



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
AU 30 JUIN 2013

SOMMAIRE

| | |
|---|--------------|
| 1 – Rapport d’activité du premier semestre 2013 | p. 3 |
| 2 – Comptes consolidés semestriels résumés au 30 juin 2013 | p. 18 |
| 3 – Rapport des Commissaires aux Comptes sur l’information financière semestrielle | p. 68 |
| 4 – Attestation du responsable du rapport financier semestriel | p. 71 |

**1 – RAPPORT D'ACTIVITE DU
PREMIER SEMESTRE 2013**

SOMMAIRE

1. Rapport d'activité

1.1. Pôle diversifications

1.2. Logement

1.3. Bureau

2. Résultats Consolidés

3. Ressources financières

1. Rapport d'activité

Filiale à 99,86% du Groupe Altarea, ALTAREIT regroupe les activités de promotion logements et bureaux du Groupe Altarea ainsi que les activités de développement et croissance avec notamment la participation détenue dans le MIN de Rungis.

Au cours du semestre, ALTAREIT a lancé une offre publique de retrait obligatoire des actions de Rue du Commerce et a retiré les titres de la cote.

1. Pôle diversification

1.1 MIN de Rungis

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

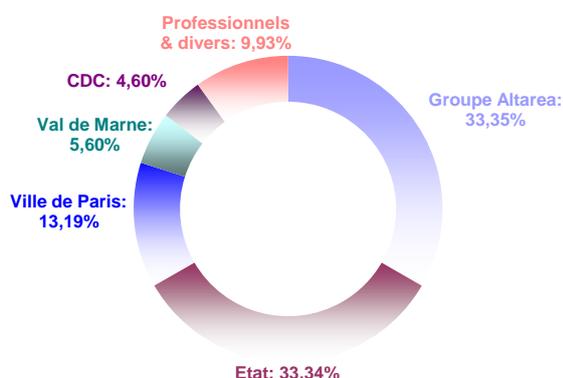
Le marché de Rungis

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

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 Semmaris²

Le Chiffre d'affaires de la Semmaris s'élève à 49,6 M€ au 30 juin 2013, en hausse de +5,1% par rapport au 30 juin 2012.

| En M€ | 30-juin-13 | 30-juin-12 |
|--|-------------------|-------------|
| Redevances indexées | 8,1 | 8,0 |
| Redevances homologuées | 19,3 | 18,0 |
| Péages | 5,8 | 5,8 |
| Autres | 2,1 | 1,9 |
| Sous-total redevances et autres revenus | 35,3 +5,0% | 33,6 |
| Charges récupérées | 14,3 | 13,6 |
| Total Chiffre d'affaires | 49,6 +5,1% | 47,2 |

Les revenus de la Semmaris sont constitués de :

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

Résultat du 1^{er} semestre 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.

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€ | 30-juin-13 | 30-juin-12 |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Chiffre d'affaires | 7,8 | 6,2 |
| Loyer | (2,1) | (2,1) |
| Autres charges de structure | (5,7) | (4,3) |
| Dotations aux amortissements | (0,2) | (0,3) |
| Résultat opérationnel | (0,3) | (0,5) |

¹ Estimation Semmaris.

² Données IFRS à 100%.

1.3 Commerce online

1.3.1. Evolution du marché

Au 1^{er} semestre 2013, le e-commerce français continue d'afficher une croissance de +14%³, principalement générée par la création de nouveaux sites. Les grands sites marchands enregistrent pour leur part une croissance des ventes de +1% à périmètre constant⁴.

1.3.2. Fréquentation du site RueduCommerce.com

La fréquentation du site RueduCommerce.com continue de progresser avec 90 millions de visites⁵ sur le semestre et une progression de +3,4%, supérieure à celle du « Top 10 » des sites pureplayers généralistes (+2,2%⁶).

Parmi les visiteurs du site RueduCommerce.com, la part issue de comportements mobiles est en croissance constante, pour atteindre 10% du trafic total en juin 2013.

Rue du Commerce maintient également son positionnement de site leader, dans le « Top 10 » des sites marchands généralistes en France⁷, avec une progression de 1 place par rapport au 31 décembre 2012.

| Sites marchands généralistes | VU Mensuels moyens S1 2013, en milliers |
|------------------------------|---|
| 1 Amazon | 14 458 |
| 2 Cdiscount | 10 352 |
| 3 Fnac | 8 827 |
| 4 PriceMinister | 7 368 |
| 5 La Redoute | 7 351 |
| 6 Carrefour | 6 397 |
| 7 RueduCommerce.com | 5 627 |
| 8 Vente-privee.com | 5 416 |
| 9 Darty | 4 153 |
| 10 3 Suisses | 3 832 |

1.3.3. Performances de Rue du Commerce

Sur le 1^{er} semestre 2013, le site enregistre un volume d'affaires de 184 M€ (70% pour la distribution en propre et 30% pour la Galerie Marchande). Le nombre de commandes s'élève à 1,1 million, pour un panier moyen d'environ 195 €.

³ Le Journal du Net, moyenne janvier-mai 2013.

⁴ Baromètre iCE 100 de la FEVAD (croissance des sites leaders, à périmètre constant).

⁵ Nombre total de connections sur le site, données Xiti.

⁶ Données Médiamétrie//NetRating, moyenne janvier-mai 2013.

⁷ 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-mai 2013.

| En M€ | S1 2013 | S1 2012 | Var |
|---|--------------|--------------|------------|
| Distribution en propre | 128,0 | 125,9 | +2% |
| CA des Commerçants de la Galerie ⁸ | 55,9 | 53,4 | +4% |
| <i>Dont produits en « 3x »</i> | 4,7 | 1,7 | |
| Volume d'affaires | 183,8 | 179,3 | +3% |
| Commissions Galerie | 4,5 M | 4,6 M | -1% |
| Taux commission | 8,8% | 8,9% | |

Résultats du Groupe Rue du Commerce

| En M€ | 30-juin-13 | 30-juin-12 |
|---------------------------------|-----------------|--------------|
| Chiffre d'affaires Distribution | 133,8 +5% | 127,7 |
| Achats consommés et autres | (123,7) | (118,1) |
| Marge brute | 10,0 +4% | 9,6 |
| % du CA | 7,5% | 7,5% |
| Commissions Galerie Marchande | 4,5 -1% | 4,6 |
| Frais de structure nets | (20,5) | (18,4) |
| Cash-flow opérationnel | (5,9) | (4,2) |
| % du CA | -4,4% | 3,3% |

Au 1^{er} semestre 2013, Rue du Commerce a fait l'objet de nombreux investissements techniques (site, application mobile...), marketing et humains (recrutements de profils experts) afin d'accélérer son développement, notamment par la croissance de la Galerie Marchande.

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

⁸ Y compris le volume d'affaires issu de produits vendus en « 3x » (comptabilisée par la suite en chiffre d'affaires Distribution).

2. Logement

2.1. Les ventes de logements en France au 1^{er} semestre 2013

Le début de l'année 2013 enregistre une légère baisse des ventes de logements neufs de -2,6%⁹ comparé à la même période de 2012. Cette évolution est principalement liée à la diminution des ventes aux investisseurs privés avec, depuis le début de l'année 2013, la disparition du dispositif fiscal Scellier et le démarrage timide du dispositif Duflot.

Conséquence de cette tendance à la baisse observée depuis 2011 : le volume de construction de logements neufs s'établit à 300 000¹⁰ logements sur les 12 derniers mois, loin de l'objectif volontariste de 500 000 nouveaux logements par an.

Pour combler cet écart et inverser la tendance, le gouvernement a lancé plusieurs mesures structurelles, visant notamment à réduire les délais de procédures, simplifier les normes techniques, faciliter la construction dans les zones tendues par dérogation aux règles d'urbanisme...

De plus, le gouvernement devrait poser prochainement les bases d'un grand projet visant notamment à favoriser le retour des investisseurs institutionnels dans le logement neuf. Ceux-ci seraient incités à financer le logement intermédiaire qui correspond le mieux aux besoins des ménages, notamment des classes moyennes, en bénéficiant d'une TVA réduite à 10%.

Par ailleurs, les fondamentaux restent solides : il manque près d'un million de logements pour satisfaire la demande, les taux d'intérêt sont toujours attractifs et la pierre est le produit d'épargne privilégié des Français.

2.2. Altarea Cogedim : une adaptation de l'offre qui porte ses fruits

Le capital marque de Cogedim

Altarea Cogedim offre 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 ».

Une large gamme de produits

Le 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 Ile-de-

France et plus de 3 600 €/m² en Régions, jusqu'aux programmes d'exception.

Le milieu et l'entrée de gamme : tout en maintenant l'exigence de qualité Cogedim, les programmes de ces gammes 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** » ;
- à la décision gouvernementale de développer le **secteur locatif intermédiaire** avec l'appui des investisseurs institutionnels.

Par ailleurs, Altarea Cogedim développe une gamme étendue de **Résidences Services** qui offrent de nombreux avantages : dispositif fiscal Censi-Bouvard et LMNP avantageux, rentabilité intéressante, investissement peu sensible aux cycles économiques.

2.3. Activité commerciale

Réservations¹¹

Les réservations réalisées par le Groupe au 1^{er} semestre 2013 se sont élevées à 433 M€ TTC, en progression de +3% comparé au 1^{er} semestre 2012.

| | S1 2013 | S1 2012 | Var |
|------------------------|-------------------|-------------------|------------|
| Ventes au détail | 335 M€ | 328 M€ | +2% |
| Ventes en bloc | 98 M€ | 92 M€ | +7% |
| TOTAL EN VALEUR | 433 M€ | 420 M€ | +3% |
| Ventes au détail | 1 129 lots | 976 lots | +16% |
| Ventes en bloc | 351 lots | 408 lots | -14% |
| TOTAL EN LOTS | 1 480 lots | 1 384 lots | +7% |

| Ventes au détail (en M€ TTC) | Moyennes gammes | Haut de gamme | Résidences Services | Total | % par région |
|------------------------------|-----------------|---------------|---------------------|------------|--------------|
| IDF | 100 | 83 | 10 | 192 | 57% |
| Régions | 67 | 52 | 24 | 143 | 43% |
| TOTAL | 167 | 135 | 34 | 335 | 100% |
| % par gamme | 50% | 40% | 10% | | |
| S1 2012 | 134 | 161 | 33 | 328 | +2% |
| % par gamme | 41% | 49% | 10% | | |

En nombre de lots, les réservations du Groupe du 1^{er} semestre 2013 se sont élevées à 1 480 lots¹², soit +7% comparé 1^{er} semestre 2012.

Signatures notariées

⁹ Source : Chiffres et Statistiques mai 2013 – Commissariat Général au Développement Durable.

¹⁰ Source : Chiffres et Statistiques mai 2013 – Commissariat Général au Développement Durable.

¹¹ Réservations nettes des désistements.

¹² En quote part consolidée.

