cours de l'exercice 2013. Il est en outre précisé, pour l'application des dispositions des articles L 225-102-1 et L 233-16 du Code de commerce, qu'en dehors de la société Altarea et de ses filiales et de la Société Altafi 2, aucune autre entreprise versant une rémunération à un mandataire social ne rentre dans le champ d'application de ces dispositions. En 2013, M Alain Taravella a reçu de la société Altafi 2 une rémunération de 52.008,00 €.

7.2.2.4 Tableaux sur les jetons de présence et autres rémunérations perçus par les mandataires sociaux non dirigeants en fonction au cours de l'exercice 2013

	Montants versés au cours de l'exercice 2012	Montants versés au cours de l'exercice 2013
Monsieur Jacques Nicolet		
Membre du Conseil de Surveillance & Président (AGE du 02/06/2008)		
Jetons de présence	4,5 K€ ⁽¹⁾	3 K€ ⁽²⁾
Autres Rémunérations	0	0
Monsieur Dominique Rongier		
Membre du Conseil de Surveillance (AGM du 26/06/2009)		
Jetons de présence	4,5 K€ ⁽²⁾	3 K€ ⁽²⁾
Autres Rémunérations	0	0
Monsieur Olivier Dubreuil		
Membre du Conseil de Surveillance (Conseil du 31/08/2009)		
Jetons de présence	3 K€ ⁽¹⁾	3 K€ ⁽²⁾
Autres Rémunérations	0	0
Altarea ⁽³⁾		
Membre du Conseil de Surveillance (AGM du 26/06/2009)		
Jetons de présence	0	0
Autres Rémunérations	0	0
Altarea France ⁽³⁾		
Membre du Conseil de Surveillance (AGE du 02/06/2008)		
Jetons de présence	0	0
Autres Rémunérations	0	0
Altafi 2 ⁽³⁾		
Membre du Conseil de Surveillance (AGM du 26/06/2009) jusqu'au 02/01/2012		
Jetons de présence	0	0
Autres Rémunérations	0	0
Alta Patrimoine ⁽³⁾		
Membre du Conseil de Surveillance (Conseil du 16/01/2012)		
Jetons de présence	0	0
Autres Rémunérations	0	0
Madame Sabine Masquelier		
Représentant permanent d'Alta Patrimoine (16/01/2012)		
Jetons de présence	0	0
Autres Rémunérations	0	0
TOTAL mandataires sociaux non dirigeants	12 K€	9 K€

- (1) Allocation de jetons de présence au titre de l'exercice 2012 par décision du Conseil de Surveillance du 5 mars 2012 & versés en 2013
- (2) Allocation de jetons de présence au titre de l'exercice 2013 en application des modalités d'allocation décidées par le Conseil de Surveillance en sa réunion du 27 février 2013 & versés en 2014
- (3) Aucune rémunération ou avantage en nature n'est dû ou n'a été versé ni par la Société, ni par les sociétés contrôlées par la Société, ni par les sociétés contrôlant la Société, ni par les sociétés contrôlées par les sociétés contrôlant la Société, à cette personne morale ou à son représentant permanent ou à son (ou ses) représentant(s) légal(aux) en lien avec le mandat de Membre du Conseil de Surveillance exercé au sein de la Société

7.2.2.5 Autres informations sur les instruments financiers donnant accès au capital de la Société et autres instruments optionnels concernant chaque dirigeant mandataire social de la Société

7.2.2.5.1 Options de souscriptions ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice par la Société ou par toute société du groupe à chaque dirigeant mandataire social

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée durant l'exercice aux dirigeants mandataires sociaux que ce soit par la Société ou une autre société du groupe

7.2.2.5.2 Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions, attribuée par la Société elle-même ou une autre société du groupe, n'a été levée durant l'exercice par les dirigeants mandataires sociaux

7.2.2.5.3 Actions de performance attribuées à chaque mandataire social

Aucune action de performance n'a été attribuée durant l'exercice aux mandataires sociaux que ce soit par la Société ou par une autre société du groupe

7.2.2.5.4 Actions de performance devenues disponibles pour chaque mandataire social

Aucune action de performance n'a été attribuée au cours des exercices précédents aux mandataires sociaux que ce soit par la Société ou par une autre société du groupe

7.2.2.5.5 Historique des attributions d'option de souscription ou d'achat d'actions aux mandataires sociaux

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée aux dirigeants mandataires sociaux que ce soit par la Société ou par une autre société du groupe

7.2.2.6 Autres Informations sur les instruments financiers donnant accès au capital de la Société et autres instruments optionnels concernant les dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options de levées par ces derniers

Durant l'exercice 2013, aucune option de souscription ou d'achat d'actions de la Société n'a été consentie aux salariés du Groupe par la Société ou toute société la contrôlant ou contrôlée par elle.

Durant l'exercice 2013, aucune option d'achat d'actions de la Société consentie par la société contrôlant la Société n'a été levée par les dix premiers salariés du Groupe Altareit.

7.2.2.7 Contrats de travail, régimes de retraite supplémentaire, indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions et indemnités relatives à une clause de non concurrence au profit des dirigeants mandataires sociaux

Néant

Il est précisé qu'aucun engagement n'a été pris par la Société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à celles-ci.

7.3 CONFLITS D'INTÉRÊTS

La Société entretient des relations importantes pour son activité et son développement avec son actionnaire principal, la société Altarea, qui est une société contrôlée par Monsieur Alain Taravella. Par ailleurs, la gérance de la Société est assumée par la société Altafi 2 depuis le 2 janvier 2012, dont Monsieur Alain Taravella est le Président et dont il détient également le contrôle. L'associé commandité de la Société est Altafi 3, société détenue par Altafinance 2.

La Société estime que ces relations ne créent pas actuellement de conflits d'intérêts et qu'il n'existe pas, à la date d'enregistrement du présent document de référence, de conflit d'intérêt entre les devoirs, à l'égard de la Société, des gérants et membres du conseil de surveillance et leurs intérêts privés ou leurs autres devoirs.

Les Commissaires aux Comptes n'ont en outre relevé et/ ou ne se sont vu communiquer aucune convention réglementée intervenue entre la Société et ses dirigeants, mandataires sociaux et actionnaires disposant de plus de 10% des droits de vote de la Société au cours de l'exercice 2013.

7.4 ABSENCE DE CONTRÔLE ABUSIF

7.4.1 NATURE DU CONTROLE DE LA SOCIETE

Ainsi que ci-avant mentionné au § 6.2.2.8, la Société Altarea détient, directement et indirectement, par l'intermédiaire de la Société Altarea France et Alta Faubourg qu'elle contrôle, 99,85 % du capital et des droits de vote théoriques de la Société Altareit et 99,86 % des droits de vote réels de la Société (pouvant effectivement s'exprimer aux assemblées générales d'actionnaires compte tenu de la privation de droit de vote des actions auto détenues).

7.4.2 ABSENCE DE CONTRÔLE ABUSIF

La Société est contrôlée comme décrit ci-dessus ; toutefois, la Société estime que le contrôle n'est pas exercé de manière abusive.

7.5 ABSENCE DE CONDAMNATIONS, FAILLITES, INCRIMINATIONS

Le soussigné atteste et déclare que, à sa connaissance, aucun administrateur ou, depuis la transformation de la Société en société en commandite par actions, aucun membre du conseil de surveillance de la Société n'a été, au cours des cinq dernières années, l'objet :

- de condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années;
- d'une faillite, mise sous séquestre ou liquidation;
- d'une incrimination et/ou d'une sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés);

Aucun administrateur et aucun membre du conseil de surveillance n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins.

Le Gérant
Société Altafi 2
Représentée par son Président Alain Taravella

7.6 PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu, au cours des douze derniers mois, des effets significatifs sur l'activité, la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ ou du Groupe.

7.7 ABSENCE DE CHANGEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE – EVOLUTION PREVISIBLE DU COURS DES AFFAIRES

Au cours de l'exercice 2013, la société n'a pas connu de changements significatifs dans sa situation financière ou commerciale.

La Société et ses filiales a pour objectif de poursuivre le développement de son activité au cours de l'exercice 2014 et continuera la mise en œuvre de son plan stratégique sur ses différents métiers du logement, des bureaux et du e-commerce.

7.8 DIRECTION

Outre les dirigeants et mandataires sociaux énoncés au § 7.1 qui précède, à savoir la Gérance, l'Associé Commandité, le Président et les Membres du Conseil de Surveillance, les principaux cadres dirigeants du Groupe constitué par Altareit et ses filiales sont, au 31 décembre 2013 :

- Monsieur Christian de Gournay, Président du Directoire de Cogedim,
- Monsieur Stéphane Theuriau, Membre du Directoire de Cogedim,
- Monsieur Patrick Mazières, Membre du Directoire de Cogedim,
- Monsieur Christophe Bacque, Président de Cogedim Résidence,

7.9 CONFORMITE AU REGIME DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Conformément aux dispositions de l'article 16.4 de l'Annexe I du Règlement CE 809/2004 prise en application de la Directive CE 2003/71/CE, le soussigné atteste et déclare que la Société se conforme au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France, prévu par la loi sur les Sociétés commerciales et les textes subséquents.

Le Gérant

Société Altafi 2

Représentée par son Président Alain Taravella

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTRÔLE INTERNE

8.1 CADRE DE REFERENCE ET GUIDE D'APPLICATION	262
8.2 GOUVERNANCE – PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.....	263
8.2.1 Choix du Code de référence et guide d'application	263
8.2.2 Préparation et organisation des travaux du Conseil	263
8.3 PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES	269
8.3.1 Rappel des objectifs assignés au contrôle interne et à la gestion des risques.....	269
8.3.2 Organisation générale des procédures de contrôle interne et de gestion des risques.....	269
8.3.3 Risques couverts	272
8.3.4 Améliorations envisagées au cours de l'exercice 2013	281
8.4 POUVOIRS DE LA DIRECTION GENERALE.....	281
8.4.1 Modalités d'exercice de la Direction Générale.....	281
8.4.2 Limitation des pouvoirs de la Direction Générale et information du Conseil de Surveillance.....	281
8.5 PRINCIPES ET REGLES POUR DETERMINER LES REMUNERATIONS ET AVANTAGES ACCORDES AUX MANDATAIRES SOCIAUX	282
8.5.1 Gérance.....	282
8.5.2 Conseil de Surveillance.....	282
8.6 PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PREVUES PAR L'ARTICLE L.225-100-3 DU CODE DE COMMERCE.....	282
8.7 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.226-10-1 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIETE	283

8.1 CADRE DE REFERENCE ET GUIDE D'APPLICATION

Les procédures de contrôle interne existantes sont celles qui existent au niveau du groupe Altarea, constitué par la société Altarea et les sociétés qu'elle contrôle au sens des dispositions de l'article L.233-3-1 du Code de Commerce (le « **Groupe Altarea** ») dont la Société fait partie depuis mars 2008, intégrant depuis fin 2008 les filiales logeant l'activité promotion et diversification d'Altarea et depuis début 2012, les filiales intervenant dans le domaine du e-commerce.

Au cours de l'exercice 2013, les procédures appliquées par Altarea ont donc continué à porter sur la Société, ses filiales directes et les propres filiales de ces dernières (le « **Groupe Altareit** ») à l'exception des sociétés de co-promotions dont la gestion est assurée par un partenaire commercial.

Pour l'établissement du présent rapport, le Président du Conseil de Surveillance a pris en compte la situation du Groupe Altarea, excepté en ce qui concerne le Code de gouvernement d'entreprise MiddleNext auquel le Groupe Altareit se réfère spécifiquement, ainsi que les textes suivants :

- les Recommandations de l'AMF du 7 décembre 2010 incluses dans son Rapport complémentaire sur le gouvernement d'entreprise, la rémunération des dirigeants et le contrôle interne – Valeurs moyennes et petites se référant au Code de gouvernement d'entreprise de MiddleNext de décembre 2009 ainsi que le rapport 2013 de l'Autorité des Marchés Financiers (« **AMF** ») sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des valeurs moyennes et petites du 18 novembre 2013,
- le Cadre de référence du 22 juillet 2010 de l'AMF sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne ainsi que son étude

relative aux rapports des présidents sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques pour l'exercice 2011,

- le Rapport final sur le Comité d'Audit du groupe de travail présidé par Monsieur Poupart-Lafarge, établi en collaboration avec l'AMF, dans sa version mise à jour le 22 juillet 2010,
- le Guide d'élaboration des documents de référence mis à jour par l'AMF le 20 décembre 2010,
- les Recommandations de l'AMF du 2 décembre 2010 à l'occasion du rapport sur l'information publiée par les sociétés cotées en matière de responsabilité sociale et environnementale,
- la loi 2011-103 du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration et de surveillance et à l'égalité professionnelle.

Il est rappelé que la forme juridique de société en commandite par actions que la Société a décidé d'adopter lors de l'Assemblée Générale Mixte – Ordinaire et Extraordinaire des actionnaires du 2 juin 2008 rend nécessaire l'adaptation des textes auxquels elle se réfère. En effet, dans les sociétés en commandite par actions, la direction est assumée par la Gérance et non par un organe collégial, directoire ou conseil d'administration. Ainsi les comptes sont-ils arrêtés par la Gérance et non par un organe collégial ; le Conseil de Surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la Société mais n'intervient pas dans la gestion. L'article 17.1 des statuts de la Société rappelle que le Conseil a droit à la communication par la Gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des Commissaires aux Comptes.

8.2 GOUVERNANCE – PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

8.2.1 CHOIX DU CODE DE REFERENCE ET GUIDE D'APPLICATION

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce, la Société avait choisi initialement en 2009 de se référer au code de référence de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (le « Code AFEP-MEDEF ») publié par l'Association Française des Entreprises Privées (AFEP) et le Mouvement des Entreprises de France (MEDEF) énonçant les principes de gouvernement d'entreprise résultant de la consolidation du rapport de l'AFEP et du MEDEF et de leurs recommandations sur la rémunération des dirigeants sociaux des sociétés cotées (cf. document de référence 2008, n° R.09-058 enregistré le 23 juin 2009), s'inscrivant ainsi dans la démarche de gouvernement d'entreprise d'Altarea.

La Société a décidé, le 15 mars 2010, de se référer désormais au code MiddleNext de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées moyennes et petites (compartiment B, C et Alternext) de décembre 2009 (le « Code MiddleNext ») qui offre une alternative aux valeurs moyennes car celui-ci lui semble plus adapté au regard de sa taille (compartiment C jusqu'au 25 janvier 2012 et B depuis le 26 janvier 2012) et de la structure de son actionariat caractérisée par un actionnaire de référence majoritaire.

Le Conseil a de nouveau pris connaissance des éléments présentés dans la rubrique « points de vigilance » du Code MiddleNext. Toutefois les dispositions de ce Code n'ont pas encore été mises en place sur certaines dispositions (cf infra § 8.2.2.2. 6)).

Les recommandations du Code MiddleNext que la Société n'a pas pu mettre en œuvre en raison notamment de sa forme juridique de société en commandite par actions et de l'existence d'un contrôle interne ainsi que d'un Comité d'Audit au niveau de son actionnaire Altarea sont les suivantes : le Conseil de Surveillance de la Société n'a pas mis en place de Comité d'Audit (cf. § 8.2.2.8. 1) et s'est réuni moins de 4 fois en 2013 (cf § 8.2.2.3).

8.2.2 PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

8.2.2.1 Missions et attributions

L'article 17 des statuts de la Société définit les pouvoirs du Conseil de Surveillance.

Ainsi, le Conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la société. Il décide des propositions d'affectation des bénéfices et de mise en distribution des réserves ainsi que des modalités de paiement du dividende, en numéraire ou en actions, à soumettre à l'assemblée générale des actionnaires.

Dans le cas où la société n'aurait plus de gérant, ni de commandité, le Conseil de Surveillance a le pouvoir de nommer à titre provisoire le gérant. Il soumet à l'assemblée générale des actionnaires une liste de candidat pour le renouvellement des commissaires aux comptes. Il est consulté par le ou les associés commandités sur toute modification de la rémunération de la Gérance après avis du Comité de la Rémunération désigné en son sein ; Il nomme l'expert du patrimoine immobilier de la société et décide du renouvellement de son mandat. Il peut mettre fin à ses fonctions et pourvoir à son remplacement.

Conformément à la loi, le Conseil de Surveillance établit un rapport à l'occasion de l'assemblée générale ordinaire annuelle, qui statue sur les comptes de la société : le rapport est mis à la disposition des actionnaires en même temps que le rapport de la gérance et les comptes annuels de l'exercice. Le Conseil de Surveillance établit un rapport sur toute augmentation ou réduction de capital de la société proposée aux actionnaires.

Le Conseil de Surveillance, après en avoir informé par écrit le ou les gérants, peut, s'il l'estime nécessaire, convoquer les actionnaires en assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, en se conformant aux dispositions légales relatives aux formalités de convocation.

8.2.2.2 Composition du Conseil de Surveillance

8.2.2.2.1 Membres

A la date du présent rapport, le Conseil de Surveillance (ci-après le « **CS** ») compte les six (6) membres suivants :

Nom/ dénomination	Qualité	Représentant Permanent ⁽¹⁾	Date de nomination	Échéance à l'issue de l'AG sur les comptes
Jacques Nicolet	Membre	-/-	AGM 02/06/2008	2013 ⁽²⁾
	Président	-	CS 02/06/2008	2013
Altarea France (SNC)	Membre	Non	AGM 02/06/2008	2013 ⁽³⁾
Altarea (SCA)	Membre	Non	AGM 26/06/2009	2014
Alta Patrimoine (SAS)	Membre	Mme Sabine Masquelier	CS 16/01/2012	2014
Dominique Rongier	Membre	-/-	AGM 26/06/2009	2014
Olivier Dubreuil	Membres	-/-	CS 31/08/2009	2013 ⁽³⁾

(1) Les personnes morales qui n'ont pas désigné de représentant permanent sont représentées aux réunions soit par leur représentant légal soit par un mandataire ad'hoc spécialement désigné par celui-ci.

(2) Membre du Conseil dont le renouvellement du mandat est proposé lors de la prochaine Assemblée Générale 2014.

(3) Membres du Conseil dont le renouvellement de mandat n'est pas proposé lors de la prochaine Assemblée Générale 2014.

L'âge, la nationalité, l'expérience, les responsabilités professionnelles, y compris en matière internationale, des membres du Conseil de Surveillance ainsi que les mandats qu'ils détiennent ou ont détenus au cours des cinq derniers exercices sont ci-avant détaillés au § 7.1.3.

La Société ne comptant pas de salarié ne dispose pas de membre représentant ces derniers au sein du Conseil de Surveillance.

8.2.2.2.2 Représentation équilibrée des hommes et des femmes au sein du conseil

Le 16 janvier 2012, Madame Sabine Masquelier a été désignée en tant que représentant permanent de la société Alta Patrimoine, cooptée en qualité de membre du Conseil de Surveillance par décision de ce dernier en date du même jour.

A l'issue de l'assemblée générale mixte du 7 mai 2014 et sous réserve de son approbation des résolutions proposées, le Conseil de Surveillance sera composé de cinq (5) membres dont une femme et satisfera ainsi à l'exigence d'au moins 20% de femmes représentées au Conseil en 2014.

8.2.2.2.3 Age moyen

Les personnes morales membres du Conseil de Surveillance d'une Société en commandite par actions, ne sont pas tenues de désigner systématiquement un représentant permanent. Elles sont représentées aux réunions du Conseil

de Surveillance soit par leur représentant légal, soit par un représentant permanent si elles ont choisi d'en désigner un, soit enfin par tout mandataire ad hoc. Il n'est donc pas pertinent de déterminer et de communiquer un âge moyen des membres du Conseil.

8.2.2.2.4 Mandats dans d'autres sociétés

La liste des mandats exercés par les membres du Conseil de Surveillance en dehors de la Société figure au § 7.1.3. du présent document de référence.

8.2.2.2.5 Rémunération

PRINCIPES

L'article 19 des statuts prévoit qu'il peut être alloué aux membres du Conseil de Surveillance une rémunération annuelle, au titre de leurs fonctions de membres du Conseil de Surveillance exclusivement, dont le montant, porté dans les frais généraux, est déterminé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée.

Le Conseil de Surveillance répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables. Les membres du Conseil de Surveillance ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils feront dans l'intérêt de la société.

DECISION DE L'ASSEMBLEE

L'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2009, en sa partie ordinaire, a alloué aux membres du Conseil de Surveillance une rémunération globale de 200.000 euros à compter de l'exercice 2009 et pour chacune des années ultérieures jusqu'à une nouvelle décision ordinaire de l'assemblée générale.

VERSEMENTS

Le Conseil de Surveillance du 7 mars 2011 a décidé d'allouer à ses membres personnes physiques, à l'exclusion de ses membres personnes morales ou de leur représentant, un montant de jetons de présence de 1.500 € par séance à laquelle ils auront assisté, à compter du 1er janvier 2011.

En sa séance du 5 mars 2014, le Conseil de Surveillance a par suite constaté qu'une somme globale de 9.000 € avait été allouée aux membres personnes physiques du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 (cf. § 7.2.2.3).

Aucune autre rémunération n'a été versée au Conseil de Surveillance.

8.2.2.2.6 Membres indépendants

CHOIX DES CRITÈRES D'INDÉPENDANCE

L'article L 823-19 du Code de commerce prévoit que, dans les sociétés cotées :

- le Comité d'Audit doit comprendre exclusivement des membres du Conseil de Surveillance,
- aucun membre du Comité d'Audit ne doit exercer des fonctions de direction, au moins un (1) membre du Comité d'Audit doit notamment être indépendant au regard de critères précisés et rendus publics par le Conseil de Surveillance et doit présenter des compétences particulières en matière financière ou comptable.

APPLICATION AUX MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance n'a pas spécifiquement examiné quels étaient ses membres qui pouvaient être considérés comme indépendants au sens des dispositions de l'article L 823-19 du Code de Commerce dans la mesure où la Société n'est pas

astreinte à constituer un tel comité spécialisé en vertu de la dérogation stipulée par les dispositions de l'article L 823-20 du Code de commerce (cf. infra § 8.2.2.8 1).

En revanche, lors de sa réunion du 7 mars 2011, le Conseil a examiné lesquels de ses membres pouvaient être considérés comme indépendant dans le cadre de la constitution d'un Comité de la Rémunération.

Il a décidé à l'unanimité, sur proposition du Président, de retenir la définition de l'indépendance proposée par le Code MiddleNext en sa recommandation n° R8, laquelle se caractérise par l'absence de relation financière, contractuelle ou familiale significative susceptible d'altérer l'indépendance de leur jugement, à savoir:

- ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la Société ou d'une société de son groupe et ne pas l'avoir été au cours des trois (3) dernières années,
- ne pas être client, fournisseur ou banquier significatif de la Société ou de son groupe ou pour lequel la Société ou son groupe représente une part significative de l'activité,
- ne pas être actionnaire de référence de la Société,
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence,
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des trois (3) dernières années.

Le Président a souligné que le présent rapport sur le contrôle interne rendrait public le choix de ces critères.

Le Conseil de Surveillance, en ses séances du 5 mars 2012 et du 27 février 2013, a de nouveau examiné au cas par cas, dans le cadre de la composition de son Comité de la Rémunération, la situation de chacun de ses membres au regard des critères ci-avant énoncés et déterminé que deux (2) de ses membres remplissaient tous ces critères, à savoir Messieurs Dominique Rongier et Olivier Dubreuil.

En sa séance du 5 mars 2014, le Conseil de Surveillance a constaté (i) que Monsieur Olivier Dubreuil ainsi que Monsieur Dominique Rongier remplissaient toujours les critères d'indépendance proposés par le Code MiddleNext à cette date et, en conséquence, que la Société se conforme aux

Recommandations du Code MiddleNext qui préconise que le Conseil de Surveillance comporte au moins deux (2) membres indépendants dès lors que la Société comprend plus de cinq (5) membres, et (ii) que, sous réserve de l'adoption par la prochaine assemblée générale des résolutions qui lui sont proposées de ne pas renouveler le mandat de deux (2) des membres du Conseil de Surveillance dont le mandat vient à échéance et d'en nommer un nouveau, ramenant ainsi le nombre de membres du Conseil à cinq (5), la Société se conformera toujours aux Recommandations du Code MiddleNext qui préconise qu'une Société peut n'avoir qu'un seul membre indépendant lorsque son Conseil est composé de cinq (5) membres ou moins.