Le montant des ventes régularisées au 1^{er} semestre 2013 s'établit à 349 M€ TTC, comparé à 372 M€ au 1^{er} semestre 2012.

| En M€ TTC | Moyennes gammes | Haut de gamme | Résidences Services | Total | % par région |
|----------------|-----------------|---------------|---------------------|------------|--------------|
| IDF | 115 | 62 | 3 | 180 | 52% |
| Régions | 76 | 71 | 22 | 169 | 48% |
| TOTAL | 191 | 133 | 25 | 349 | 100% |
| % par gamme | 55% | 38% | 7% | | |
| S1 2012 | | | | 372 | |
| Var | | | | -6% | |

Plus de 60% du stock de réservations non actées concerne des programmes dont le foncier n'est pas encore acquis, reflet des critères prudentiels mis en place par le Groupe pour n'acquérir le foncier que si la commercialisation du programme est avérée.

2.4. Résultat opérationnel

Chiffre d'affaires¹³

Le chiffre d'affaires du 1er semestre 2013 s'établit à 454 M€, stable comparé au 1er semestre 2012.

| En M€ TTC | Moyennes gammes | Haut de gamme | Résidences Services | Total | % par région |
|----------------|-----------------|---------------|---------------------|------------|--------------|
| IDF | 77 | 184 | 7 | 268 | 59% |
| Régions | 94 | 81 | 10 | 186 | 41% |
| TOTAL | 171 | 265 | 17 | 454 | 100% |
| % par gamme | 38% | 58% | 4% | | |
| S1 2012 | | | | 451 | |
| Var | | | | +1% | |

Marge immobilière¹⁴ et cash-flow opérationnel

| En M€ | 30-jun-13 | | 30-jun-12 | |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|--|
| Chiffre d'affaires | 453,8 | +1% | 450,9 | |
| Coût des ventes | (402,5) | | (391,8) | |
| Marge immobilière | 51,3 | -13% | 59,1 | |
| % du CA | 11,3% | | 13,1% | |
| Honoraires externes | 0,2 | | 0,3 | |
| Production stockée | 24,0 | | 26,3 | |
| Frais de structure | (45,2) | | (40,7) | |
| Autres | 0,1 | | (0,1) | |
| Cash-flow opérationnel | 30,4 | -32% | 44,9 | |
| % du CA | 6,7% | | 10,0% | |

Le taux de marge immobilière du 1^{er} semestre 2013 est de 11,3% vs 13,1% au 1^{er} semestre 2012. Cette évolution est liée à des programmes à forte marge achevés en 2012 et à des efforts consentis au 1^{er} semestre 2013 sur des baisses de prix de

¹³ 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.

¹⁴ La marge immobilière est calculée après frais financiers stockés, après frais et honoraires de commercialisation et de publicité.

vente et sur l'augmentation des budgets de publicité.

Backlog

À fin juin 2013, le backlog¹⁵ logements s'établit à 1 314 M€, soit 17 mois d'activité, ce qui confère une très bonne visibilité sur les résultats futurs du Groupe.

| En M€ TTC | CA acté non avancé | CA réservé non acté | Total | % par région | Nb de mois |
|--------------|--------------------|---------------------|--------------|--------------|------------|
| IDF | 479 | 352 | 831 | 63% | |
| Régions | 293 | 189 | 483 | 37% | |
| TOTAL | 772 | 541 | 1 314 | 100% | 17 |
| Répartition | 59% | 41% | | | |
| 2012 | 928 | 486 | 1 414 | | 18 |
| Var | | | -7% | | |

¹⁵ Le backlog est composé du CA HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez notaires.

2.5. Gestion des engagements

DECOMPOSITION DE L'OFFRE A LA VENTE¹⁶ AU 30 JUIN 2013 (786 M€ TTC) EN FONCTION DU STADE D'AVANCEMENT OPERATIONNEL

| Phases opérationnelles | <--- Risque ---> | | | + |
|--|--------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|----------|
| | - Montage (foncier non acquis) | Foncier acquis / chantier non lancé | Foncier acquis / chantier en cours | |
| Dépenses engagées (en M€ HT) | 35 | 14 | | |
| Prix de revient de l'offre à la vente (en M€ HT) | | | 230 | 2 |
| Offre à la vente (786 M€ TTC) | 462 | 21 | 299 | 3 |
| En % | 59% | 3% | 38% | ns |
| | | en 2013 en 2014 en 2015 | 32 M€ 97 M€ 170 M€ | |

Gestion de l'offre à la vente

L'offre à la vente au 30 juin 2013 se décompose de la manière suivante :

- 62% de l'offre à la vente concerne des programmes dont la construction n'a pas été lancée, pour lesquels les montants engagés correspondent essentiellement à des frais d'études, de publicité et d'indemnités d'immobilisation (ou cautions) versés dans le cadre de promesses sur le foncier avec possibilité de rétractation (promesses unilatérales principalement).
- 38% de l'offre est actuellement en cours de construction. Seuls 32 M€ concernent des programmes livrables au cours du deuxième semestre 2013, en Ile de France essentiellement.
- Quasi-absence de produits invendus (3 M€)

Cette répartition des opérations par stade d'avancement est le reflet des critères prudentiels du groupe avec notamment :

- la volonté de privilégier la signature de foncier sous promesse de vente unilatérale plutôt que synallagmatique ;
- une forte pré-commercialisation requise lors de l'acquisition du foncier et du démarrage des travaux ;
- un accord requis par le Comité d'Engagement à chaque phase de l'opération : signature de la promesse,

¹⁶ L'offre à la vente est constituée des lots disponibles à la vente, et exprimée en chiffre d'affaires TTC.

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 aux lancements des nouvelles opérations 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.

Offre à la vente et portefeuille foncier¹⁷

| En M€ TTC | < 1 an | > 1 an | Total S1 2013 | Nb de mois | 2012 |
|-----------------------------|--------------|--------------|---------------|------------|--------------|
| Offre à la vente | 786 | | 786 | 11 | 611 |
| Portefeuille foncier | 1 793 | 1 342 | 3 134 | 43 | 3 457 |
| TOTAL Pipeline | 2 579 | 1 342 | 3 920 | 54 | 4 068 |
| 2012 | 2 578 | 1 490 | 4 068 | 57 | |
| Var | 0% | -10% | -4% | | |

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

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

¹⁷ Le portefeuille foncier est constitué par les programmes maîtrisés (par le biais d'une promesse de vente, quasi exclusivement sous forme unilatérale) dont le lancement n'a pas encore eu lieu, et exprimée en chiffre d'affaires TTC.

3. Bureau

3.1 Conjoncture et positionnement du Groupe

Investissement en immobilier d'entreprise

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

Placements en immobilier d'entreprise¹⁸

Au cours du 1er semestre 2013, la demande placée s'élève à 832 900 m². L'optimisation des surfaces et la recherche de loyers moins élevés continuent de motiver les déménagements d'entreprises.

L'offre immédiatement disponible en Ile-de-France enregistre une hausse de +3% sur le trimestre pour atteindre 3,7 millions de m². La part du neuf / restructurée représente 20% du stock.

3.2 Activité du 1^{er} semestre 2013

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

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

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

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

Livraison

Marseille – Hôtel Dieu : La restauration de l'hôpital de l'hôtel-Dieu, inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, en hôtel 5*, constitue l'un des projets phare de la cité phocéenne. Ouvert au public le 25 avril dernier, cet hôtel comporte 174 chambres, 22 suites, un Spa et 85 logements attendants.

Projets

Au 30 juin 2013 le groupe maîtrise 20 projets représentant un total de 518 000 m² HON

¹⁸ Données CBRE du 2^{ème} trimestre 2013.

essentiellement composés de bureaux mais comportant également 2 hôtels.

Faits marquants du 1^{er} semestre

Montpellier - Mutuelle des motards : A la suite d'un concours, le Groupe a été désigné lauréat pour réaliser le nouveau siège de la Mutuelle des Motards sur la ZAC de l'aéroport à Montpellier. L'ensemble immobilier envisagé développera 9 000 m² HON.

Orly - Cœur d'Orly : Avec Cœur d'Orly, le Groupe crée le 1^{er} quartier d'affaires et espace de vie du sud francilien en liaison avec l'aérogare d'Orly.

Massy - Place du Grand Ouest : Atlantis Place du Grand Ouest à Massy est un projet mixte qui développera, sur 100 000 m² HON environ, le nouveau cœur de ville du quartier. Il comprendra 20 000 m² de commerces, plus de 700 logements, un hôtel et un centre de congrès.

Paris – Av Pierre Mendès France : Le fonds d'investissement AltaFund a été lauréat du concours lancé par la SEMAPA concernant l'acquisition de droits à construire de l'îlot A9A1. Situé dans le 13^{ème} arrondissement, entre la Seine, les voies ferrées de la Gare d'Austerlitz et le boulevard périphérique, cet îlot devrait permettre la construction d'un ensemble immobilier d'environ 15 000 m² HON.

3.3 Chiffre d'affaires et cash-flow opérationnel

| En M€ | Jun 2013 | Jun 2012 |
|--|-------------------|------------|
| Chiffre d'affaires | 82,7 +71% | 48,5 |
| Marge immobilière | 11,1 +340% | 2,5 |
| % du CA | 13,4% | 5,2% |
| Prestation de services externes | 1,9 -31% | 2,7 |
| Production stockée | 1,3 | 3,2 |
| Frais de structure | (6,6) | (6,3) |
| Autres | (0,4) | (0,4) |
| Cash-flow opérationnel | 7,2 +300% | 1,8 |
| % du CA | 8,7% | 3,7% |

Ce chiffre d'affaires de 82,7 M€ au 1er semestre 2013 s'inscrit en forte hausse en raison d'un volume important d'opérations en cours de construction.

3.4. Backlog¹⁹ VEFA/CPI et MOD

Le backlog VEFA/CPI représente 96 M€ à fin juin 2013. Le Groupe dispose également d'un backlog d'honoraires de MOD stable de 4,6 M€.

¹⁹ Chiffre d'affaires HT sur les ventes notariées restant à comptabiliser à l'avancement, placements non encore régularisés par acte notarié et honoraires à recevoir de tiers sur contrats signés.

II. Résultats Consolidés

Au 30 juin 2013, le FFO (Cash-flow courant des opérations) s'élève à 29,5 M€ (-26%). En part du Groupe, le FFO s'élève à 27,7 M€, soit 15,87 €/action (-26%).

| En M€ | 30-juin-2013 | | | 30-juin-2012 | | |
|---|--|--|-------------|--|--|-------------|
| | Cash-flow courant des opérations (FFO) | Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction ²⁰ | TOTAL | Cash-flow courant des opérations (FFO) | Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction | TOTAL |
| Logements | 30,4 -32% | (2,0) | 28,4 | 44,9 | (2,1) | 42,8 |
| Bureaux | 7,2 +324% | (0,3) | 6,9 | 1,7 | (0,4) | 1,2 |
| Commerces "Online" | (5,9) -40% | (3,7) | (9,6) | (4,2) | (1,1) | (5,3) |
| Diversification | 5,0 +16% | (1,4) | 3,6 | 4,3 | (2,7) | (1,6) |
| RESULTAT OPERATIONNEL | 36,7 -21% | (7,4) | 29,2 | 46,7 | (6,3) | 40,4 |
| Coût de l'endettement net | (6,1) | (0,3) | (6,4) | (7,2) | (0,3) | (7,5) |
| Var. de valeur et résultat de cessions des IF | - | 1,6 | 1,6 | - | (0,8) | (0,8) |
| Résultat de cession de participation | - | (0,0) | (0,0) | - | 1,1 | 1,1 |
| Dividendes | 0,0 | - | 0,0 | 0,0 | - | 0,0 |
| Impôts sur les sociétés | (1,1) | (6,4) | (7,5) | 0,3 | (12,9) | (12,7) |
| RESULTAT NET | 29,5 -26% | (12,5) | 17,0 | 39,8 | (19,2) | 20,7 |
| Dont Résultat Net, Part du Groupe | 27,7 -26% | (12,5) | 15,2 | 37,6 | (19,1) | 18,6 |
| Nombre moyen d'actions après effet dilutif | 1 748 293 | | | 1 750 059 | | |
| FFO PART DU GROUPE PAR ACTION | 15,87 € -26% | | | 21,50 € | | |

1. FFO²¹ : 29,5 M€ (-26%)

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

Cash-flow opérationnel²² (-21%)

Au 30 juin 2013, le cash-flow opérationnel diminue de -21% à 36,7 M€, suite essentiellement au ralentissement de la promotion logement (-32%). L'impact négatif de Rue du Commerce provient en totalité de la mise en œuvre des investissements qui ont été décidés en 2012 par le Groupe. D'un point de vue comptable les investissements réalisés sur cette activité sont intégralement passés en charge.

Coût de l'endettement net

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

2. Variations de valeurs et charges calculées : -12,5 M€

| | En M€ |
|---|---------------|
| Variation de valeurs – Instruments financiers | 1,6 |
| Cessions d'actifs | (0,0) |
| Impôts différés | (6,4) |
| Charges calculées ²³ | (7,8) |
| TOTAL | (12,5) |

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

²⁰ Dotations aux amortissements et aux provisions non courantes, AGA, provisions retraites, étalements des frais d'émission d'emprunts.

²¹ Fund from operations, ou Cash-flow courant des opérations.

²² Ou EBITDA consolidé.

²³ Dotations aux amortissements et aux provisions non courantes, AGA, provisions retraites, étalements des frais d'émission d'emprunts.

III. Ressources financières

L'endettement net financier s'élève à 290 M€ au 30 juin 2013.

| En M€ | Juin-2013 | Déc-2012 |
|--|------------|------------|
| Dettes corporates | 100 | 102 |
| Dettes acquisitions ²⁴ | 273 | 288 |
| Dettes promotion et autres dettes | 123 | 135 |
| Total Dette brute | 496 | 525 |
| Disponibilités | (257) | (218) |
| Total endettement net bancaire | 239 | 307 |
| Autres emprunts et dettes | 51 | 25 |
| Total endettement net financier | 290 | 332 |

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 47,6% et ICR à 4,1x).
- La dette promotion adossée à des projets est assortie de covenants spécifiques à chaque projet.

Le gearing²⁵ s'élève à 0,82 x.

²⁴ Cogedim et Rue du Commerce.

²⁵ Endettement net bancaire rapporté aux Capitaux propres consolidés.

Compte de résultat analytique au 30 juin 2013

| | 1er semestre 2013 | | | 1er semestre 2012 | | |
|--|--------------------------|--|---------------|--------------------------|--|---------------|
| | Cash flow des opérations | Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction | Total | Cash flow des opérations | Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction | Total |
| <i>En millions d'euros</i> | | | | | | |
| Chiffre d'affaires | 453,8 | – | 453,8 | 450,9 | – | 450,9 |
| Coût des ventes et autres charges | (402,5) | – | (402,5) | (391,8) | – | (391,8) |
| Marge immobilière | 51,3 | – | 51,3 | 59,1 | – | 59,1 |
| Prestations de services externes | 0,2 | – | 0,2 | 0,3 | – | 0,3 |
| Production stockée | 24,0 | – | 24,0 | 26,3 | – | 26,3 |
| Charges d'exploitation | (45,2) | (0,4) | (45,6) | (40,7) | (0,9) | (41,5) |
| Frais de structure nets | (21,0) | (0,4) | (21,4) | (14,1) | (0,9) | (15,0) |
| Part des sociétés associées | 0,1 | – | 0,1 | (0,1) | – | (0,1) |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | – | (1,5) | (1,5) | – | (1,2) | (1,2) |
| Indemnités (frais) de transaction | – | – | – | – | – | – |
| RESULTAT LOGEMENTS | 30,4 | (2,0) | 28,4 | 44,9 | (2,1) | 42,8 |
| Chiffre d'affaires | 82,7 | – | 82,7 | 48,5 | – | 48,5 |
| Coût des ventes et autres charges | (71,6) | – | (71,6) | (46,0) | – | (46,0) |
| Marge immobilière | 11,1 | – | 11,1 | 2,5 | – | 2,5 |
| Prestations de services externes | 1,9 | – | 1,9 | 2,7 | – | 2,7 |
| Production stockée | 1,3 | – | 1,3 | 3,2 | – | 3,2 |
| Charges d'exploitation | (6,6) | (0,2) | (6,8) | (6,4) | (0,3) | (6,7) |
| Frais de structure nets | (3,4) | (0,2) | (3,6) | (0,4) | (0,3) | (0,7) |
| Part des sociétés associées | (0,4) | – | (0,4) | (0,4) | – | (0,4) |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | – | (0,2) | (0,2) | – | (0,1) | (0,1) |
| Indemnités (frais) de transaction | – | – | – | – | – | – |
| RESULTAT BUREAUX | 7,2 | (0,3) | 6,9 | 1,7 | (0,4) | 1,2 |
| Chiffre d'affaires distribution et autres | 133,8 | – | 133,8 | 127,7 | – | 127,7 |
| Achats consommés | (122,9) | – | (122,9) | (117,1) | – | (117,1) |
| Charges commerciales | – | – | – | – | – | – |
| Dotation nette aux provisions | (0,9) | – | (0,9) | (1,0) | – | (1,0) |
| Marge Distribution | 10,0 | – | 10,0 | 9,6 | – | 9,6 |
| Commissions Galerie Marchande | 4,5 | – | 4,5 | 4,6 | – | 4,6 |
| Charges d'exploitation | (20,5) | (0,1) | (20,6) | (18,4) | (0,1) | (18,5) |
| Frais de structure nets | (20,5) | (0,1) | (20,6) | (18,4) | (0,1) | (18,5) |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | – | (3,2) | (3,2) | – | (0,5) | (0,5) |
| Indemnités (frais) de transaction | – | (0,4) | (0,4) | – | (0,4) | (0,4) |
| RESULTAT COMMERCES ONLINE | (5,9) | (3,7) | (9,6) | (4,2) | (1,1) | (5,3) |
| Prestations de services externes | – | – | – | 0,0 | – | 0,0 |
| Charges d'exploitation | 0,4 | – | 0,4 | 0,3 | – | 0,3 |
| Frais de structure nets | 0,4 | – | 0,4 | 0,3 | – | 0,3 |
| Part des sociétés associées | 4,6 | (1,1) | 3,5 | 4,0 | (2,4) | 1,6 |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | – | (0,3) | (0,3) | – | (0,3) | (0,3) |
| Gains / Pertes sur cessions d'actifs | – | – | – | – | – | – |
| Indemnités (frais) de transaction | – | – | – | – | – | – |
| RESULTAT DIVERSIFICATION | 5,0 | (1,4) | 3,6 | 4,3 | (2,7) | 1,6 |
| RESULTAT OPERATIONNEL | 36,7 | (7,4) | 29,2 | 46,7 | (6,3) | 40,4 |
| Coût de l'endettement net | (6,1) | (0,3) | (6,4) | (7,2) | (0,3) | (7,5) |
| Actualisation des dettes et créances | – | – | – | – | – | – |
| Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers | – | 1,6 | 1,6 | – | (0,8) | (0,8) |
| Résultat de cession de participation | – | 0,0 | 0,0 | – | 1,1 | 1,1 |
| Dividendes | 0,0 | – | 0,0 | 0,0 | – | 0,0 |
| RESULTAT AVANT IMPOT | 30,6 | (6,2) | 24,4 | 39,5 | (6,2) | 33,3 |
| Impôts sur les sociétés | (1,1) | (6,4) | (7,5) | 0,3 | (12,9) | (12,7) |
| RESULTAT NET | 29,5 | (12,5) | 17,0 | 39,8 | (19,2) | 20,7 |
| Minoritaires | (1,8) | – | (1,8) | (2,2) | 0,1 | (2,1) |
| RESULTAT NET, Part du Groupe | 27,7 | (12,5) | 15,2 | 37,6 | (19,1) | 18,6 |
| <i>Nombre moyen d'actions après effet dilutif</i> | 1 748 293 | 1 748 293 | 1 748 293 | 1 750 059 | 1 750 059 | 1 750 059 |
| RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), Part du Groupe | 15,87 | (7,18) | 8,69 | 21,50 | (10,90) | 10,61 |

Bilan au 30 juin 2013

En millions d'euros

| | 30/06/2013 | 31/12/2012 |
|--|---------------------|---------------------|
| ACTIFS NON COURANTS | 358,4 | 375,3 |
| Immobilisations incorporelles | 258,7 | 260,0 |
| <i>dont Ecarts d'acquisition</i> | 150,9 | 150,9 |
| <i>dont Marques</i> | 96,8 | 98,6 |
| <i>dont Autres immobilisations incorporelles</i> | 11,0 | 10,6 |
| Immobilisations corporelles | 9,5 | 10,1 |
| Participations dans les entreprises associées et autres participations non consolidées | 68,4 | 65,1 |
| Créances et autres actifs financiers non courants | 15,0 | 14,6 |
| Impôt différé actif | 6,9 | 25,5 |
| ACTIFS COURANTS | 1 150,4 | 1 253,5 |
| Stocks et en-cours nets | 577,4 | 683,4 |
| Clients et autres créances | 304,8 | 340,6 |
| Créance d'impôt sur les sociétés | 0,9 | 1,0 |
| Créances et autres actifs financiers courants | 10,0 | 10,4 |
| Instruments financiers dérivés | 0,1 | 0,1 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 257,2 | 218,1 |
| TOTAL ACTIF | 1 508,8 | 1 628,8 |
| CAPITAUX PROPRES | 290,6 | 281,9 |
| <u>Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA</u> | <u>280,0</u> | <u>266,1</u> |
| Capital | 2,6 | 2,6 |
| Primes liées au capital | 76,3 | 76,3 |
| Réserves | 185,9 | 136,3 |
| Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA | 15,2 | 50,9 |
| <u>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</u> | <u>10,5</u> | <u>15,8</u> |
| Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales | 8,8 | 12,0 |
| Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales | 1,8 | 3,8 |
| PASSIFS NON COURANTS | 415,0 | 439,4 |
| Emprunts et dettes financières à plus d'un an | 392,6 | 405,1 |
| <i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i> | 392,3 | 404,9 |
| <i>dont Autres emprunts et dettes assimilées</i> | 0,3 | 0,2 |
| Autres provisions long terme | 21,8 | 21,2 |
| Dépôts et cautionnements reçus | 0,1 | 0,1 |
| Impôt différé passif | 0,5 | 13,0 |
| PASSIFS COURANTS | 808,3 | 907,5 |
| Emprunts et dettes financières à moins d'un an | 154,8 | 145,3 |
| <i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i> | 93,7 | 119,0 |
| <i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i> | 10,0 | 1,2 |
| <i>dont Autres emprunts et dettes financières</i> | 51,1 | 25,1 |
| Instruments financiers dérivés | 1,2 | 3,0 |
| Dettes fournisseurs et autres dettes | 645,8 | 757,5 |
| Dettes d'impôt exigible | 1,5 | 1,7 |
| TOTAL PASSIF | 1 508,8 | 1 628,8 |