8.2.2.3 Fréquence des réunions

Au cours de l'exercice 2013, le Conseil s'est réuni deux (2) fois (cf infra § 8.2.2.9.).

Le taux de présence et de représentation s'est établi à 100 % en 2013.

8.2.2.4 Convocations des membres

Les statuts de la Société prévoient que les membres du Conseil sont convoqués par lettre simple ou par tout moyen de communication électronique. Si tous les membres du Conseil de Surveillance sont présents ou représentés, le Conseil de Surveillance peut se réunir sans délai par tous moyens. Le Conseil est convoqué par son Président ou par la moitié au moins de ses membres ou par chacun des gérants et commandités de la Société. Sauf cas d'urgence, la convocation des membres du Conseil de Surveillance doit intervenir au moins une semaine avant la date de tenue du Conseil.

8.2.2.5 Information

Conformément à la loi, le Conseil de Surveillance a droit à la communication par la Gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des Commissaires aux Comptes.

8.2.2.6 Tenue des réunions – Présence de la Gérance

Les réunions se déroulent au siège social de la Société, 8 avenue Delcassé à Paris (75008).

La Gérance est convoquée aux réunions, pour répondre aux questions du Conseil de Surveillance, afin de permettre à celui-ci d'exercer son contrôle permanent de la gestion de la société.

En particulier, la Gérance présente les comptes de la Société et expose la marche des affaires.

La Gérance répond à toutes questions que les membres jugent utile de lui poser, portant ou non sur l'ordre du jour de la réunion. La Gérance ne participe pas aux délibérations et ne peut voter les décisions prises par le Conseil ou les avis rendus par celui-ci.

La présence de la moitié au moins des membres du Conseil de Surveillance est nécessaire pour la validité de ses délibérations. Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et pouvant prendre part au vote, un membre présent ne pouvant représenter qu'un seul membre absent sur présentation d'un pouvoir exprès. En cas de partage des voix, la voix du Président est prépondérante.

8.2.2.7 Règlement intérieur

Le Conseil de Surveillance, en sa séance du 5 mars 2014, a décidé de se doter d'un règlement intérieur spécifique, se conformant ainsi à une recommandation du Code MiddleNext auquel la Société se réfère.

8.2.2.8 Comités Spécialisés

L'article 18 des statuts autorise le Conseil de Surveillance à faire intervenir des comités spécialisés, à l'exception toutefois des pouvoirs qui sont expressément attribués par la loi aux conseils de surveillance des sociétés en commandite par actions.

8.2.2.8.1 Quant à la constitution d'un Comité d'Audit :

En vertu des dispositions de l'article L.823-20 1° du Code de Commerce, la Société, en tant qu'entité contrôlée au sens de l'article L.233-16 du Code de Commerce par une société (Altarea) elle-même soumise aux dispositions de l'article L.823-19 du Code de Commerce, est exemptée de l'obligation de constitution d'un Comité d'Audit.

8.2.2.8.2 Quant à la constitution d'un Comité d'Investissement :

Le Conseil de Surveillance s'est interrogé sur la nécessité de constituer un tel comité au sein de son Conseil puisque (i) les investissements réalisés par les filiales de la Société sont déjà examinés par le Conseil de Surveillance de la société Altarea, directement ou par l'intermédiaire

du Comité d'Investissement de cette dernière ou de son Président selon l'importance de l'opération et (ii) le Directoire de sa filiale Cogedim doit recueillir l'autorisation préalable de son propre Conseil de Surveillance ou du Président de ce dernier pour tout investissement ou engagement d'importance significative. Il a conclu que la constitution d'un tel Comité n'était pas nécessaire.

8.2.2.8.3 Quant à la constitution d'un Comité de la Rémunération

La Société a décidé, par Assemblée Générale Mixte –Ordinaire et Extraordinaire du 28 mai 2010 (vingt-et-unième, vingt-deuxième et vingt-troisième résolutions) de constituer un Comité de la Rémunération à l'effet d'émettre tout avis concernant la fixation ou modification de la rémunération de la Gérance.

MEMBRES :

Ainsi que ci-avant mentionné au § 8.2.2.2.6, au cours de sa séance du 7 mars 2011, le Conseil de Surveillance a décidé de constituer un Comité de la Rémunération majoritairement constitué de membres indépendants du Conseil de Surveillance, dont les membres sont :

- Monsieur Jacques Nicolet,
- Monsieur Dominique Rongier
- Monsieur Olivier Dubreuil

Messieurs Dominique Rongier et Olivier Dubreuil, en tant que membres indépendants du Conseil de Surveillance (cf § 8.2.2.2.6.) à la date du présent document, sont également membres indépendant du Comité.

Le Comité est présidé par Monsieur Jacques Nicolet.

DELIBERATIONS – COMPTE-RENDU :

Le Conseil du Surveillance du 7 mars 2011 a fixé les règles de fonctionnement du Comité de la Rémunération, lesquelles sont similaires à celles régissant le fonctionnement du Conseil de Surveillance.

Ainsi le Comité ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente. Les avis sont pris à la majorité des membres présents ou représentés, un membre présent ne pouvant représenter qu'un seul membre absent sur présentation d'un pouvoir exprès ; en cas de

partage des voix, celle du Président du Comité est prépondérante.

TRAVAUX :

Le Comité de la Rémunération s'est réuni pour la première fois le 19 février 2013 et a remis au Conseil de Surveillance du 27 février 2013 un avis sur une nouvelle rémunération de la Gérance à compter du 1er janvier 2013 appelée à se substituer à celle antérieurement fixée par l'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2009 qui demeurerait applicable jusqu'à décision du Comité de la Rémunération. Cet avis a permis d'éclairer le Conseil de Surveillance afin qu'il formule son avis sur la proposition du Commandité, conformément aux dispositions des articles 14.1, 17.7 et 18 alinéa 2 des Statuts de la Société.

Le Conseil de Surveillance a adopté, en sa séance du 27 février 2013, les recommandations du Comité de la Rémunération qui proposait de reconduire la rémunération ci-avant mentionnée au § 8.2.2.2.5 mais a décidé le maintien de l'exclusion de rémunération de ses membres personnes morales ou de leur représentant.

8.2.2.9 Réunions et travaux du Conseil de Surveillance en 2013

En 2013, le Conseil de Surveillance de la Société s'est réuni deux (2) fois pour traiter des sujets suivants :

Réunion du 27 février 2013 :

Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012 ; affectation du résultat proposée à l'assemblée ; examen de l'ordre du jour et du texte des projets de résolutions à soumettre à de l'assemblée générale mixte des actionnaires ; établissement du rapport du Conseil de Surveillance à mettre à la disposition de l'assemblée générale annuelle ; examen annuel du fonctionnement et de la préparation des travaux du Conseil ; examen des critères d'indépendance des membres du Conseil et du Comité de la Rémunération ; jetons de présence ; approbation du rapport du Président du Conseil de Surveillance sur le contrôle interne ; délibération annuelle sur la politique de la Société en matière d'égalité professionnelle et salariale ; examen du rapport social et environnemental ; examen des documents de gestion prévisionnelle ; jetons de présence.

Réunion du 30 juillet 2013 :

Examen des comptes semestriels au 30 juin 2013 ; examen des documents de gestion prévisionnelle.

8.2.2.10 Procès-verbaux des réunions

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux consignés dans un registre spécial et signés par le Président de séance et par

le secrétaire ou par la majorité des membres présents.

8.2.2.11 Évaluation des travaux du conseil

Le Conseil de Surveillance a procédé lors de sa séance du 5 mars 2014 à l'examen annuel de son fonctionnement et de la préparation de ses travaux et estimé à l'unanimité que ceux-ci sont satisfaisants.

8.3 PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, sont relatées ci-après les principales mesures engagées par la Société au cours de l'exercice 2013 et depuis le début de l'exercice 2014, ayant eu pour objectif le renforcement des procédures de contrôle interne.

8.3.1 RAPPEL DES OBJECTIFS ASSIGNES AU CONTROLE INTERNE ET A LA GESTION DES RISQUES

8.3.1.1 Objectifs du contrôle interne et de la gestion des risques

Le contrôle interne vise à assurer :

- la conformité aux lois et règlements ;
- l'application des instructions et orientations fixées par la gérance ;
- le bon fonctionnement des processus internes de la société, notamment ceux concourant à la sauvegarde de ses actifs ;
- la fiabilité des informations financières.

Le dispositif de contrôle interne s'appuie sur un dispositif de gestion des risques qui vise à identifier les principaux risques à maîtriser afin notamment de préserver la valeur, les actifs et la réputation de la société, de sécuriser la prise de décision et les processus de la société pour favoriser l'atteinte des objectifs, de favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la Société et de mobiliser les collaborateurs de la Société autour d'une vision commune des principaux risques.

8.3.1.2 Objectifs relatifs aux procédures d'élaboration de l'information comptable et financière

Nous rappelons que l'objectif qui prévaut à l'élaboration de l'information comptable et financière est le respect des principes énoncés à l'article L. 233-21 du Code de commerce, à savoir : « les comptes consolidés doivent être réguliers et sincères et donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de

l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation ».

Il est rappelé à cet égard que, conformément au règlement n°1606/2002 du Conseil européen adopté le 19 juillet 2002, en sa qualité de société cotée sur un marché réglementé de l'un des États membres de la Communauté Européenne, la Société est soumise à l'obligation de présenter ses comptes consolidés sous le référentiel international émis par l'IASB (normes IFRS : International Financial Reporting Standards et interprétations IFRIC / SIIC) tel qu'approuvé par l'Union Européenne.

8.3.1.3 Limites inhérentes au système de contrôle interne

L'un des objectifs du contrôle interne est de prévenir et de maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptables et financiers. Comme tout système de contrôle, il ne peut cependant fournir une garantie absolue que ces risques soient totalement éliminés.

En outre, et ainsi que ci-avant mentionné en Chapitre 8.1 « Cadre de référence et guide d'application », le périmètre des sociétés auxquelles s'applique le contrôle interne est celui du groupe Altarea Cogedim constitué de la société Altarea et des sociétés qu'elle contrôle au sens des dispositions de l'article L. 233-3-I du Code de commerce, dont le groupe Altareit, à l'exception des sociétés de copromotion dont la gestion est assumée par un partenaire commercial.

8.3.2 ORGANISATION GENERALE DES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

8.3.2.1 L'environnement de contrôle

Le contrôle interne est fondé sur des règles de conduite et d'intégrité portées par les organes de gouvernance et communiquées à tous les collaborateurs.

La Charte Ethique du groupe Altarea Cogedim, applicable à la société Altareit et ses filiales est remise systématiquement à chaque nouveau collaborateur au moment de l'embauche.

Cette charte éthique a pour objectif principal de rappeler les valeurs et règles de conduite qui sont celles du groupe Altarea Cogedim, que tous les collaborateurs du Groupe et mandataires sociaux doivent respecter dans le cadre de leur relation de travail. Ainsi, les principes clairs et précis définis par la charte doivent inspirer et guider au quotidien l'action de tous les collaborateurs du Groupe pour résoudre des questions de conduite, d'éthique et de conflits d'intérêts, de manière claire et cohérente.

Conformément à la recommandation AMF n°2010-07 du 3 novembre 2010 – Guide relatif à la prévention des manquements d'initiés imputables aux dirigeants des sociétés cotées (§ 8.2.2.2, 8.2.2.4 et 8.2.2.5), la charte du groupe Altarea Cogedim:

- formalise les obligations qui incombent aux dirigeants et collaborateurs, qui pourraient avoir accès à des informations privilégiées ;
- prévoit la nomination et le rôle du déontologue ;
- définit des périodes d'abstention dites de « fenêtres négatives » pour réaliser une quelconque transaction sur les titres de la Société Altarea et de la Société Altareit.

Par ailleurs, la charte définit les règles applicables en matière d'avantages accordés aux salariés du Groupe pour l'acquisition de logements Cogedim ou la réalisation d'achats sur le site RueduCommerce.com.

La charte éthique est consultable sur le site intranet du Groupe à la rubrique « Le Groupe ».

8.3.2.2 Les Intervenants

8.3.2.2.1 Gérance

L'organisation générale du contrôle interne est du ressort de la Gérance de la société Altarea, société mère du groupe Altarea Cogedim auquel appartiennent la Société et ses filiales. C'est sous son impulsion que les procédures de contrôle interne sont établies et que les orientations sont prises afin de maîtriser les risques liés à l'activité de la Société. Pour l'exercice de ses responsabilités, la Gérance a par ailleurs mis en place un Comité exécutif comprenant les patrons de chacune des activités du Groupe (commerces,

logements, bureaux), un Comité stratégique et des Comités de direction générale. Ces Comités n'interviennent pas directement dans l'organisation générale du contrôle interne ; cependant, des sujets relevant du contrôle interne du Groupe peuvent y faire l'objet d'échanges, comme cela est par exemple le cas sur la cartographie des risques.

8.3.2.2.2 Conseil de Surveillance

Il est rappelé que le Conseil de Surveillance de la Société joue un rôle très important en matière de contrôle dans le cadre de sa mission de contrôle permanent de la gestion de la Société (cf. supra § 8.2.2.1.).

8.3.2.2.3 Comité d'audit de la société Altarea

Comme indiqué au § 8.2.2.8 « Comités Spécialisés » du présent document, en vertu des dispositions de l'article L. 823-20 1° du Code de Commerce, la Société, en tant qu'entité contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de Commerce par une société (la société Altarea) elle-même soumise aux dispositions de l'article L. 823-19 du Code de Commerce, est exemptée de l'obligation de constitution d'un Comité d'audit.

Toutefois, le Comité d'audit de la société Altarea assiste le Conseil de Surveillance de la société Altareit dans son rôle de surveillance et de contrôle du groupe Altarea dans son ensemble, incluant ainsi le groupe Altareit.

8.3.2.2.4 Secrétariat Général

La Société n'employant pas directement de salariés ne dispose pas d'un secrétariat général qui lui soit propre et les actions de contrôle interne qui sont notamment assurées dans les différentes filiales, dont au sein de la Société avec le palier de consolidation correspondant, sont coordonnées par le Secrétariat Général du groupe Altarea. Le Secrétariat Général est également en charge de coordonner la couverture des risques assurables et la souscription des principales polices d'assurances au niveau du groupe Altarea.

La fonction contrôle interne au sein du Secrétariat Général du groupe Altarea s'appuie sur une personne à temps plein (responsable du contrôle interne) et trois personnes affectées à temps partiel aux missions de contrôle interne (le Secrétaire Général, une responsable juridique et une assistante de direction), soit près de deux personnes en équivalent temps plein. Un budget annuel (hors frais de personnel) de 150 milliers d'euros est affecté à cette fonction, permettant

notamment de confier des missions de contrôle ou d'audit interne à des cabinets externes.

La fonction contrôle interne au sein de Secrétariat Général du Groupe Altarea coordonne et appuie également certaines missions effectuées dans les différentes filiales.

Les missions prioritaires sont :

- de veiller au respect du règlement intérieur et au bon fonctionnement des comités spécialisés du Conseil de Surveillance de la société Altarea (le Comité d'audit et le Comité d'investissements) ;
- de recenser les comités opérationnels de la société Altarea et de ses filiales, dont Cogedim, Alta Faubourg et les filiales de ces dernières ;
- d'identifier et d'assister les pôles dans l'identification des risques
 - liés à l'activité des sociétés des filiales consolidées par la société Altarea en France et à l'étranger ;
 - liés au statut de société cotée des sociétés Altarea et Altareit ;
- d'établir ou d'assister les pôles dans l'établissement des procédures générales et particulières (mandataires sociaux, pouvoirs, etc.) ;
- d'examiner les conditions d'engagement des opérations, de recenser les règles existantes et de les harmoniser, le cas échéant ;
- d'effectuer tous contrôles du respect des procédures.

Le Secrétariat Général s'appuie également sur des relais dans un certain nombre de filiales, et notamment Cogedim avec une personne en charge du contrôle des risques et engagements relatifs aux opérations de promotion.

8.3.2.2.5 Le personnel de la société

Chaque collaborateur du groupe Altareit a un rôle de proposition en matière d'actualisation du dispositif de contrôle interne. Les responsables opérationnels veillent à l'adéquation des processus aux objectifs qui leur sont assignés.

8.3.2.2.6 Intervenants externes

Le groupe Altarea a recours à des cabinets spécialisés auxquels sont confiés des missions spécifiques de conseil, d'assistance ou d'audit.

Au cours de l'exercice 2013, des cabinets sont en effet intervenus en support des équipes d'Altareit sur des problématiques de dispositifs de gestion des risques, de contrôle interne et d'audit interne.

8.3.2.3 Les composantes du contrôle interne et du dispositif de gestion des risques

Le dispositif de contrôle interne comprend quatre composantes étroitement liées.

8.3.2.3.1 Organisation

Le dispositif de contrôle interne du groupe Altareit repose sur:

- une organisation par activité et par filiales régionales, avec un système de pouvoirs et de délégations de pouvoirs,
- une définition des missions et attributions des organes de gouvernance (voir § 8.2.2. « Préparation et organisation des travaux du Conseil »),
- des systèmes d'information (voir § 8.3.3.2. « Risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière » (d) pour une description des principaux systèmes d'information métiers et financiers), des procédures et modes opératoires,
- une politique de gestion des ressources humaines et des compétences avec notamment une démarche partagée autour des entretiens annuels.

8.3.2.3.2 Diffusion de l'information

Altareit dispose d'outils de diffusion d'informations en interne tels que l'intranet, les notes de procédures, les instructions et calendrier de clôture.

8.3.2.3.3 Dispositif de gestion des risques

Les principaux risques du groupe Altarea, et donc du groupe Altareit, font régulièrement l'objet de présentations détaillées au Comité d'audit de la société Altarea. En outre, suite à l'intégration de RueduCommerce, une cartographie des risques spécifique à la société et à son activité a été établie en juin 2012, et ses résultats ont été présentés au Comité d'audit de la société Altarea en juillet 2012. Un exercice formalisé d'actualisation de la cartographie des risques qui avait été établie en 2010 sur le périmètre français du groupe Altarea a été mené fin 2012, incluant l'activité de commerce online du Groupe. La

description et l'évaluation des risques identifiés ont été présentés au Comité d'audit de la société Altarea du 31 janvier 2013.

La fonction contrôle interne, sous la responsabilité du Secrétariat Général du groupe Altarea, s'est appuyée sur l'analyse des risques identifiés par ces cartographies comme relevant du contrôle interne pour l'élaboration de son plan de travail 2013/2014. D'autres sources, comme les synthèses des travaux de revue du contrôle interne, sont analysées et prises en compte pour la définition des actions à mener.

8.3.2.3.4 Activités de contrôles proportionnés

Les procédures et contrôles mis en place afin de couvrir les principaux risques du groupe Altareit sont décrits dans le § 8.3.3. « Risques couverts » du présent rapport.

8.3.3 RISQUES COUVERTS

Les principaux risques couverts sont les suivants :

- risques inhérents aux activités d'Altareit (risques liés à l'évolution du marché, de l'environnement économique et de la concurrence, risques liés aux opérations de développement, risques liés aux stocks et à leur gestion, risques liés à une défaillance d'Internet ou de la plate-forme technique de RueduCommerce, aux virus et au piratage informatiques) ;
- risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière ;
- risques juridique, réglementaire, fiscal et assurance ;
- risques sociaux et environnementaux ;
- risques associés à la politique de financement et aux capacités financières du groupe Altarea, de la Société et de ses filiales ;
- autres risques.

8.3.3.1 Risques inhérents aux activités du groupe Altareit

8.3.3.1.1 Risques liés à l'évolution du marché, de l'environnement économique et de la concurrence

La Société intervient dans divers secteurs de l'immobilier, notamment dans l'immobilier de

bureaux et résidentiel, et intervient depuis 2012 sur le segment du commerce électronique dont les cycles sont différents. L'activité est soumise à des aléas et risques systémiques spécifiques, dont en particulier la nature cyclique du secteur immobilier, notamment le risque de retournement du marché pour l'activité logement. L'évolution de ces marchés, de l'environnement économique et de la concurrence est suivie de près par la Gérance de la société Altarea, société mère d'Altareit et la Direction exécutive, qui mettent en œuvre la stratégie et les politiques visant à anticiper et limiter ces risques.

8.3.3.1.2 Risques liés aux opérations de développement

Le contrôle de ces risques est notamment assuré à travers le Comité d'investissement, Comité spécialisé du Conseil de Surveillance de la société Altarea (cf. § 2.2.8.2.) tant pour l'activité au titre de Cogedim que d'Alta Faubourg.

Les principaux risques liés aux opérations de développement d'Altareit portent sur l'activité de promotion pour compte de tiers (logements et bureaux) de Cogedim. Les procédures mises en place en la matière sont détaillées ci-dessous.

1. DÉVELOPPEMENT DE LOGEMENTS

En matière d'immobilier résidentiel, il existe un guide des bonnes pratiques, recueil des pratiques applicables aux étapes clés de la réalisation d'un programme de logements. Ce guide a pour vocation de définir le rôle de chacun des acteurs de Cogedim Résidence et de Cogedim en régions en matière de logements, d'améliorer et d'homogénéiser les pratiques et de faciliter les interfaces avec les fonctions partenaires. Ce guide, mis à jour en 2012, est disponible sur l'intranet et diffusé à l'ensemble des collaborateurs impliqués.

Les dispositifs décrits ci-dessous visent à couvrir les risques liés au développement d'opérations :

- (i) *Le Comité des engagements de Cogedim* : Cogedim est dotée d'un Comité des engagements qui examine tous les projets immobiliers aux principaux stades constituant un engagement pour la Société : signature d'une promesse au stade foncier, mise en commercialisation, acquisition du terrain, démarrage des travaux.

Parallèlement à l'opportunité et l'intérêt de réaliser l'opération, cette dernière est soumise à chaque stade à la validation de données objectives : taux de marge, pourcentage de pré-commercialisation (actuellement 50 %), validation du coût des travaux ... Le Comité des engagements est composé des membres du Directoire, du Directeur Financier, du Directeur Commercial, du Directeur des Marchés et du Directeur des Engagements.

Au-delà des processus des Comités des engagements, le Directeur des Engagements intervient avec l'aide des contrôleurs financiers de filiales sur tous les sujets engageant la Société et ne relevant pas directement des Comités des engagements et peut se faire communiquer tout projet de protocole, promesse de vente, contrats spécifiques ... Il est également informé de l'évolution de dossiers opérationnels importants pour la Société pour le risque qu'ils peuvent présenter en termes de montants ou de montage juridique, par exemple. Il est l'interlocuteur du Secrétaire Général du groupe Altarea pour les questions relatives au contrôle interne.

- (ii) *La Direction des Marchés de Cogedim* : elle intervient pour valider les coûts de construction retenus dans les budgets prévisionnels des opérations et ce dès la signature de la promesse d'achat du terrain. Les coûts sont actualisés au fur et à mesure de l'avancement de la définition du produit. La Direction des Marchés est en charge de la consultation des Entreprises préalable à la signature des marchés de travaux. La sélection des entreprises se fait par appel d'offres, en fonction de cahiers des charges définis. Le choix définitif résulte d'une analyse comparative des offres reçues.
- (iii) *Procédures ventes/commercialisation* : Cogedim dispose d'un outil commercial propre constitué par une filiale dédiée : Cogedim Vente. Cette structure assure le marketing et la commercialisation ainsi que l'administration des ventes. Pour chaque programme immobilier, la stratégie commerciale est définie par le Directeur et le Responsable du programme, le

Directeur Commercial et le Chef de Produits de Cogedim Vente. Cogedim Vente fournit également aux responsables du développement des études et avis pour évaluer les marchés locaux et leurs prix et permettre ainsi d'intégrer ces valeurs dans les budgets prévisionnels des opérations.

L'outil informatique de suivi budgétaire de chaque opération est alimenté en temps réel par les données commerciales (réservations et ventes) et permet à chaque responsable de suivre l'avancement des programmes dont il a la charge. De plus, un état de l'activité commerciale est établi chaque semaine retraçant les ventes de la semaine et le cumul mensuel.

- (iv) *Reportings et revues périodiques des budgets d'opérations* : des reportings (état des réservations et des actes authentiques consolidés, portefeuille d'opérations sous promesse, suivi des engagements sur opérations en développement) sont transmis mensuellement aux membres du Comité de Direction Générale de Cogedim, à la Direction Financière Corporate du groupe Altarea, au Président du Conseil de Surveillance et à la Gérance de la société Altarea.