2 - COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS RESUMES

AU 30 JUIN 2013

SOMMAIRE

Informations relatives à la Société

Etat de la situation financière consolidée

Etat du résultat global consolidé

Etat des flux de trésorerie consolidés

Etat de variation des capitaux propres consolidés

Compte de résultat analytique

Notes annexes aux comptes consolidés

- 1 Principes et méthodes comptables
- 2 Secteurs opérationnels
- 3 Faits significatifs du 1er semestre
- 4 Périmètre de consolidation
- 5 Regroupement d'entreprises
- 6 Notes sur l'état de la situation financière consolidée
- 7 Notes sur l'état du résultat global consolidé
- 8 Notes sur l'état des flux de trésorerie
- 9 Instruments financiers et risques de marché
- 10 Dividendes proposés et versés
- 11 Parties liées
- 12 Engagements du groupe
- 13 Effectif et engagements envers les salariés
- 14 Evénements postérieurs à la date de clôture

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 réglementé 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 30 juillet 2013 a examiné les comptes consolidés établis au titre du 1^{er} semestre 2013 et arrêtés par la Gérance.

Etat de la situation financière consolidée

| <i>En millions d'euros</i> | Note | 30/06/2013 | 31/12/2012 |
|--|-------|---------------------|---------------------|
| ACTIFS NON COURANTS | | 358,4 | 375,3 |
| Immobilisations incorporelles | | 258,7 | 260,0 |
| <i>dont Ecart d'acquisition</i> | | 150,9 | 150,9 |
| <i>dont Marques</i> | | 96,8 | 98,6 |
| <i>dont Autres immobilisations incorporelles</i> | | 11,0 | 10,6 |
| Immobilisations corporelles | | 9,5 | 10,1 |
| Participations dans les entreprises associées et autres participations non consolidées | 6.1 | 68,4 | 65,1 |
| Créances et autres actifs financiers non courants | | 15,0 | 14,6 |
| Impôt différé actif | 7.8 | 6,9 | 25,5 |
| ACTIFS COURANTS | | 1 150,4 | 1 253,5 |
| Stocks et en-cours nets | 6.3 | 577,4 | 683,4 |
| Clients et autres créances | | 304,8 | 340,6 |
| Créance d'impôt sur les sociétés | 6.2.2 | 0,9 | 1,0 |
| Créances et autres actifs financiers courants | | 10,0 | 10,4 |
| Instruments financiers dérivés | 9 | 0,1 | 0,1 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 8 | 257,2 | 218,1 |
| TOTAL ACTIF | | 1 508,8 | 1 628,8 |
| CAPITAUX PROPRES | | 290,6 | 281,9 |
| <u>Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA</u> | | <u>280,0</u> | <u>266,1</u> |
| Capital | 6.4 | 2,6 | 2,6 |
| Primes liées au capital | | 76,3 | 76,3 |
| Réserves | | 185,9 | 136,3 |
| Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA | | 15,2 | 50,9 |
| <u>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</u> | | <u>10,5</u> | <u>15,8</u> |
| Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales | | 8,8 | 12,0 |
| Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales | | 1,8 | 3,8 |
| PASSIFS NON COURANTS | | 415,0 | 439,4 |
| Emprunts et dettes financières à plus d'un an | 6.5 | 392,6 | 405,1 |
| dont Emprunts auprès des établissements de crédit | | 392,3 | 404,9 |
| dont Autres emprunts et dettes assimilées | | 0,3 | 0,2 |
| Autres provisions long terme | 6.6 | 21,8 | 21,2 |
| Dépôts et cautionnements reçus | | 0,1 | 0,1 |
| Impôt différé passif | 7.8 | 0,5 | 13,0 |
| PASSIFS COURANTS | | 803,3 | 907,5 |
| Emprunts et dettes financières à moins d'un an | 6.5 | 154,8 | 145,3 |
| dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive) | | 93,7 | 119,0 |
| dont Concours bancaires (trésorerie passive) | | 10,0 | 1,2 |
| dont Autres emprunts et dettes financières | | 51,1 | 25,1 |
| Instruments financiers dérivés | 9 | 1,2 | 3,0 |
| Dettes fournisseurs et autres dettes | | 645,8 | 757,5 |
| Dettes d'impôt exigible | 6.2.2 | 1,5 | 1,7 |
| TOTAL PASSIF | | 1 508,8 | 1 628,8 |

Etat du résultat global consolidé

| en millions d'euros | Note | 30/06/2013 | 31/12/2012 | 30/06/2012 |
|--|------------|---------------|---------------|---------------|
| Chiffre d'affaires | | 536,5 | 1 062,1 | 499,4 |
| Coûts des ventes | | (448,3) | (880,4) | (414,1) |
| Charges commerciales | | (24,0) | (40,6) | (21,2) |
| Dotation nette aux provisions sur actif circulant | | (1,8) | (5,8) | (2,5) |
| Marge Immobilière | 7.1 | 62,4 | 135,3 | 61,6 |
| Chiffre d'affaires distribution et Autres | | 133,8 | 315,7 | 127,7 |
| Achats consommés | | (122,9) | (289,0) | (117,1) |
| Dotation nette aux provisions sur actif circulant | | (0,9) | (2,3) | (1,0) |
| Marge Distribution | 7.2 | 10,0 | 24,4 | 9,6 |
| Commissions Galerie Marchande | 7.3 | 4,5 | 9,4 | 4,6 |
| Prestations de services externes | | 2,1 | 5,9 | 3,0 |
| Production immobilisée et stockée | | 25,3 | 62,5 | 29,5 |
| Charges de personnel | | (46,9) | (85,6) | (40,6) |
| Autres charges de structure | | (24,2) | (50,3) | (24,3) |
| Dotations aux amortissements des biens d'exploitation | | (1,5) | (2,9) | (2,0) |
| Frais de structure nets | 7.4 | (45,1) | (70,4) | (34,3) |
| Autres produits et charges | | (1,6) | (3,1) | (1,6) |
| Dotations aux amortissements | | (3,4) | (6,8) | (0,3) |
| Indemnités (frais) de transaction | | (0,4) | (0,3) | (0,4) |
| Autres | 7.5 | (5,4) | (10,2) | (2,2) |
| Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés | | – | (0,2) | – |
| Dotation nette aux provisions | 7.5 | (0,2) | (0,4) | 0,1 |
| Résultat Opérationnel avant quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence | | 26,1 | 88,0 | 39,3 |
| Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence | 7.5 | 3,1 | 6,7 | 1,1 |
| Résultat Opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence | | 29,2 | 94,7 | 40,4 |
| Coût de l'endettement net | 7.6 | (6,4) | (14,2) | (7,5) |
| <i>Charges financières</i> | | (6,9) | (15,7) | (8,5) |
| <i>Produits financiers</i> | | 0,4 | 1,5 | 1,0 |
| Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers | 7.7 | 1,6 | (1,3) | (0,8) |
| Résultat de cession de participation | 7.7 | (0,0) | 1,0 | 1,1 |
| Dividendes | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| RÉSULTAT AVANT IMPÔTS | | 24,4 | 80,2 | 33,3 |
| Impôt sur les résultats | 7.8 | (7,5) | (25,5) | (12,7) |
| RÉSULTAT NET | | 17,0 | 54,7 | 20,7 |
| dont Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA | | 15,2 | 50,9 | 18,6 |
| dont Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales | | 1,8 | 3,8 | 2,1 |
| Résultat net Part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€) | 7.9 | 8,69 | 29,11 | 10,61 |
| Résultat net Part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€) | 7.9 | 8,69 | 29,11 | 10,61 |

Autres éléments du résultat global :

| | 30/06/2013 | 31/12/2012 | 30/06/2012 |
|---|-------------|--------------|--------------|
| RESULTAT NET | 17,0 | 54,7 | 20,7 |
| Ecart de conversion | | | |
| <i>dont impôts</i> | | | |
| Sous-total des éléments du résultat global recyclables en résultat | | | |
| Ecart actuariels sur plan de retraite à prestations définies | 0,1 | (1,0) | (0,5) |
| <i>dont impôts</i> | (0,1) | 0,3 | 0,3 |
| Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat | 0,1 | (1,0) | (0,5) |
| AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL | 0,1 | (1,0) | (0,5) |
| RESULTAT GLOBAL | 17,1 | 53,7 | 20,1 |
| dont Résultat net global des actionnaires d'Altareit SCA | 15,3 | 49,9 | 18,0 |
| dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales | 1,8 | 3,8 | 2,1 |

Etat des flux de trésorerie consolidés

| | Note | 30/06/2013 | 31/12/2012 | 30/06/2012 |
|--|-------|---------------|---------------|---------------|
| <i>En millions d'euros</i> | | | | |
| Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles | | | | |
| Résultat net total consolidé | | 17,0 | 54,7 | 20,7 |
| Elim. de la charge (produit) d'impôt | 7.8 | 7,5 | 25,5 | 12,7 |
| Elim. des charges (produits) d'intérêts nettes | | 6,4 | 14,2 | 7,5 |
| Résultat net avant impôt et avant intérêts nets | | 30,9 | 94,4 | 40,8 |
| Elim. du résultat des entreprises associées | 6.1 | (3,1) | (6,7) | (1,1) |
| Elim. des amortissements et provisions | | 5,2 | 10,1 | 2,3 |
| Elim. des ajustements de valeur | | (1,6) | 1,3 | 0,8 |
| Elim. des résultats de cessions | | 0,0 | (1,0) | (1,1) |
| Elim. des produits de dividendes | | (0,0) | (0,0) | (0,0) |
| Charges et produits calculés liés aux paiements en actions | | (0,4) | (5,5) | (1,8) |
| Marge brute d'autofinancement | | 30,9 | 92,7 | 39,8 |
| Impôts payés | 6.2.2 | (1,2) | (0,0) | (0,4) |
| Incidence de la variation du bfr d'exploitation | 6.2.1 | 30,0 | (25,0) | (10,0) |
| FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS | | 59,7 | 67,7 | 29,4 |
| Flux de trésorerie des activités d'investissement | | | | |
| Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées | 8 | (4,3) | (9,3) | (2,6) |
| Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite | 8 | (4,1) | (65,9) | (63,5) |
| Autres variations de périmètre | | 0,0 | 0,1 | – |
| Augmentation des prêts et des créances financières | | 1,9 | (4,2) | 19,6 |
| Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes | | 0,0 | (0,1) | (0,2) |
| Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite | | (0,4) | (0,6) | 1,7 |
| Réduction des prêts et autres immobilisations financières | | 0,5 | 27,6 | 1,7 |
| Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés | 8 | (0,1) | (16,0) | (0,3) |
| Dividendes reçus | 8 | (0,1) | 1,6 | 1,6 |
| Intérêts encaissés | | 0,1 | 1,1 | 1,0 |
| FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT | | (6,3) | (65,8) | (41,0) |
| Flux de trésorerie des activités de financement | | | | |
| Augmentation de capital | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Dividendes payés aux actionnaires d'Altareit SCA | | (0,0) | 0,0 | – |
| Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales | | (0,0) | 0,0 | – |
| Emission d'emprunts et autres dettes financières | 6.5 | 58,1 | 157,9 | 125,0 |
| Remboursement d'emprunts et autres dettes financières | 6.5 | (72,5) | (152,7) | (99,7) |
| Cession (acquisition) nette d'actions propres | 6.4 | (0,0) | (0,4) | (0,0) |
| Variation nette des dépôts et cautionnements | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Intérêts versés | | (8,7) | (16,2) | (11,1) |
| FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT | | (23,2) | (11,5) | 14,2 |
| Variation de la trésorerie | | 30,3 | (9,6) | 2,6 |
| Trésorerie d'ouverture | 8 | 216,9 | 226,5 | 226,5 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | | 218,1 | 226,8 | 226,8 |
| Découvert bancaire | | (1,2) | (0,3) | (0,3) |
| Trésorerie de clôture | 8 | 247,2 | 216,9 | 229,1 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | | 257,2 | 218,1 | 231,1 |
| Découvert bancaire | | (10,0) | (1,2) | (2,0) |