Par ailleurs, dans le cadre du processus budgétaire, l'ensemble des budgets d'opération sont mis à jour au moins trois fois par an (calage avec la comptabilité, la commercialisation et les suivis de travaux opérationnels, suivi des plannings ...).

- (v) *Dossiers de demande de permis de construire* : pour les opérations de taille importante ou présentant des problématiques spécifiques, les dossiers de demande de permis de construire sont soumis à un cabinet d'avocat spécialisé (participation à l'élaboration de la demande ou audit du dossier finalisé).
- (vi) *Risques d'insolvabilité des acquéreurs* : en immobilier résidentiel, Cogedim ne procède pas à la remise des clés du logement sans que l'acheteur ait payé le solde du prix de vente. La Société bénéficie par ailleurs du privilège du vendeur sur le bien. Toutefois, afin d'éviter l'allongement des délais de paiement, l'acceptation ou l'avancement des dossiers

de crédit des acquéreurs est vérifié avant la signature de l'acte authentique. Par ailleurs, des reportings mensuels sur les impayés sont diffusés aux directions opérationnelles.

Il est à noter que le Groupe développe – sous la marque Cogedim Club – un concept de résidences services à destination des seniors actifs alliant une localisation au cœur des villes et un panel de services à la carte. La première résidence services seniors de ce type a ouvert ses portes à Villejuif sur le 2nd semestre 2013.

Le Groupe a fait le choix de maîtriser à la fois la conception et la promotion de ces résidences, et d'en assurer aussi la gestion locative dans le temps. Compte tenu de cette nouvelle activité de gestion locative, encore peu développée en 2013, l'un des axes de la cellule de contrôle interne sera d'examiner les procédures de contrôle interne mises en place.

2. DÉVELOPPEMENT DE BUREAUX

Les dispositifs visant à couvrir les risques liés au développement d'opérations décrits précédemment (voir supra § 1 – « Développement de logements ») sont également applicables à la promotion de bureaux.

8.3.3.1.3 Risques liés aux stocks et à leur gestion

Dans le cadre de l'activité de vente en directe de RueduCommerce, les risques liés aux stocks (destruction, vol, détérioration) sont couverts par les dispositifs suivants :

- adoption d'une politique active de détection, de prévention et de traitement de ce risque avec entre autre la mise en place d'une assurance couvrant la valeur maximale des produits en stock ;
- RueduCommerce a pris ou fait prendre des dispositions à son logisticien en vue de minimiser le risque : l'entrepôt est placé sous alarmes volumétriques, les accès (piétons et véhicules) sont équipés d'outils de protections, un gardien est présent sur le site en permanence. En revanche, lorsque les produits quittent l'entrepôt, ils passent sous la responsabilité du transporteur lequel, dans le cadre de l'assurance conventionnelle du transport, ou d'une assurance complémentaire ad valorem, rembourse la société en cas de

détérioration ou de vol de produit pendant le transport.

Le risque lié à la maîtrise des approvisionnements (risque de dépendance trop forte vis-à-vis d'un fournisseur, risque relatif au respect par les fournisseurs de la réglementation, risque de paiement en avance de commandes, risque d'obsolescence de produits en stock) est couvert de la façon suivante :

- RueduCommerce travaille de façon régulière avec plus de 300 fournisseurs (grossistes, fabricants, importateurs). Les plus importants sont des grossistes de taille mondiale et aucun ne représente plus de 10% des achats ;
- dans son processus de choix de nouveaux fournisseurs, la société RueduCommerce s'efforce d'obtenir de la part du fournisseur l'assurance qu'il exerce sa profession dans le respect des réglementations en vigueur ;
- lors de la commande de certains produits en pénurie, notamment en importation directe des fabricants asiatiques, il peut arriver que tout ou partie du paiement soit exigé au moment de la commande, sans assurance particulière que les marchandises soient effectivement livrées. La société n'a jamais eu à pâtir de cette situation, mais elle réduit dans toute la mesure du possible ces paiements d'avances (qui représentent déjà une part négligeable de ses achats), au moyen notamment d'encours directement négociés avec ces fournisseurs, rendus possibles par l'augmentation de la notoriété et de la surface financière de l'entreprise.

8.3.3.1.4 Risques liés une défaillance d'Internet ou de la plate-forme technique de RueduCommerce, aux virus et au piratage informatiques

Les systèmes d'information de RueduCommerce, qui constituent à la fois son élément de génération de chiffre d'affaires, son outil de gestion logistique et de contrôle de gestion, doivent toujours être disponibles et sécurisés. À ce titre, cette société travaille en collaboration avec ses hébergeurs techniques pour minimiser le risque de défaillance de sa plate-forme, en multipliant les points d'accès au réseau, en prévoyant des sauvegardes régulières et en mettant en place des systèmes de back-up appropriés.

En ce qui concerne les tentatives d'intrusion, la Direction Technique a depuis l'origine mis en place

des dispositifs anti-intrusion (firewalls, anti-virus, anti-spams) qui sont régulièrement testés et mis à jour.

Le piratage informatique désigne notamment les tentatives visant à accéder sans autorisation aux informations ou aux systèmes, à provoquer des dysfonctionnements intentionnels ainsi que la perte ou la corruption de données, logiciels, matériels ou autres équipements informatiques. Une police d'assurance complémentaire a par ailleurs été mise en place au cours de l'exercice 2013 afin de couvrir les risques « cyber » de la société RueduCommerce.

Le piratage informatique pourrait également porter sur les tentatives d'accès et de substitution des numéros de cartes bancaires ou des données personnelles relatives aux clients de RueduCommerce, ce qui pourrait entraîner un risque de mise en cause de la responsabilité de la société. A cet égard, l'exécution des transactions financières par Internet est sous-traitée auprès d'une société spécialisée de renom en matière de sécurité informatique, ce qui permet à RueduCommerce de ne pas accéder, ni de conserver, à aucun moment, le numéro de carte bancaire de ses clients et diminue d'autant les risques y afférents.

Attentif à la sécurité des systèmes, la DSI du groupe Altarea a fait réaliser, au cours du 2nd semestre 2013, un audit de sécurité comprenant des tests d'intrusion internes et externes, et ce sur l'ensemble du Groupe. Les résultats de cet audit ont d'ores et déjà donné lieu à la mise en place d'un plan de remédiation.

8.3.3.2 Risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière

8.3.3.2.1 Les Comités financiers

Le Comité financier du groupe Altarea se réunit sur une base bimensuelle. L'ordre du jour en est fixé par le Directeur Financier. Les problématiques comptables, fiscales et financières y sont présentées à la Direction Générale. C'est au cours de ces comités que la Direction Générale définit et fixe les objectifs financiers du groupe Altarea.

Des Comités financiers spécialisés mensuels sont également réunis dans les filiales les plus importantes comme Cogedim, Altarea France et RueduCommerce.

8.3.3.2.2 Organisation comptable et financière et principales procédures de contrôle

1. ORGANISATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

Les équipes comptables et financières du groupe Altarea sont structurées par pôle (holding du groupe, pôle foncier de centres commerciaux France, Italie et Espagne, pôle e-commerce et pôle promotion) afin de permettre des contrôles à chaque niveau. Au sein des pôles foncier, promotion et e-commerce, les principales fonctions comptables et financières sont organisées avec :

- des comptabilités sociales physiquement tenues par les salariés du Groupe au sein de chaque filiale opérationnelle,
- des contrôleurs de gestion au sein de chaque filiale opérationnelle.

Le pôle promotion dispose de sa propre équipe de consolidation.

La holding du Groupe dispose au sein de la Direction Financière Corporate d'une direction de la consolidation et du budget responsable de la qualité et de la fiabilité de l'élaboration de l'ensemble de l'information comptable publiée ou réglementaire : comptes consolidés (référentiel IFRS), comptes sociaux (référentiel français) et information prévisionnelle (loi de 1984). Cette direction est en charge de la coordination de la relation avec les commissaires aux comptes pour l'ensemble du groupe Altareit.

La Direction Financière Corporate du groupe Altareit établit à chaque échéance semestrielle un rapport d'activité consistant avec l'information comptable.

2. PRINCIPALES PROCÉDURES DE CONTRÔLE

Les principales procédures de contrôle mises en œuvre dans le cadre de l'élaboration de l'information comptable et financière sont les suivantes :

- (i) Processus formalisé de contrôle budgétaire et de planification intervenant deux fois par an (en avril/mai et en octobre/novembre) avec comparaison des données réelles et des données budgétaires validées par le management des activités et du Groupe. Ce processus facilite la préparation et le contrôle des

arrêtés semestriels et annuels des comptes du Groupe. Le budget est présenté et mis à disposition des commissaires aux comptes préalablement à chaque arrêté.

- (ii) Procédure verticale de remontée des informations des différentes directions opérationnelles (calendriers et instructions de clôture, réunions trimestrielles, tableau de bord de suivi des remontées) avec vérifications par les contrôleurs de gestion opérationnels avant transmission à la Direction financière Corporate du Groupe et procédures transversales de contrôle (contrôles de cohérence, réconciliations données de gestion opérationnelle/comptabilité et budget/réalisé, réconciliations inter-compagnies...).
- (iii) Analyse des événements significatifs : les principaux événements susceptibles d'avoir une influence significative sur les états financiers (acquisitions, restructurations, etc.) font l'objet de simulations et de notes d'explications élaborées par la Direction Financière Corporate du Groupe ou par les pôles. Le traitement comptable des opérations complexes (opérations de structure significatives, opérations de financement complexes, conséquences fiscales d'opérations) est systématiquement présenté en amont de l'élaboration des comptes aux commissaires aux comptes. Ces éléments servent ensuite à documenter les annexes aux états financiers consolidés ou individuels.
- (iv) Reportings, suivi d'indicateurs et arrêtés comptables trimestriels :
 - arrêtés comptables non audités (31 mars et 30 septembre) donnant lieu à l'analyse des principaux indicateurs (chiffre d'affaires et endettement financier net) ;
 - reporting périodique des filiales opérationnelles à la Gérance et aux Directions exécutives.
- (v) Documentation du processus de clôture des comptes :
 - pôle promotion pour compte de tiers : poursuite de la mise à jour du manuel de consolidation et des procédures

comptables, formalisation du suivi des recours et contentieux ;

- pôle e-commerce : existence d'un manuel de procédures internes pour les principaux processus critiques ;
- holding : plan de comptes Groupe avec glossaire et table de passage entre les comptabilités locales et groupe, notes annexes dont engagements hors bilan et impôt.

- (vi) Contrôle des comptes des filiales au travers d'audits contractuels.

8.3.3.2.3 Poursuite du renforcement des procédures de contrôle

La cotation à Euronext conduit le Groupe à poursuivre le programme de renforcement d'un certain nombre de procédures ou à mettre en place des guides opératoires.

L'exercice 2013 a permis de consolider les mesures et outils mis en place en 2012 (outil d'élaboration des comptes consolidés du Groupe, outil de gestion des opérations immobilières, ...).

8.3.3.2.4 Les systèmes d'information

L'élaboration de l'information comptable et financière s'appuie sur des systèmes d'information métiers et financiers. Des contrôles manuels et automatiques existent afin de sécuriser les flux et les traitements de données issus de ces systèmes. Les principaux systèmes informatiques utilisés au sein d'Altareit pour l'élaboration des états financiers sont les suivants :

LOGICIEL DE GESTION DES OPERATIONS IMMOBILIERES PRIMPROMO

Cogedim utilise un logiciel de gestion des opérations immobilières qui permet l'optimisation du suivi et du contrôle de ces opérations lors de chacune de leurs phases. Ce logiciel « métier », dont la migration vers le nouveau standard a été réalisée fin 2012, permet avec l'intégration des données commerciales en temps réel, des données comptables journalières et de la position des données de trésorerie, également journalières, de suivre et de piloter le déroulement du budget de chacune des opérations immobilières du pôle promotion.

Les besoins d'évolutions et les développements de l'outil sont suivis au travers d'un comité spécifique intégrant les contrôleurs financiers et le responsable des systèmes informatiques du pôle.