Etat de variation des capitaux propres consolidés

| | Capital | Primes liées au capital | Réserves et résultats non distribués | Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA | Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales | Capitaux propres |
|--|------------|-------------------------|--------------------------------------|---|--|------------------|
| <i>En millions d'euros</i> | | | | | | |
| Au 1er janvier 2012 | 2,6 | 76,2 | 142,6 | 221,5 | 75,8 | 297,3 |
| Résultat Net | - | - | 18,6 | 18,6 | 2,1 | 20,7 |
| Ecart actuariel sur engagements de retraite | - | - | (0,5) | (0,5) | 0,0 | (0,5) |
| Ecart de conversion | - | - | - | - | - | - |
| Résultat global | - | - | 18,0 | 18,0 | 2,1 | 20,1 |
| 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 | - | - | 0,6 | 0,6 ⁽¹⁾ | - | 0,6 |
| Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés | - | - | (1,7) | (1,7) ⁽²⁾ | - | (1,7) |
| Elimination des actions propres | - | - | (0,0) | (0,0) | - | (0,0) |
| Transactions avec les actionnaires | - | - | (1,2) | (1,2) | 1,5 | 0,3 |
| Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales | - | - | - | - | (63,2) ⁽³⁾ | (63,2) |
| Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales | - | - | 0,0 | 0,0 | (0,2) | (0,2) |
| Autres | (0,0) | - | (0,0) | (0,0) | (0,0) | (0,1) |
| Au 30 juin 2012 | 2,6 | 76,2 | 159,4 | 238,3 | 16,0 | 254,3 |
| Résultat Net | - | - | 32,4 | 32,4 | 1,7 | 34,1 |
| Ecart actuariel sur engagements de retraite | - | - | (0,1) | (0,1) | (0,0) | (0,1) |
| Ecart de conversion | - | - | - | - | - | - |
| Résultat global | - | - | 32,2 | 32,2 | 1,7 | 33,9 |
| Distribution de dividendes | - | - | 0,0 | 0,0 | - | 0,0 |
| Augmentation de capital | - | - | (0,0) | (0,0) | 0,0 | 0,0 |
| Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA | - | - | 0,4 | 0,4 ⁽¹⁾ | - | 0,4 |
| Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés | - | - | (2,9) | (2,9) ⁽²⁾ | - | (2,9) |
| Elimination des actions propres | - | - | (0,4) | (0,4) | - | (0,4) |
| Transactions avec les actionnaires | - | - | (2,8) | (2,8) | 0,0 | (2,8) |
| Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales | - | - | (1,7) | (1,7) ⁽⁴⁾ | (1,9) ⁽⁴⁾ | (3,6) |
| Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales | - | - | (0,0) | (0,0) | 0,0 | 0,0 |
| Autres | 0,0 | - | (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 | - | - | 15,2 | 15,2 | 1,8 | 17,0 |
| Ecart actuariel sur engagements de retraite | - | - | 0,1 | 0,1 | - | 0,1 |
| Ecart de conversion | - | - | - | - | - | - |
| Résultat global | - | - | 15,3 | 15,3 | 1,8 | 17,1 |
| Distribution de dividendes | - | - | (0,0) | (0,0) | (4,3) | (4,3) |
| Augmentation de capital | - | - | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA | - | - | 0,4 | 0,4 ⁽¹⁾ | - | 0,4 |
| 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 | - | - | (0,3) | (0,3) | (4,3) | (4,6) |
| Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales | - | - | (1,1) | (1,1) ⁽⁵⁾ | (2,7) ⁽⁵⁾ | (3,8) |
| Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales | - | - | - | - | - | - |
| Autres | - | - | (0,0) | (0,0) | 0,0 | - |
| Au 30 juin 2013 | 2,6 | 76,3 | 201,1 | 280,0 | 10,5 | 290,6 |

- (1) Comptabilisation en application de l'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) Les (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.

Compte de résultat analytique

| | 30/06/2013 | | | 31/12/2012 | | | 30/06/2012 | | |
|--|--------------------------------|--|---------------|--------------------------------|--|---------------|--------------------------------|--|---------------|
| | 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 | 453,8 | - | 453,8 | 948,6 | - | 948,6 | 450,9 | - | 450,9 |
| Coût des ventes et autres charges | (402,5) | - | (402,5) | (820,7) | - | (820,7) | (391,8) | - | (391,8) |
| Marge immobilière | 51,3 | - | 51,3 | 127,9 | - | 127,9 | 59,1 | - | 59,1 |
| Prestations de services externes | 0,2 | - | 0,2 | 0,6 | - | 0,6 | 0,3 | - | 0,3 |
| Production stockée | 24,0 | - | 24,0 | 57,4 | - | 57,4 | 26,3 | - | 26,3 |
| Charges d'exploitation | (45,2) | (0,4) | (45,6) | (85,7) | (0,9) | (86,6) | (40,7) | (0,9) | (41,5) |
| Frais de structure nets | (21,0) | (0,4) | (21,4) | (27,7) | (0,9) | (28,6) | (14,1) | (0,9) | (15,0) |
| Part des sociétés associées | 0,1 | - | 0,1 | (0,3) | - | (0,3) | (0,1) | - | (0,1) |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | - | (1,5) | (1,5) | - | (2,9) | (2,9) | - | (1,2) | (1,2) |
| Indemnités (frais) de transaction | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| RESULTAT LOGEMENTS | 30,4 | (2,0) | 28,4 | 99,9 | (3,8) | 96,1 | 44,9 | (2,1) | 42,8 |
| Chiffre d'affaires | 82,7 | - | 82,7 | 113,6 | - | 113,6 | 48,5 | - | 48,5 |
| Coût des ventes et autres charges | (71,6) | - | (71,6) | (106,2) | - | (106,2) | (46,0) | - | (46,0) |
| Marge immobilière | 11,1 | - | 11,1 | 7,3 | - | 7,3 | 2,5 | - | 2,5 |
| Prestations de services externes | 1,9 | - | 1,9 | 5,3 | - | 5,3 | 2,7 | - | 2,7 |
| Production stockée | 1,3 | - | 1,3 | 5,1 | - | 5,1 | 3,2 | - | 3,2 |
| Charges d'exploitation | (6,6) | (0,2) | (6,8) | (12,6) | (0,5) | (13,1) | (6,4) | (0,3) | (6,7) |
| Frais de structure nets | (3,4) | (0,2) | (3,6) | (2,3) | (0,5) | (2,8) | (0,5) | (0,3) | (0,7) |
| Part des sociétés associées | (0,4) | - | (0,4) | (0,4) | - | (0,4) | (0,4) | - | (0,4) |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | - | (0,2) | (0,2) | - | (0,3) | (0,3) | - | (0,1) | (0,1) |
| Indemnités (frais) de transaction | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| RESULTAT BUREAUX | 7,2 | (0,3) | 6,9 | 4,7 | (0,8) | 3,9 | 1,7 | (0,4) | 1,2 |
| Chiffre d'affaires distribution et Autres | 133,8 | - | 133,8 | 315,7 | (0,0) | 315,7 | 127,7 | - | 127,7 |
| Achats consommés | (122,9) | - | (122,9) | (289,0) | - | (289,0) | (117,1) | - | (117,1) |
| Charges commerciales | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Dotation nette aux provisions | (0,9) | - | (0,9) | (2,3) | - | (2,3) | (1,0) | - | (1,0) |
| Marge Distribution | 10,0 | - | 10,0 | 24,4 | (0,0) | 24,4 | 9,6 | - | 9,6 |
| Commissions Galerie Marchande | 4,5 | - | 4,5 | 9,4 | - | 9,4 | 4,6 | - | 4,6 |
| Charges d'exploitation | (20,5) | (0,1) | (20,6) | (39,9) | (0,3) | (40,2) | (18,4) | (0,1) | (18,5) |
| Frais de structure nets | (20,5) | (0,1) | (20,6) | (39,9) | (0,3) | (40,2) | (18,4) | (0,1) | (18,5) |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | - | (3,2) | (3,2) | - | (6,4) | (6,4) | - | (0,5) | (0,5) |
| Indemnités (frais) de transaction | - | (0,4) | (0,4) | - | (0,3) | (0,3) | - | (0,4) | (0,4) |
| RESULTAT COMMERCES ONLINE | (5,9) | (3,7) | (9,6) | (6,0) | (7,1) | (13,1) | (4,2) | (1,1) | (5,3) |
| Prestations de services externes | - | - | - | 0,0 | - | 0,0 | 0,0 | - | 0,0 |
| Charges d'exploitation | 0,4 | - | 0,4 | 1,0 | - | 1,0 | 0,3 | - | 0,3 |
| Frais de structure nets | 0,4 | - | 0,4 | 1,0 | - | 1,0 | 0,3 | - | 0,3 |
| Part des sociétés associées | 4,6 | (1,1) | 3,5 | 8,3 | (0,9) | 7,4 | 4,0 | (2,4) | 1,6 |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | - | (0,3) | (0,3) | - | (0,6) | (0,6) | - | (0,3) | (0,3) |
| Gains / Pertes sur cessions d'actifs | - | - | - | - | 0,1 | 0,1 | - | - | - |
| Indemnités (frais) de transaction | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| RESULTAT DIVERSIFICATION | 5,0 | (1,4) | 3,6 | 9,3 | (1,5) | 7,8 | 4,3 | (2,7) | 1,6 |
| RESULTAT OPERATIONNEL | 36,7 | (7,4) | 29,2 | 107,8 | (13,2) | 94,7 | 46,7 | (6,3) | 40,4 |
| Coût de l'endettement net | (6,1) | (0,3) | (6,4) | (13,5) | (0,7) | (14,2) | (7,2) | (0,3) | (7,5) |
| Actualisation des dettes et créances | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers | - | 1,6 | 1,6 | - | (1,3) | (1,3) | - | (0,8) | (0,8) |
| Résultat de cession de participation | - | (0,0) | (0,0) | - | 1,0 | 1,0 | - | 1,1 | 1,1 |
| Dividendes | 0,0 | - | 0,0 | 0,0 | - | 0,0 | 0,0 | - | 0,0 |
| RESULTAT AVANT IMPOT | 30,6 | (6,2) | 24,4 | 94,4 | (14,1) | 80,2 | 39,5 | (6,2) | 33,3 |
| Impôts sur les sociétés | (1,1) | (6,4) | (7,5) | (1,3) | (24,2) | (25,5) | 0,3 | (12,9) | (12,7) |
| RESULTAT NET | 29,5 | (12,5) | 17,0 | 93,1 | (38,4) | 54,7 | 39,8 | (19,2) | 20,7 |
| Minoritaires | (1,8) | 0,0 | (1,8) | (5,2) | 1,3 | (3,8) | (2,2) | 0,1 | (2,1) |
| RESULTAT NET, Part du Groupe | 27,7 | (12,5) | 15,2 | 87,9 | (37,0) | 50,9 | 37,6 | (19,1) | 18,6 |
| Nombre moyen d'actions après effet dilutif | 1 748 293 | 1 748 293 | 1 748 293 | 1 749 304 | 1 749 304 | 1 749 304 | 1 750 059 | 1 750 059 | 1 750 059 |
| RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), Part du Groupe | 15,87 | (7,18) | 8,69 | 50,28 | (21,17) | 29,11 | 21,50 | (10,90) | 10,61 |