LOGICIELS DE COMPTABILITE SOCIALE

Cogedim utilise le logiciel de comptabilité sociale Comptarel qui reprend, pour les opérations immobilières, les données issues du logiciel métier Primpromo. Une nouvelle version de Primpromo a été mise en place fin 2012, ce qui a permis d'obtenir un meilleur suivi des engagements dans Primpromo et d'automatiser, à tous les événements de gestion, les écritures déversées de Primpromo dans Comptarel. Les données présentes dans les deux systèmes sont régulièrement rapprochées. Pour la contribution du pôle promotion aux comptes consolidés du Groupe, les données Comptarel sont intégrées dans le logiciel de consolidation SAP BFC via une procédure commune à l'ensemble du Groupe. L'intégration de ces données conduit à des contrôles réalisés chaque trimestre par rapprochement avec les données Primpromo (budgets d'opérations, cumul des ventes) ou budgétaires (résultat net).

Le système comptable utilisé par le pôle e-commerce est le logiciel Sage Ligne Intégrale 1000. La comptabilité est notamment en charge des achats (produits et frais généraux), de la paie, et des opérations bancaires. La facturation client et les encaissements sont réalisés de façon automatisée dans le système de gestion puis importés dans le système comptable par interface. De nombreux contrôles sont réalisés par la direction comptable (exhaustivité des données intégrées, revue des balances âgées ...).

LOGICIEL DE CONSOLIDATION

Le logiciel de consolidation SAP BFC – *Business Financial Consolidation* – assis sur un plan de compte unifié et multi-activités sous une base unique de données - est en place depuis le 31 décembre 2012 pour l'ensemble des secteurs d'activité du groupe Altarea et donc du groupe Altareit. De par sa structure, cette solution constitue une plate-forme permettant une forte intégration des systèmes comptables au sein du groupe Altarea, et donc permet une réduction du risque d'erreurs matérielles. Ce système autorise des évolutions permettant une mise en conformité

régulière avec les nouvelles contraintes réglementaires.

Par ailleurs, a été mis en exploitation le logiciel SAP DM – *Disclosure Management* – permettant la gestion sécurisée depuis le logiciel SAP BFC jusqu'à l'annexe aux comptes consolidés – des données chiffrées et de leurs commentaires. Ce progiciel a été déployé en 2013 dans les filiales du groupe Altarea, et donc du groupe Altareit.

LOGICIEL DE REPORTING BUDGETAIRE ET DE PLANIFICATION FINANCIERE

Un logiciel de reporting budgétaire et de planification financière SAP BPC – *Business Planning Consolidation* – est implémenté depuis 2008 pour l'ensemble du groupe Altarea. Ce logiciel s'appuie sur les données opérationnelles issues des systèmes métier pour restituer des données consolidées budgétaires. Les informations consolidées prévisionnelles sont comparées aux données réelles. Les écarts significatifs sont explicités.

Depuis 2010, la sécurité logique des systèmes d'information a été renforcée avec notamment la mise en conformité de mots de passe avec les standards usuels. Par ailleurs, les procédures de gestion des utilisateurs de Primpromo et des principaux progiciels financiers ont été rédigées.

8.3.3.3 Risques juridique, réglementaire, fiscal et assurance

8.3.3.3.1 Risques juridique et réglementaire

Du fait de la nature de leurs activités, la Société et ses filiales sont soumises aux risques des évolutions réglementaires.

COGEDIM :

Les responsables opérationnels font régulièrement appel à des cabinets d'avocats externes spécialisés. Par ailleurs, la Direction Juridique Immobilière intervient également pour le compte et à la demande des équipes de Cogedim, notamment pour les montages complexes.

ALTAREA FRANCE :

La société Altarea France fait partie du groupe Altarea. Elle intervient dans le cadre de contrats de prestations de services, pour assister le pôle diversification du groupe Altareit logé dans la

société Alta Faubourg. La Direction Juridique Immobilière d'Altarea France s'assure du respect des réglementations en vigueur et de l'obtention des autorisations particulières nécessaires à l'exercice de leur activité. Ces réglementations concernent principalement le droit de l'urbanisme (autorisation d'exploitation commerciale, permis de construire), le droit de la construction, le droit des baux commerciaux.

RUEDUCOMMERCE :

RueduCommerce n'est soumise à aucune autorisation préalable d'exploitation. Toutefois, elle est soumise aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux activités de commerce électronique. Ces réglementations concernent principalement le respect de la loi Informatique et Libertés (en lien avec la CNIL), le respect des recommandations de la Directive Européenne sur le commerce à distance et des dispositions prévues par la loi Chatel applicable en juin 2008 (article L. 121-20-3 du Code de la consommation), le contact avec les autorités de contrôle.

RueduCommerce développe un contact permanent avec l'antenne départementale de la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes (DGCCRF) afin de répondre sans délais à toutes leurs demandes et faire évoluer en permanence la qualité de service au client. Par ailleurs, sur ces différents sujets, il est fait appel à des conseils extérieurs.

DIRECTION JURIDIQUE CORPORATE DU GROUPE ALTAREA

La Direction Juridique Corporate dépend du Directeur Financier du Groupe. Elle veille au respect de la vie sociale d'Altarea, de la Société et de ses principales filiales ainsi que des obligations liées au statut de société cotée d'Altarea et de la Société.

Le secrétariat juridique des principales filiales du pôle Cogedim est coordonné par la Direction Juridique Corporate du groupe Altarea. Les sociétés de programmes sont suivies par des cabinets externes ou par des collaborateurs en direct selon les filiales régionales.

Afin de gérer l'ensemble des participations et des mandats du groupe Altarea un logiciel de gestion des holdings et des filiales (Visual Scope) a été

mis en place dès 2009. Ce système centralisé permet de constituer automatiquement des périmètres juridiques et fiscaux et de contrôler le respect de la réglementation y afférent. Il est déployé sous la responsabilité de la Direction Juridique Corporate du Groupe.

LOI HOGUET

Cogedim Vente, Cogedim Gestion et Syndeco sont titulaires de cartes d'agent immobilier pour les transactions ou la gestion et bénéficient des garanties prescrites par la législation en vigueur pour l'exercice de leur activité.

8.3.3.3.2 Risque de litiges

Les litiges survenant dans le cadre de l'activité du groupe Altareit sont suivis par les Directions Juridiques du groupe Altarea, les responsables opérationnels et des cabinets d'avocats conformément au paragraphe 8.3.3.3.1 relatif aux risques juridique et réglementaire du présent rapport. Des fiches contentieuses sont mises à jour dans le cadre de la clôture des comptes et des provisions comptabilisées si besoin.

8.3.3.3.3 Risque fiscal

La Société a mis en place un groupe fiscalement intégré à compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2009. Elle pourrait être éventuellement confrontée à des risques d'ordre fiscal tels que l'absence de dépôt de déclarations par ses filiales intégrées ou des erreurs dans les opérations de retraitement.

8.3.3.3.4 Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées

La Société estime que la nature des risques couverts et le montant des garanties dont elle bénéficie, ainsi que ses filiales, sont conformes aux pratiques retenues dans son secteur d'activité.

POLITIQUE GENERALE DE COUVERTURE

La politique d'assurance du groupe Altarea, et donc du groupe Altareit, a comme objectif la protection de son patrimoine, ainsi que celle de ses collaborateurs. Le Secrétariat Général du groupe Altarea, sous l'autorité de la Gérance, a notamment pour missions :

- la coordination des programmes d'assurance pour l'ensemble du périmètre France, et ce, en liaison avec les équipes locales et les courtiers;
- l'identification et la quantification des risques assurables ;
- le suivi et la mise en place des couvertures d'assurances ;
- la coordination des actions avec les courtiers d'assurances du groupe Altarea, sachant que la gestion des sinistres reste décentralisée au sein de chaque activité.

Pour l'assister, le Groupe s'appuie sur le concours de courtiers spécialisés dans la gestion des risques propres à chaque activité. De même, il fait appel à des compagnies d'assurance réputées.

Concernant les filiales étrangères sous contrôle et sous management, la supervision des programmes assurances souscrits localement par chacune d'elles est assurée localement, lorsque l'intégration de ces dernières dans les polices du groupe Altarea n'est pas possible.

SYNTHESE DES COUVERTURES D'ASSURANCES DU GROUPE ALTAREIT

Les garanties présentées ci-après ont été actualisées et correspondent aux principales assurances souscrites par le groupe Altarea au bénéfice du groupe Altareit pour l'exercice 2013, valides à la date d'émission du présent rapport. Elles ne peuvent être considérées comme permanentes étant donné l'évolution des risques et des activités à garantir, mais également du fait de la sinistralité et des ajustements pouvant être décidés par le Groupe. Le Groupe estime que ces garanties prennent en compte la nature des risques encourus par Altareit et ses filiales, et sont en adéquations avec les capacités des offres actuelles du marché de l'assurance pour des structures de taille et d'activités similaires.

Pour l'exercice 2013, le budget global des principales assurances du groupe Altarea (hors assurance construction des centres commerciaux, Italie, Espagne, et protections sociales) est estimé à environ 12,4 millions d'euros.

- (i) *Actifs en construction* : pour les actifs en cours de construction il est souscrit des polices « Dommages Ouvrage » et « tous risques chantier » auprès d'AXA. Le groupe Altarea dispose d'un contrat cadre

unique sur l'aspect « Dommage Ouvrage » pour les chantiers qui ne dépassent pas certains montants.

- (ii) *Terrains ou immeubles acquis en attente de la réalisation des chantiers de construction* : depuis le 1^{er} janvier 2014 le groupe Altarea souscrit, au sein d'une police dommages aux biens « Tous Risques Sauf » délivrée par la compagnie Chubb, une assurance Propriétaire non occupant. Auparavant, cette assurance faisait l'objet d'une police indépendante souscrite auprès d'AXA.
- (iii) *Responsabilité civile professionnelle* : le groupe Altarea et ses différentes filiales, dont Cogedim et RueduCommerce, sont assurés pour leurs responsabilités professionnelles auprès de différents assureurs notamment Generali et Allianz.
- (iv) *Assurances diverses* : plusieurs autres assurances couvrent notamment les différents bureaux loués, les flottes automobiles, le matériel informatique, la responsabilité décennale constructeur, les pertes d'exploitation et les risques « cyber » de RueduCommerce. Enfin il existe une police d'assurance dite « responsabilité civile des dirigeants et mandataires sociaux » souscrite auprès de la compagnie AXA.

8.3.3.4 Risques sociaux et environnementaux

8.3.3.4.1 Risques sociaux

Altarea, et de facto Altareit, développent une politique active de formation, par le biais d'actions ciblées sur les savoir-faire métiers qui représentent 48% du total des heures de formation, et à travers la plate-forme commune de formations collectives transverses, qui favorisent notamment le partage d'expériences. En 2013, un dispositif de formations bureautiques en e-learning accessibles à tous les salariés du Groupe a été déployé. L'information est également présente au quotidien : magazine, intranet, conférences internes, et comités associant les principaux cadres du Groupe, sont les principaux vecteurs de communication. Des journées d'intégration sont organisées chaque année pour accueillir les nouveaux collaborateurs.

En parallèle, le dialogue social est entretenu et formalisé avec les instances représentatives du personnel, celles-ci jouant un rôle de relais et d'échanges reconnu. Une politique d'association des collaborateurs est en marche depuis de nombreuses années : distribution d'actions gratuites, intéressement.

La diversification des sources et techniques de recrutement, et la dynamique de mobilité interne avec plus de 62 mobilités enregistrées sur l'année 2013, ont permis de satisfaire les besoins de recrutement. En effet, 188 embauches en CDI ont été réalisées, dont 43% pour RueduCommerce. En direction des cadres et profils clés, un accompagnement individualisé est développé. Les 99 promotions réalisées en 2013 témoignent de l'importance qu'accorde le Groupe aux évolutions de chacun et de chacune.

8.3.3.4.2 Risques environnementaux

Comme détaillé dans le volet RSE du rapport annuel et du document de référence, le Groupe se conforme à la nouvelle réglementation thermique RT 2012 applicable depuis le 1er janvier 2013 pour les typologies logements et hôtels. Par ailleurs, le Groupe renforce son exigence pour la typologie bureaux ; il s'engage à une amélioration de 10% des consommations énergétiques de ses nouveaux projets.

L'ensemble de la démarche de progrès du Groupe est détaillé dans le volet RSE du rapport annuel et du document de référence.