Notes annexes aux comptes consolidés

1 Principes et méthodes comptables

1.1 Déclaration de conformité et référentiel comptable de la Société

Les comptes consolidés semestriels du groupe Altareit au 30 juin 2013 ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus en relations avec les comptes consolidés annuels du groupe Altareit pour l'exercice clos le 31 décembre 2012.

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 30 juin 2013 et disponibles sur le site http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission.

Aucune norme ou interprétation nouvellement en vigueur depuis le 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

Ces nouvelles normes ne font pas l'objet de développements dans le cadre de l'information financière intermédiaire dans la mesure où les impacts ont été jugés non significatifs notamment en ce qui concerne l'évaluation des instruments financiers.

Normes et interprétations n'ayant pas été appliquées par anticipation et dont l'application obligatoire est postérieure au 30 juin 2013

- **Amendements à IAS 32** – Compensation des actifs et passifs financiers
- **IFRS 10** Etats financiers consolidés
- **IFRS 11** Partenariats
- **IFRS 12** Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités
- **Amendements à IFRS 10, IFRS 11 et IFRS 12** Dispositions transitoires
- **IAS 27R** Etats financiers individuels
- **IAS 28R** Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises

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

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

- **IFRS 9** Instruments financiers (phase 1 : classification et évaluation des actifs et passifs financiers) et amendements subséquents
- **Investment entities** Sociétés d'investissements
- **IFRIC 21** Taxes prélevées par une autorité publique
- **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

1.2 Estimations et hypothèses affectant les actifs et les passifs

Les notes numérotées 1.xx citées ci-dessus font référence à l'annexe des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

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

Aucun indice de perte de valeur comptable n'a été détecté au cours du 1^{er} semestre 2013 au titre des groupements d'U.G.T.s des secteurs promotion Logements et Bureaux ni au titre du secteur du commerce on-line. Ces secteurs portent des goodwill et des actifs incorporels tels les marques résultant des opérations d'acquisition des sociétés Cogedim et Rue du Commerce. En l'absence d'indice de perte de valeur, ils sont testés une fois l'an lors de la clôture des comptes au 31 décembre.

Valorisations des autres actifs ou passifs

- l'évaluation des stocks (se référer à la note 1.11 « Stocks »)
- l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 1.18 « Impôts » et 7.8 « Impôt sur les résultats »)
- l'évaluation des paiements en actions (se référer à la note 6.4 « Capital, paiement en actions et actions propres »)
- l'évaluation des instruments financiers (se référer à la note 9 « Instruments financiers et risques de marché »).

Estimations des résultats opérationnels

- l'évaluation de la marge immobilière et les prestations selon la méthode de comptabilisation à l'avancement (se référer à la note 1.19 « 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 1.19 « Chiffre d'affaires et charges associées »)

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

2 Secteurs opérationnels

2.1 Eléments de résultat par secteur opérationnel

| | 30/06/2013 | | | 31/12/2012 | | | 30/06/2012 | | |
|--|--------------------------------|--|------------------|--------------------------------|--|------------------|--------------------------------|--|------------------|
| | 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 | Cash flow des opérations (FFO) | Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction | Total |
| <i>En millions d'euros</i> | | | | | | | | | |
| Chiffre d'affaires | 453,8 | - | 453,8 | 948,6 | - | 948,6 | 450,9 | - | 450,9 |
| Coût des ventes et autres charges | (402,5) | - | (402,5) | (820,7) | - | (820,7) | (391,8) | - | (391,8) |
| Marge immobilière | 51,3 | - | 51,3 | 127,9 | - | 127,9 | 59,1 | - | 59,1 |
| Prestations de services externes | 0,2 | - | 0,2 | 0,6 | - | 0,6 | 0,3 | - | 0,3 |
| Production stockée | 24,0 | - | 24,0 | 57,4 | - | 57,4 | 26,3 | - | 26,3 |
| Charges d'exploitation | (45,2) | (0,4) | (45,6) | (85,7) | (0,9) | (86,6) | (40,7) | (0,9) | (41,5) |
| Frais de structure nets | (21,0) | (0,4) | (21,4) | (27,7) | (0,9) | (28,6) | (14,1) | (0,9) | (15,0) |
| Part des sociétés associées | 0,1 | - | 0,1 | (0,3) | - | (0,3) | (0,1) | - | (0,1) |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | - | (1,5) | (1,5) | - | (2,9) | (2,9) | - | (1,2) | (1,2) |
| Indemnités (frais) de transaction | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| RESULTAT LOGEMENTS | 30,4 | (2,0) | 28,4 | 99,9 | (3,8) | 96,1 | 44,9 | (2,1) | 42,8 |
| Chiffre d'affaires | 82,7 | - | 82,7 | 113,6 | - | 113,6 | 48,5 | - | 48,5 |
| Coût des ventes et autres charges | (71,6) | - | (71,6) | (106,2) | - | (106,2) | (46,0) | - | (46,0) |
| Marge immobilière | 11,1 | - | 11,1 | 7,3 | - | 7,3 | 2,5 | - | 2,5 |
| Prestations de services externes | 1,9 | - | 1,9 | 5,3 | - | 5,3 | 2,7 | - | 2,7 |
| Production stockée | 1,3 | - | 1,3 | 5,1 | - | 5,1 | 3,2 | - | 3,2 |
| Charges d'exploitation | (6,6) | (0,2) | (6,8) | (12,6) | (0,5) | (13,1) | (6,4) | (0,3) | (6,7) |
| Frais de structure nets | (3,4) | (0,2) | (3,6) | (2,3) | (0,5) | (2,8) | (0,5) | (0,3) | (0,7) |
| Part des sociétés associées | (0,4) | - | (0,4) | (0,4) | - | (0,4) | (0,4) | - | (0,4) |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | - | (0,2) | (0,2) | - | (0,3) | (0,3) | - | (0,1) | (0,1) |
| Indemnités (frais) de transaction | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| RESULTAT BUREAUX | 7,2 | (0,3) | 6,9 | 4,7 | (0,8) | 3,9 | 1,7 | (0,4) | 1,2 |
| Chiffre d'affaires distribution et Autres | 133,8 | - | 133,8 | 315,7 | (0,0) | 315,7 | 127,7 | - | 127,7 |
| Achats consommés | (122,9) | - | (122,9) | (289,0) | - | (289,0) | (117,1) | - | (117,1) |
| Charges commerciales | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Dotation nette aux provisions | (0,9) | - | (0,9) | (2,3) | - | (2,3) | (1,0) | - | (1,0) |
| Marge Distribution | 10,0 | - | 10,0 | 24,4 | (0,0) | 24,4 | 9,6 | - | 9,6 |
| Commissions Galerie Marchande | 4,5 | - | 4,5 | 9,4 | - | 9,4 | 4,6 | - | 4,6 |
| Charges d'exploitation | (20,5) | (0,1) | (20,6) | (39,9) | (0,3) | (40,2) | (18,4) | (0,1) | (18,5) |
| Frais de structure nets | (20,5) | (0,1) | (20,6) | (39,9) | (0,3) | (40,2) | (18,4) | (0,1) | (18,5) |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | - | (3,2) | (3,2) | - | (6,4) | (6,4) | - | (0,5) | (0,5) |
| Indemnités (frais) de transaction | - | (0,4) | (0,4) | - | (0,3) | (0,3) | - | (0,4) | (0,4) |
| RESULTAT COMMERCES ONLINE | (5,9) | (3,7) | (9,6) | (6,0) | (7,1) | (13,1) | (4,2) | (1,1) | (5,3) |
| Prestations de services externes | - | - | - | 0,0 | - | 0,0 | 0,0 | - | 0,0 |
| Charges d'exploitation | 0,4 | - | 0,4 | 1,0 | - | 1,0 | 0,3 | - | 0,3 |
| Frais de structure nets | 0,4 | - | 0,4 | 1,0 | - | 1,0 | 0,3 | - | 0,3 |
| Part des sociétés associées | 4,6 | (1,1) | 3,5 | 8,3 | (0,9) | 7,4 | 4,0 | (2,4) | 1,6 |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | - | (0,3) | (0,3) | - | (0,6) | (0,6) | - | (0,3) | (0,3) |
| Gains / Pertes sur cessions d'actifs | - | - | - | - | 0,1 | 0,1 | - | - | - |
| Indemnités (frais) de transaction | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| RESULTAT DIVERSIFICATION | 5,0 | (1,4) | 3,6 | 9,3 | (1,5) | 7,8 | 4,3 | (2,7) | 1,6 |
| RESULTAT OPERATIONNEL | 36,7 | (7,4) | 29,2 | 107,8 | (13,2) | 94,7 | 46,7 | (6,3) | 40,4 |
| Coût de l'endettement net | (6,1) | (0,3) | (6,4) | (13,5) | (0,7) | (14,2) | (7,2) | (0,3) | (7,5) |
| Actualisation des dettes et créances | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers | - | 1,6 | 1,6 | - | (1,3) | (1,3) | - | (0,8) | (0,8) |
| Résultat de cession de participation | - | (0,0) | (0,0) | - | 1,0 | 1,0 | - | 1,1 | 1,1 |
| Dividendes | 0,0 | - | 0,0 | 0,0 | - | 0,0 | 0,0 | - | 0,0 |
| RESULTAT AVANT IMPOT | 30,6 | (6,2) | 24,4 | 94,4 | (14,1) | 80,2 | 39,5 | (6,2) | 33,3 |
| Impôts sur les sociétés | (1,1) | (6,4) | (7,5) | (1,3) | (24,2) | (25,5) | 0,3 | (12,9) | (12,7) |
| Impôt exigible | (1,1) | - | (1,1) | (1,3) | - | (1,3) | 0,3 | - | 0,3 |
| Impôts différés | - | (6,4) | (6,4) | - | (24,2) | (24,2) | - | (12,9) | (12,9) |
| RESULTAT NET | 29,5 | (12,5) | 17,0 | 93,1 | (38,4) | 54,7 | 39,8 | (19,2) | 20,7 |
| Minoritaires | (1,8) | 0,0 | (1,8) | (5,2) | 1,3 | (3,8) | (2,2) | 0,1 | (2,1) |
| RESULTAT NET, Part du Groupe | 27,7 | (12,5) | 15,2 | 87,9 | (37,0) | 50,9 | 37,6 | (19,1) | 18,6 |
| <i>Nombre moyen d'actions après effet dilutif</i> | <i>1 748 293</i> | <i>1 748 293</i> | <i>1 748 293</i> | <i>1 749 304</i> | <i>1 749 304</i> | <i>1 749 304</i> | <i>1 750 059</i> | <i>1 750 059</i> | <i>1 750 059</i> |
| RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), Part du Groupe | 15,87 | (7,18) | 8,69 | 50,28 | (21,17) | 29,11 | 21,50 | (10,90) | 10,60 |