8.3.3.5 Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières du Groupe Altarea, de la Société et de ses filiales

8.3.3.5.1 Risques de liquidités – Capacité d'endettement – Respect des covenants bancaires

Le groupe Altareit, constituée de la Société et ses filiales, finance une partie de ses investissements par endettement, à taux fixe ou à taux variable et par recours aux marchés de capitaux. Dans le cadre de ces financements, le Groupe doit consentir à un certain nombre de garanties au profit des institutions financières. La gestion des risques de liquidités s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédits disponibles et de la diversification des ressources. Le processus budgétaire en matière

de gestion de trésorerie et l'analyse des cash-flows prévisionnels permet également d'anticiper et de couvrir les risques en la matière.

En outre, le respect des engagements ou obligations au titre des conventions de crédit et notamment le respect des covenants bancaires est particulièrement suivi par le Groupe.

8.3.3.5.2 Risque de taux et couverture de taux

En matière de risque de taux, il est rappelé que le groupe Altarea adopte une politique prudente. L'objectif de couverture consiste en effet à préserver le cash-flow courant généré par les actifs en exploitation à travers la couverture de la dette hypothécaire et/ou corporate adossée à ces actifs. Les instruments utilisés sont majoritairement des swaps fixes/variables.

8.3.3.5.3 Risque de contrepartie

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

8.3.3.6 Autres risques

8.3.3.6.1 Risques de Conflits d'intérêts

La Société et ses filiales sont parfois partenaires ou associées d'autres acteurs économiques au sein de structures ou dans le cadre de protocoles d'accord, principalement destinés à réaliser conjointement des projets de promotion. Ces situations peuvent engendrer dans certaines circonstances des conflits d'intérêts avec les partenaires ou les associés.

8.3.3.6.2 Risque informatique

Un plan de sauvegarde informatique existe dans chaque entité opérationnelle (Altarea France, Cogedim) pour les données critiques de la Société (stockage déporté et sécurisé). Cogedim bénéficie d'un plan de secours testé deux fois par an. Par ailleurs, le Groupe Altarea met en œuvre une politique de sauvegarde de l'intégralité des serveurs hébergés au siège, la sauvegarde des serveurs hébergés en externe étant assurée par les prestataires.

Chez RueduCommerce a été mis en place un plan de sauvegarde informatique tant au niveau du front office (le site Internet) que du back office (les systèmes internes d'exploitation), au moyen de

redondance de systèmes dans des emplacements géographiques distincts et au moyen de programmes de sauvegarde. La société exige de ses partenaires techniques (hébergeurs, logisticien) le même degré de sécurité et de redondance.

8.3.3.6.3 Risque de fraude et de blanchiment d'argent

Afin de limiter les risques de fraude ou de détournement, la gestion de la trésorerie et les flux financiers font l'objet de procédures pour en assurer la sécurisation et réduire les risques de fraude (pouvoirs bancaires ; règles d'ouverture, de modification et de clôture des comptes bancaires ; rapprochement quotidien des mouvements bancaires avec les écritures comptables ; séparation des tâches entre le service comptable et le service trésorerie). Le nombre de signataires des paiements est par ailleurs limité.

En matière de risque de blanchiment d'argent, la Direction des Marchés de Cogedim intervient systématiquement pour tout dossier d'appel d'offres et de consultation d'entreprises ; elle a un rôle décisionnaire dans le choix des entreprises et travaille en priorité avec des sociétés présentant toutes garanties.

8.3.3.6.4 Risque Sécurité des locaux

La sécurité du siège de la Société (Avenue Delcassé à Paris) est assurée par un système de détection incendie sur la totalité de l'immeuble et un contrôle d'accès avec lecteurs de badge. Cette action préventive vise à éviter les risques d'intrusion et à renforcer la sécurité des données.

8.3.4 AMELIORATIONS ENVISAGEES AU COURS DE L'EXERCICE 2013

En vue d'améliorer le contrôle interne, plusieurs actions sont en cours lors de la rédaction de ce rapport :

- finalisation d'un audit de la procédure de validation et de contrôle des grilles de prix sur le pôle Logements, et projet de renforcement de cette procédure le cas échéant ;
- poursuite de la revue des procédures de recrutement des fournisseurs et des marchands de RueduCommerce ;
- poursuite du renforcement des contrôles sur le respect du droit du travail sur les chantiers (des formations sont délivrées aux salariés concernés au cours du 1er trimestre 2014) ;
- projet d'audit des appels de fonds acquéreurs sur le pôle Logements.

8.4 POUVOIRS DE LA DIRECTION GENERALE

8.4.1 MODALITES D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE

La Société étant une Société en commandite par actions, la Direction de la Société est assumée par la Gérance.

Le Gérant peut être une personne physique ou morale. Il peut avoir ou non la qualité d'associé commandité.

Les premiers Gérants ont été nommés dans les statuts de la société qui ont été modifiés lors de sa transformation en société en commandite par actions. Au cours de l'existence de la société, tout nouveau gérant est désigné à l'unanimité des commandités, sans que l'accord ou l'avis du Conseil de Surveillance ou de l'assemblée ne soit nécessaire.

8.4.2 LIMITATION DES POUVOIRS DE LA DIRECTION GENERALE ET INFORMATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément aux dispositions de l'article 13.4 des statuts, chaque gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les statuts aux assemblées d'actionnaires et au Conseil de Surveillance.

Ainsi que ci-avant mentionné en § 8.2.2.5 et en vertu des dispositions de l'article 17.1. des statuts, le Conseil de Surveillance a droit à la communication par la gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des commissaires aux comptes.

8.5 PRINCIPES ET REGLES POUR DETERMINER LES REMUNERATIONS ET AVANTAGES ACCORDES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

8.5.1 GÉRANCE

Les modalités de détermination de la rémunération de la Gérance sont fixées par les dispositions de l'article 14 des statuts de la Société.

Jusqu'à décisions de l'assemblée générale mixte du 28 mai 2010, l'article 14.1 des Statuts de la Société disposait que la rémunération du ou des gérants en raison de leur fonction était fixée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires après accord des commandités.

Depuis décisions de l'assemblée générale mixte du 28 mai 2010 ayant modifié l'article 14.1 des Statuts de la Société, la modification de la rémunération de la gérance est fixée par le ou les associés commandités, statuant à l'unanimité, après consultation du Conseil de Surveillance et avis du Comité des Rémunération.

Le ou les Gérants ont droit en outre au remboursement de toutes les dépenses, frais de déplacement et frais de toute nature qu'ils peuvent faire dans l'intérêt de la Société.

8.5.2 CONSEIL DE SURVEILLANCE

La détermination de la rémunération et des avantages des membres du Conseil de Surveillance est précisée par l'article 19 des statuts de la Société.

L'assemblée générale des actionnaires peut allouer aux membres du Conseil une rémunération annuelle, au titre de leurs fonctions de membres du Conseil de Surveillance exclusivement, dont le montant, porté dans les frais généraux, est déterminé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée. Le Conseil de Surveillance répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables. Les membres du Conseil de Surveillance ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils feront dans l'intérêt de la société.

8.6 PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PREVUES PAR L'ARTICLE L.225-100-3 DU CODE DE COMMERCE

En dehors des conditions fixées par la législation ou la réglementation en vigueur ainsi que par les dispositions des articles 25, 26 et 27 des statuts de la Société, il n'existe pas de modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales.

Les informations visées à l'article L.225-100-3 du Code de commerce figurent dans le présent document de référence ainsi que dans les documents présentés à l'assemblée générale annuelle des actionnaires de la Société.

8.7 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.226-10-1 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIETE

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES,
ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 226-10-1
DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU
PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
DE LA SOCIÉTÉ ALTAREIT
(Exercice clos le 31 décembre 2012)**

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de la Société **ALTAREIT S.C.A.** et en application des dispositions de l'article L. 226-10-1 du Code de Commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président du Conseil de Surveillance de votre Société conformément aux dispositions de cet article, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil de Surveillance un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la Société et donnant les autres informations requises par l'article L. 226-10-1 du Code de Commerce relatives, notamment, au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président du Conseil de Surveillance, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ;
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 226-10-1 du Code de Commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- ✓ prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président du Conseil de Surveillance, ainsi que de la documentation existante ;

-
- ✓ prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
 - ✓ déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président du Conseil de Surveillance.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la Société, relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, contenues dans le rapport du Président du Conseil de Surveillance, établi en application des dispositions de l'article L. 226-10-1 du Code de Commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil de Surveillance comporte les autres informations requises à l'article L. 226-10-1 du Code de Commerce.

Paris et Paris-La Défense, le 21 mars 2014

Les Commissaires aux Comptes

A.A.C.E. Ile-de-France
Membre français de Grant Thornton International

ERNST & YOUNG Audit

Michel RIGUELLE
Associé

Jean-Roch VARON
Associé

TABLES DE CONCORDANCE

9.1	TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE	286
9.2	TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL.....	290
9.3	TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE LA GERANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES	291
9.4	INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES	293

9.1 TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE

(Annexe I du Règlement CE n° 809/2004 du 29/04/2004)

Rubrique	Sections	Pages
1. Personnes responsables		
1.1. Personnes responsables des informations	6.1.1.	212
1.2. Déclaration des personnes responsables	6.1.2.	212
2. Contrôleurs légaux des comptes		
2.1. Contrôleurs légaux des comptes en exercice au 31 décembre 2013	6.1.3.	212
2.2. Expiration du mandat des commissaires aux comptes	6.1.3.	212
3. Informations financières sélectionnées		
3.1. Informations financières historiques	2.3.	41
3.2. Informations financières pour des périodes intermédiaires	N/A	
4. Facteurs de risques		
4.1. Risques inhérents aux activités d'Altareit	6.10.1. – 8.3.3.1.	235 - 272
Risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique	6.10.1.1.- 8.3.3.1.1	235 - 272
Risques liés à l'évolution du marché, de l'environnement économique et de la concurrence	6.10.1.1.– 6.10.1.2.	235 - 235
Risques liés à une défaillance d'Internet ou de la plate-forme technique de RueduCommerce, aux virus et au piratage informatique	6.10.1.2 - 6.10.1.6. – 8.3.3.1.4	235 – 236 – 274
Risques liés aux opérations de développement	6.10.1.3 – 8.3.3.1.2	236 - 272
Risques d'insolvabilité des acquéreurs	6.10.1.5 – 8.3.3.1.2 (vi)	236 273
4.2. Risques juridique, réglementaire, fiscal et assurance	6.10.2. – 8.3.3.3.	237 - 277
Risques juridique et réglementaire	6.10.2. – 8.3.3.3.1	237 - 277
Risque de litiges	6.10.2.2. – 8.3.3.3.2	237 - 278
Risque fiscal	6.10.2.3 – 8.3.3.3.3	237 - 278
Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées	6.10.2.4 – 8.3.3.3.4	237 - 278
4.3. Risques sociaux et environnementaux	6.10.3. – 8.3.3.4.	238 - 279
Risques sociaux	6.10.3.1.– 8.3.3.4.1	238 - 279
Risques environnementaux	6.10.3.2 – 8.3.3.4.2	238 - 280
4.4. Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altareit	6.10.4. – 8.3.3.5.	238 - 280
Risques de liquidités – Capacité d'endettement – Respect des covenants bancaires	3.7. 11 - 6.10.4.1 – 8.3.3.5.1	110 238 - 280