2.2 Eléments du Bilan par secteur opérationnel

Au 30 juin 2013

En millions d'euros

| | Logements | Bureaux | Commerces "on line" | Diversification | Autres | Total |
|---|---------------|--------------|------------------------|-----------------|-------------|--------------|
| Actifs et passifs opérationnels | | | | | | |
| Immobilisations incorporelles | 174,2 | 9,0 | 75,5 | 0,0 | - | 258,7 |
| <i>dont Ecarts d'acquisition</i> | 104,0 | 9,0 | 37,9 | - | - | 150,9 |
| <i>dont Marques</i> | 66,6 | - | 30,2 | - | - | 96,8 |
| <i>dont Autres immobilisations incorporelles</i> | 3,6 | 0,0 | 7,4 | 0,0 | - | 11,0 |
| Immobilisations corporelles | 5,5 | 0,0 | 1,1 | 2,8 | - | 9,5 |
| Participations dans les entreprises associées et autres participations non consolidées | 0,4 | 7,3 | 0,1 | 60,7 | - | 68,4 |
| Impôts différés nets | (59,7) | (3,4) | (11,8) | 0,0 | 81,3 | 6,4 |
| <i>dont Impôts différés sur déficits fiscaux</i> | - | - | - | - | 81,3 | 81,3 |
| <i>dont Impôts différés sur incorporels identifiés</i> | (22,9) | - | (12,2) | - | - | (35,1) |
| <i>dont Impôts différés sur autres différences temporelles</i> | (36,8) | (3,4) | 0,3 | 0,0 | - | (39,8) |
| Besoin en fonds de roulement d'exploitation | 209,4 | 19,6 | 9,0 | (0,2) | - | 237,8 |
| <i>dont Stocks et en-cours nets</i> | 496,9 | 46,6 | 33,9 | 0,1 | - | 577,4 |
| <i>dont Clients et autres créances</i> | 211,2 | 55,8 | 33,1 | 4,6 | - | 304,7 |
| <i>dont Dettes fournisseurs et autres dettes</i> | 498,7 | 82,8 | 58,0 | 4,8 | - | 644,3 |
| Total actifs et passifs opérationnels | 329,7 | 32,6 | 73,9 | 63,3 | 81,3 | 580,8 |

Au 31 décembre 2012

En millions d'euros

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

2.3 Chiffre d'affaires par zone géographique

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

| En millions d'euros | 30/06/2013 | | | 31/12/2012 | | | 30/06/2012 | | |
|---|--------------|------------|--------------|----------------|------------|----------------|--------------|--------------------|--------------|
| | France | Autres | Total | France | Autres | Total | France | Autres | Total |
| Chiffre d'affaires | 453,8 | – | 453,8 | 948,6 | – | 948,6 | 450,9 | | 450,9 |
| Prestations de services externes | 0,2 | – | 0,2 | 0,6 | – | 0,6 | 0,3 | | 0,3 |
| RESULTAT LOGEMENTS | 454,0 | – | 454,0 | 949,2 | – | 949,2 | 451,2 | | 451,2 |
| Chiffre d'affaires | 82,7 | – | 82,7 | 113,6 | – | 113,6 | 48,5 | | 48,5 |
| Prestations de services externes | 1,1 | 0,8 | 1,9 | 3,5 | 1,8 | 5,3 | 1,7 | 1,0 ⁽¹⁾ | 2,7 |
| RESULTAT BUREAUX | 83,8 | 0,8 | 84,6 | 117,0 | 1,8 | 118,8 | 50,2 | 1,0 | 51,2 |
| <i>Volume d'affaires global</i> | <i>184,1</i> | | <i>184,1</i> | <i>423,2</i> | | <i>423,2</i> | <i>179,3</i> | | <i>179,3</i> |
| Chiffre d'affaires distribution et Autres | 133,8 | – | 133,8 | 315,7 | – | 315,7 | 127,7 | | 127,7 |
| Commissions Galerie Marchande | 4,5 | – | 4,5 | 9,4 | – | 9,4 | 4,6 | | 4,6 |
| RESULTAT COMMERCES ONLINE | 138,3 | – | 138,3 | 325,1 | – | 325,1 | 132,3 | | 132,3 |
| Prestations de services externes | – | – | – | 0,0 | – | 0,0 | 0,0 | | 0,0 |
| RESULTAT DIVERSIFICATION | – | – | – | 0,0 | – | 0,0 | 0,0 | | 0,0 |
| Total du Chiffre d'affaires | 676,1 | 0,8 | 676,9 | 1 391,4 | 1,8 | 1 393,2 | 633,7 | 1,0 | 634,7 |

(1) : Les 1,0 million d'euros correspondent à des prestations de services externes portées par une entité située en Europe.

3 Faits significatifs du 1^{er} semestre

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 réglementé NYSE Euronext Paris à l'issue de cette Offre Publique de Retrait.

Au 1^{er} semestre 2013, le e-commerce français continue d'afficher une croissance de +14%, principalement générée par la création de nouveaux sites. Les grands sites marchands enregistrent pour leur part une croissance des ventes de +1% à périmètre constant. La fréquentation du site de RueduCommerce.com continue de progresser avec 90 millions de visites sur le semestre (+3,4%) et Rue du Commerce maintient également son positionnement de site leader, dans le « Top 10 » des sites marchands généralistes en France à la 7^{ème} 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 Rue du Commerce dont le volume d'affaires a représenté 184,1 millions d'euros au 1^{er} semestre 2013 (+2,7%) tiré par la bonne performance des soldes du mois de janvier.

Logements

Au 1^{er} trimestre 2013, le nombre de réservations trimestrielles approche des 20 000 logements en recul de 2,6% par rapport au 1^{er} trimestre 2012. Cette évolution est principalement liée à la diminution des ventes aux investisseurs privés avec, depuis le début de l'année 2013, la disparition du dispositif fiscal Scellier et le démarrage timide du dispositif Duflot.

Dans un marché toujours en baisse, Altarea Cogedim maintient ses parts de marché avec 440 millions d'euros TTC de réservations de logements neufs en progression de +5% comparé au 1^{er} semestre 2012. A fin juin 2013, le backlog logements s'établit à 1 338 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.

Le 1^{er} semestre a été marqué 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.

Au 30 juin 2013, le backlog VEFA/CPI représente 96 millions d'euros et le groupe dispose également d'un backlog d'honoraires de MOD stable de 4,6 millions d'euros.

Au 30 juin 2013, le groupe maîtrise 20 projets représentant un total de 518 000 m² SHON essentiellement composé de bureaux et comportant 2 hôtels.

4 Périmètre de consolidation

4.1 Liste des sociétés consolidées

| SOCIÉTÉ | SIREN | 30/06/2013 | | | 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 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 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 RUE DE SEVRES SNC | 791885528 | IG | 100,0% | 100,0% | NI | 0,0% | 0,0% |
| ALTA RUNGIS SAS | 500539150 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| L'EMPIRE SAS | 428133276 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SALLE WAGRAM (ex theatre de l'empire) | 424007425 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SEMMARIS | 662012491 | ME | 33,3% | 33,3% | ME | 33,3% | 33,3% |
| Logements (hors Cogedim) | | | | | | | |
| ALTA BOULOGNE SNC | 334899457 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| ALTA CRP MOUGINS SNC | 453830663 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| ALTA FAUBOURG SAS | 444560874 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| ALTA MONTAIGNE SAS | 790197263 | IG | 100,0% | 100,0% | 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 | ME | 16,7% | 16,7% | ME | 16,7% | 16,7% |
| ACEP INVEST 3 (société civile) | 751731530 | ME | 16,7% | 16,7% | ME | 16,7% | 16,7% |
| ALTAFUND General Partner sarl | NA | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| ALTAFUND Holding sarl | NA | ME | 16,7% | 16,7% | ME | 16,7% | 16,7% |
| ALTAFUND Invest 1 sarl | NA | ME | 16,7% | 16,7% | ME | 16,7% | 16,7% |
| ALTAFUND Invest 2 sarl | NA | ME | 16,7% | 16,7% | ME | 16,7% | 16,7% |
| ALTAFUND Invest 3 sarl | NA | ME | 16,7% | 16,7% | ME | 16,7% | 16,7% |
| ALTAFUND Invest 4 sarl | NA | ME | 16,7% | 16,7% | ME | 16,7% | 16,7% |
| ALTAFUND Invest 5 sarl | NA | ME | 16,7% | 16,7% | ME | 16,7% | 16,7% |
| ALTAFUND Invest 6 sarl | NA | ME | 16,7% | 16,7% | ME | 16,7% | 16,7% |
| ALTAFUND OPC (SPPICAV) | 539124529 | ME | 16,7% | 16,7% | ME | 16,7% | 16,7% |
| ALTAFUND Value Add I sca | NA | ME | 16,7% | 16,7% | ME | 16,7% | 16,7% |
| ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE ASSET MANAGEMENT SNC | 534207386 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE GESTION SNC | 535056378 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE HOLDING SNC | 534129283 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| GERLAND 1 SNC | 503964629 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| GERLAND 2 SNC | 503964702 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| MONTIGNY NEWTON SNC | 750297137 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| Logements (Cogedim) | | | | | | | |
| SCCV SURESNES 111 VERDUN | 507385003 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SNC 12 RUE OUDINOT PARIS 7E | 378484653 | IG | 51,0% | 100,0% | IG | 51,0% | 100,0% |
| SNC 36 RUE RIVAY LEVALLOIS | 343760385 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC 46 JEMMAPES | 572222347 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV TOULOUSE LES ARGOULETS | 513822601 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SAS AIRE | 444515670 | NI | 0,0% | 0,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SNC AIX LA VISITATION | 452701824 | IG | 80,0% | 100,0% | IG | 80,0% | 100,0% |
| SCCV ANGLET BELAY | 512392325 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC ANTIBES 38 ALBERT 1er | 440521995 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCI MIMOSAS | 451063499 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV ANTIBES 4 CHEMINS | 537695801 | ME | 49,0% | 49,0% | ME | 49,0% | 49,0% |
| SAS ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS | 444533152 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SAS ARBITRAGES ET INVESTISSEMENT 2 | 479815847 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV ARCACHON LAMARQUE | 527725246 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCI ARGENTEUIL FOCH-DIANE | 484064134 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SCCV ARGENTEUIL JEAN JAURES | 533885604 | IG | 95,0% | 100,0% | IG | 95,0% | 100,0% |
| SCCV VITRY ARMANGOT | 789655396 | IG | 90,0% | 100,0% | IG | 90,0% | 100,0% |
| SCI ASNIERES AULAGNIER ILOTS E, F ET H1 | 483537866 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SCI CHAUSSON A/B | 517868192 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SCCV ASNIERES LAURE FIOT | 532710308 | IG | 75,0% | 100,0% | IG | 75,0% | 100,0% |
| SCCV BAGNEUX - TERTRES | 789328804 | ME | 49,0% | 49,0% | ME | 40,0% | 40,0% |
| SCCV BAGNEUX PAUL ELUARD | 789253549 | IG | 51,0% | 100,0% | IG | 51,0% | 100,0% |
| SCCV BAGNEUX BLAISE PASCAL | 533942884 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV BAGNEUX MALLMAISON | 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 | IG | 51,0% | 100,0% | IG | 51,0% | 100,0% |
| SCCV 236 AVENUE THIERS | 493589550 | IG | 55,0% | 100,0% | IG | 55,0% | 100,0% |