Rubrique	Sections	Pages
Risques liés aux actifs nantis	3.7.11 - 6.10.4.2. – 8.3.3.5.1	110 239 - 279
Risques de taux et de couverture de taux	3.7. 11. - 6.10.4.3 – 8.3.3.5.2	110 – 238 - 241
Risque de contrepartie	3.7. 11. - 6.10.4.4 – 8.3.3.5.3	110 – 239 280
Risque sur actions	6.10.4.5	239
Risque de change	6.10.4.6	239
4.5. Risques de Conflits d'intérêts	6.10.5 - 8.3.3.6.1	239 – 280
4.6. Autres risques	8.3.3.6	280
Risque informatique	8.3.3.6.2	280
Risques de fraude et de blanchiment d'argent	8.3.3.6.3	281
5. Informations concernant l'émetteur		
5.1. Histoire et évolution de la société	3.1 - 6.2.1 – 6.12	46 - 213 - 241
5.2. Investissements	1	9
6. Aperçu des activités		
6.1. Principales activités	1.– 2.2.	9 - 32
6.2. Principaux marchés	2.2.	32
6.3. Événements exceptionnels	2.2 - 1	32 - 9
6.4. Dépendance à l'égard de contrats	N/A	
6.5. Éléments sur déclaration sur la position concurrentielle	6.9	234
7. Organigramme		
7.1. Groupe dont l'émetteur ferait partie	6.11.1	239
7.2. Liste des filiales importantes	3.7. 5 – 6.11.2 ou 4.3.7.	77 – 240 – 140
8. Propriétés immobilières, usines et équipements		
8.1. Immobilisations corporelles importantes	3.7. 8.2 – 3.7. 8.3	887 70
8.2. Questions environnementales	5.	148
9. Examen de la situation financière et du résultat		
9.1. Situation financière	2.4.	42
9.2. Résultat d'exploitation	2.3 –3.6.	41 - 51
10. Trésorerie et capitaux		
10.1. Capitaux de l'émetteur	3.5	50
10.2. Flux de trésorerie	3.4	49
10.3. Structure et conditions de financements	2.4.– 3.7. 8.10 - 3.7. 11	42 – 98 110
10.4. Restrictions à l'utilisation de capitaux	3.7. 11	110

Rubrique	Sections	Pages
10.5. Sources de financements nécessaires	3.7. 0 – 3.7. 11	108 - 110
11. Recherche et développement	6.13	241
12. Informations sur les tendances		
12.1. Tendances depuis la fin de l'exercice 2013	2.2. – 3.7 16	32 - 121
12.2. Tendances pouvant influencer sensiblement les perspectives pour l'exercice 2012 en cours	6.8.	234
13. Prévisions ou estimations du bénéfice		
13.1. Déclaration sur les hypothèses de prévision	N/A	
13.2. Rapport sur ces prévisions ou estimations	N/A	
13.3. Comparaison avec les informations financières historiques	N/A	
13.4. Validité de la prévision à la date du document	N/A	
14. Organes d'administration et de direction		
14.1. Informations générales	7.1.	244
14.2. Conflits d'intérêts	7.3.	259
15. Rémunérations et avantages		
15.1. Montant des rémunérations et avantages en nature	7.2.	254
15.2. Montant total des provisions pour départ à la retraite	3.7. 15.1.	119
16. Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
16.1. Date d'expiration du mandat	7.1.1. – 7.1.2. – 8.2.2.2.1	244 - 246 - 264
16.2. Contrats de service liant les membres	3.7. 13.	114
16.3. Comité d'audit	8.2.2.8.1	266
16.4. Conformité au régime de gouvernement d'entreprise	7.9.	260
17. Salariés		
17.1. Statistiques	3.7 15 – 5.4.1	119 - 177
17.2. Participation, stock-options et actions gratuites	3.7. 8.9	97
17.3. Accords de participation dans le capital de l'émetteur	3.7. 8.9 – 6.2.2.9	97 -230 -
18. Principaux actionnaires		
18.1. Détention et droits de vote	3.7. 13 – 6.2.2.8	114– 229
18.2. Droits de vote différents en faveur des principaux actionnaires	N/A	
18.3. Contrôle et absence de contrôle abusif	7.4.	259
18.3. Accords relatifs au changement de contrôle	N/A	
19. Opérations avec des apparentés	3.7 13 – 4.3.6. 4.5.	114 - 137 143
20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur		

Rubrique	Sections	Pages
20.1. Informations financières historiques	1	7
20.2. Informations financières pro forma	N/A	
20.3. États financiers	3 - 4	45 - 125
20.4. Vérifications des contrôleurs	3.9 - 4.4 - 4.5 - 5.8 - 8.7	123 - 141 143 - 206 - 283
20.5. Date des dernières informations financières	N/A	
20.6. Informations financières intermédiaires et autres	N/A	
20.7. Politique de distribution des dividendes	6.4.	232
20.8. Procédures judiciaires et d'arbitrage	6.7 - 7.6	234 - 260
20.9. Changement significatif de la situation financière ou commerciale	7.7.	260
21. Informations complémentaires		
21.1. Capital social	6.2.2.	217
21.1.1. Montant et caractéristiques	6.2.2.2	217
21.1.2. Actions non représentatives du capital	N/A	
21.1.3. Actions autodétenues	3.7. note 8.9 - 6.2.2.4	97 - 227
21.1.4. Titres donnant accès au capital	3.7. 8.9 - 6.2.2.5	97 229
21.1.5. Droits ou obligations attachés au capital non libéré	N/A	
21.1.6. Capital d'un membre du groupe faisant l'objet d'une option	N/A	
21.1.7. Historique de l'évolution du capital	6.2.2.7	229
21.2. Actes constitutifs	N/A	
21.2.1. Objet social	6.2.1.6	214
21.2.2. Dispositions concernant les mandataires et dirigeants	7.1.1. - 7.1.2. - 8.2.1.	244 - 246 - 263
21.2.3. Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions	6.2.1.10 - 6.2.1.11	214 - 215
21.2.4. Conditions particulières pour modifier les droits des actionnaires	N/A	
21.2.5. Convocation des assemblées et admission	6.2.1.11 - 8.2.2.6.	215 - 266
21.2.6. Dispositions pouvant retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	N/A	
21.2.7. Déclaration statutaire de franchissement de seuil	6.2.1.11	215
21.2.8. Conditions particulières de modification du capital	N/A	
22. Contrats importants	3.7. 11	110
23. Informations provenant de tiers, déclarations d'experts	N/A	
24. Documents accessibles au public	6.1.4	213
25. Informations sur les participations	3.7. 5.1	77

9.2 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Article 222-3 du règlement général de l'autorité des marchés financiers

(Article L.451-1-2 du Code Monétaire et Financier)

Rubrique	Sections	Pages
1. Comptes annuels	4.1. – 4.2. – 4.3.	126 - 128 - 130
2. Comptes consolidés	3.1. à 3.7.	45 à 121
3. Rapport de gestion		
Cf Table de concordance du rapport de gestion à l'Assemblée Générale des Actionnaires (III)	9.3	291
4. Déclaration des personnes responsables du rapport financier annuel	6.1.2.	212
5. Rapports des contrôleurs légaux des comptes		
Rapport sur les comptes annuels	4.4.	141
Rapport sur les comptes consolidés.	3.9.	123
Rapport spécial sur les conventions et engagements réglementés	4.5.	143
Rapport sur le rapport du président du conseil de surveillance sur le contrôle interne	8.7.	283
6. Honoraires des commissaires aux comptes	3.8.	122

9.3 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE LA GERANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES

Rubrique	Sections	Pages
1. Activités	2.2	32
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société durant l'exercice écoulé (L. 225-100 et L. 232-1 du Code de commerce)	2.2 – 2.3 – 2.4	32 – 41 - 42
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière du Groupe durant l'exercice écoulé (L. 225-100 et L. 232-26 du Code de commerce)	3	45
Résultats des filiales et des sociétés contrôlées par branche d'activité (L. 233-6 du Code de commerce)	4.3.7	140
Activités en matière de recherche et de développement (L. 232-1 et L. 233-26 du Code de commerce)	6.13	241
Description des principaux risques et incertitudes (L. 225-100 et L. 225-100-2 du Code de commerce)	6.10	235
Politique du Groupe en matière de gestion des risques financiers, exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie (L. 225-100 et L. 225-100-2 du Code de commerce)	6.10.4	238
Informations sur les délais de paiement fournisseurs (L. 441-6-1 du Code de commerce)	6.5	233
Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (R. 225-102 du Code de commerce)	6.6	233
Evolution prévisible (L. 232-1 et L.233-26 du Code de commerce)	7.7	260
Evénements importants survenus après la date de la clôture de l'exercice (L. 232-1 et L. 233-26 du Code de commerce)	3.7.16	121
Informations environnementales, sociales et engagements sociétaux (L. 225-100, L. 225-102-1 (modifié par la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 et la loi du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives) et R. 225-105-1 du Code de commerce (modifié par le décret du 24 avril 2012))	5	148
Informations relatives aux questions de personnel et conséquences sociales de l'activité	5.4	177
Informations relatives aux questions d'environnement et conséquences environnementales de l'activité	5.3	162
Informations relatives aux engagements sociétaux en faveur de développement durable	5.5	186
3. Informations juridiques et liées à l'actionnariat	6.2.2.8	229
Participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (L. 225-102 du Code de commerce)	3.7.13 - 7.2.2.6	114 - 258
Identité des actionnaires détenant plus de 5% ; autocontrôle (L. 233-13 du Code de commerce)	6.2.2.8	229
Informations sur les rachats d'actions (L. 225-211 du Code de commerce)	6.2.2.4	227
Montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices (243 bis du Code général des impôts)	6.4.1	232
Prise de participation ou de contrôle dans des Sociétés ayant leur siège en France (L. 233-6 du Code de commerce)	6.11.2	240

Rubrique	Sections	Pages
Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale au Conseil d'Administration dans le domaine des augmentations de capital et utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice (L. 225-100 du Code de commerce)	6.2.2.3	217
Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (L. 225-100-3 du Code de commerce)	6.2	213
4. Informations concernant les mandataires sociaux	7.1	244
Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes (L. 228-17 du Code de commerce)	8.2.2.2.2	264
Mandats et fonctions exercés dans toute Société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice (L. 225-102-1 du Code de commerce)	7.1	244
Rémunération totale et avantages de toute nature versés à chaque mandataire social (L. 225-102-1 du Code de commerce)	7.2.2	255
Etat récapitulatif des opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société (L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et 223-26 du RG de l'AMF)	6.2.2.10	230

9.4 INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

Rubrique	Sections	Pages
Environnement		
Politique générale en matière environnementale		
L'organisation de la Société pour prendre en compte les questions environnementales	5.1.2	150
Le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	5.1.2	150
Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	5.1.2	150
Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	5.5.1	186
Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit de nature à causer un préjudice à la Société dans un litige cours	5.3.7	176
Pollution et gestion des déchets		
Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	5.3.3	168
Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	5.3.4	169
La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	5.3.7	176
Utilisation durable des ressources		
La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	5.3.6	175
La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique	5.3.2	165
Les recours aux énergies renouvelables	5.3.5	170
L'utilisation des sols	5.3.3	168
Changement climatique		
Les rejets de gaz à effet de serre	5.3.5	170
L'adaptation aux conséquences du changement climatique	5.3.5	170
Protection de la biodiversité		
Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	5.3.3	168
Social		
Emploi		
L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	5.4.1.1	177
Les embauches et les licenciements	5.4.1.2	178

Les rémunérations et leur évolution	5.4.2	182
Organisation du travail		
L'organisation du temps de travail	5.4.1	177
L'absentéisme	5.4.3	185
Relations sociales		
L'organisation du dialogue social notamment les procédures d'informations et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	5.4.1	177
Les bilans des accords collectifs	5.4.1	177
Santé et sécurité		
Les conditions de santé et de sécurité au travail	5.4.3	185
Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	5.4.3	185
Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	5.4.3	185
Formation		
Les politiques mises en oeuvre en matière de formations	5.4.2.1	182
Le nombre total d'heures de formation	5.4.2.2	183
Diversité et égalité des chances / égalité de traitement		
La politique mise en oeuvre et les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	5.4.1	177
La politique mise en oeuvre et les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	5.4.1	177
La politique mise en oeuvre et les mesures prises en faveur de la lutte contre la discrimination	5.4.1	177
Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives		
Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	5.4.1	177
À l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	5.4.1	177
À l'élimination du travail forcé ou obligatoire	5.4.1	177
À l'abolition effective du travail des enfants	5.4.1	177
Sociétal		
Impact territorial, économique et social de l'activité de la Société		
En matière d'emploi et de développement régional	5.5.5	194
Sur les populations riveraines ou locales	5.5.5	194
Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations		
Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations	5.5.5	194

Les actions de partenariat ou de mécénat		
Les actions de partenariat ou de mécénat	5.5.6	196
Sous-traitance et fournisseurs		
La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	5.5.4	193
L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	5.5.4	193
Loyauté des pratiques		
Les actions engagées pour prévenir la corruption	5.5.3	192
Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	5.5.1	186
Autres actions engagées en faveur des en faveur des Droits de l'Homme		
Autres actions engagées en faveur des Droits de l'Homme	5.4.1	177