| SOCIÉTÉ | SIREN | 30/06/2013 | | | 31/12/2012 | | |
|---|-----------|------------|---------|-------------|------------|---------|-------------|
| | | Méthode | Intérêt | Intégration | Méthode | Intérêt | Intégration |
| SCI BRUGES AUSONE | 484149802 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCI LE BOIS SACRE | 492998117 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| 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 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SCI CANNES 152/156 BOULEVARD GAZAGNAIRE | 419700786 | IP | 49,0% | 49,0% | IP | 49,0% | 49,0% |
| SCCV TOULOUSE CARRE SAINT MICHEL | 501982763 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCI CHATENAY HANOVRE 1 | 424831717 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC CLAUDEL | 504308099 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV MARSEILLE LA POMMERAIE | 502223522 | IG | 80,0% | 100,0% | IG | 80,0% | 100,0% |
| SNC COGEDIM PROVENCE | 442739413 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| COGEDIM RESIDENCES SERVICES SAS | 394648455 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| COGEDIM SAS | 54500814 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC COGEDIM VALORISATION | 444660393 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCI COLOMBES CHARLES DE GAULLE | 489927996 | IP | 45,0% | 45,0% | IP | 45,0% | 45,0% |
| SCI COLOMBES ETIENNE D'ORVES | 479534885 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SCCV COLOMBES AUTREMENT | 528287642 | IG | 52,0% | 100,0% | IG | 52,0% | 100,0% |
| SCCV 121-125 RUE HENRI BARBUSSE | 494577455 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SNC CORIFIAL | 306094079 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCI COURBEVOIE - HUDRI | 483107819 | IG | 80,0% | 100,0% | IG | 80,0% | 100,0% |
| SCI COURBEVOIE ST DENIS FERRY | 479626475 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SNC NOTRE DAME | 432870061 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| CSE SAS | 790172860 | IG | 100,0% | 100,0% | 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 FUVEAU | 535072425 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| 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 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SNC CHARENTON GABRIEL PERI | 518408188 | IG | 60,0% | 100,0% | IG | 60,0% | 100,0% |
| SNC GARCHES 82 GRANDE RUE | 481785814 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SCCV GARCHES LABORATOIRE EST | 531559557 | IG | 51,0% | 100,0% | IG | 51,0% | 100,0% |
| SNC DU GOLF | 448867473 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC D'ALSACE | 493674196 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV HAILLAN MEYCAT | 501411995 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC HEBERT | 504145004 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV HOUILLES ZAC DE L'EGLISE | 531260776 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SCI VILLA HAUSSMANN RIVE SUD | 437674955 | IG | 60,0% | 100,0% | IG | 60,0% | 100,0% |
| SCI ILOT 6BD GALLIENI FORUM SEINE | 433735479 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SCCV IVRY GUNSBURG | 793375429 | IG | 60,0% | 100,0% | NI | 0,0% | 0,0% |
| SNC DULAC - ROUMANILLE | 513406942 | IG | 99,0% | 100,0% | IG | 99,0% | 100,0% |
| SCCV L'ILE VERTE | 509642005 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV COGESIR | 753460062 | IG | 70,0% | 100,0% | IG | 70,0% | 100,0% |
| SCCV LEVALLOIS MARCEAU | 501580583 | IG | 80,0% | 100,0% | IG | 80,0% | 100,0% |
| SNC FONCIERE ILES D'OR | 499385094 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV LA MOLE VILLAGE 1 | 488424250 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV LA MOLE VILLAGE 2 | 488423724 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV LA MOLE VILLAGE 3 | 488424185 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV LA MOLE VILLAGE 4 | 488423807 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV LA MOLE VILLAGE 5 | 488423310 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV LA TESTE VERDUN | 521333666 | IG | 70,0% | 100,0% | IG | 70,0% | 100,0% |
| SCI LE CHESNAY LA FERME | 485387286 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SCCV LES COLORIADES | 538153248 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SCCV TOULOUSE GUILHEMERY | 512568007 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV DOUVAINE - LES FASCINES | 514276369 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV LES FELIBRES | 531317220 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV JEAN MOULIN 23 LES LILAS | 490158839 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SCI PHOCEENS | 483115404 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC LES ROSES DE CARROS | 524599388 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SAS LEVALLOIS 41-43 CAMILLE PELLETAN | 489473249 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCI LEVALLOIS ILOT 4.1 | 409853165 | IG | 50,0% | 100,0% | IG | 50,0% | 100,0% |
| SCI 65 LACASSAGNE - LYON 3 | 451783732 | IG | 71,5% | 100,0% | IG | 71,5% | 100,0% |
| SCI 85BIS A 89BIS RUE DU DAUPHINE | 429641434 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC NOVEL GENEVE - LYON 6 | 481997609 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SNC LYON 6 -145 RUE DE CREQUI | 442179826 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV RUE JEAN NOVEL - LYON 6 | 490160785 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SCCV LYON 7 - 209 BERTHELOT | 750698300 | IG | 60,0% | 100,0% | IG | 60,0% | 100,0% |
| SCCV MAISON ALFORT SANGNIER | 791796543 | IP | 50,0% | 50,0% | NI | 0,0% | 0,0% |
| SCI MAISONS ALFORT VILLA MANSART | 443937040 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SCCV MALAKOFF DUMONT | 752776591 | IG | 60,0% | 100,0% | 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 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCI COTE PARC | 447789595 | IG | 58,0% | 100,0% | IG | 58,0% | 100,0% |
| SCCV MARSEILLE SERRE | 528065618 | IG | 70,0% | 100,0% | IG | 70,0% | 100,0% |
| SCI MARSEILLE 2 EME EVECHE SCHUMANN | 482568235 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV PROVENCE BORELLY | 503396582 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |

| SOCIÉTÉ | SIREN | 30/06/2013 | | | 31/12/2012 | | |
|--|------------|------------|---------|-------------|------------|---------|-------------|
| | | Méthode | Intérêt | Intégration | Méthode | Intérêt | Intégration |
| SCCV MASSY PQR | 521333930 | IG | 75,0% | 100,0% | IG | 75,0% | 100,0% |
| SCCV MASSY MN | 521333476 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SAS MB TRANSACTIONS | 425039138 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV MEUDON HETZEL CERF | 518934690 | IG | 51,0% | 100,0% | IG | 51,0% | 100,0% |
| SCI VAUGIRARD MEUDON | 441990926 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV - ESPACE ST MARTIN | 493348007 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SCI NANTERRE-ST MAURICE | 481091288 | IG | 71,5% | 100,0% | IG | 71,5% | 100,0% |
| SNC NANTES CADENIERS | 500650981 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV NANTES RENNES & CENS | 752249482 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SCCV BOURDON CHAUVEAU NEUILLY | 489104125 | IG | 70,0% | 100,0% | IG | 70,0% | 100,0% |
| SCCV BOURDON 74 NEUILLY | 492900741 | IG | 70,0% | 100,0% | IG | 70,0% | 100,0% |
| SNC PLUTON / NICE PASTORELLI | 494925662 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCI VICTORIA CIMIEZ | 420745820 | IG | 50,0% | 100,0% | IG | 50,0% | 100,0% |
| SCI FRATERNITE MICHELET A NOISY LE SEC | 504969692 | IG | 50,0% | 100,0% | IG | 50,0% | 100,0% |
| SNC CHERCHE MIDI 118 PARIS 6e | 423192962 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC COUR SAINT LOUIS | 531197176 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SNC PARIS 11e PASSAGE SAINT AMBROISE | 479985632 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCI BOUSSINGAULT 28/30 | 452167554 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| 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 PONTHEU | 477630057 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SCCV CACHAN GABRIEL PERI 1 | 537407140 | IG | 90,0% | 100,0% | IG | 90,0% | 100,0% |
| SCI ROTONDE DE PUTEAUX | 429674021 | IP | 33,3% | 33,3% | IP | 33,3% | 33,3% |
| SAS QUARTIER ANATOLE FRANCE | 428711709 | IP | 33,3% | 33,3% | IP | 33,3% | 33,3% |
| SCI LE CLOS DES LAVANDIERES | 483286191 | IG | 79,8% | 100,0% | IG | 79,8% | 100,0% |
| SNC REPUBLIQUE | 443802392 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| 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 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SNC RIVIERE SEINE | 502436140 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCI LES CELESTINES | 481888196 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SCCV PHOENIX | 487776551 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV SAINT MANDE MOUCHOTTE | 529452773 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SARL LES JARDINS DE DAUDET | 444326797 | IP | 37,5% | 37,5% | IP | 37,5% | 37,5% |
| SCI DOMAINE DE MEDICIS | 450964465 | IG | 51,0% | 100,0% | IG | 51,0% | 100,0% |
| SCCV SAINTE MARGUERITE | 501662233 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SAS ROURET INVESTISSEMENT | 441581030 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SAS SAINT-OUEN-PARKING BATELIERS NORD | 790807150 | ME | 28,2% | 28,2% | NI | 0,0% | 0,0% |
| SAS SEINE AULAGNIER | 504687013 | NI | 0,0% | 0,0% | IP | 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 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SCCV FONTAINE DE LATTES | 790866339 | IG | 51,0% | 100,0% | IG | 51,0% | 100,0% |
| SCCV HOUILLES SEVERINE | 522144609 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SCCV NICE GOUNOD | 499315448 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV SAINT ORENS LE CLOS | 515347953 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCI LES CELESTINS A OULLINS 69 | 500797121 | NI | 0,0% | 0,0% | ME | 40,0% | 40,0% |
| SCCV HANOI GUERIN | 499516151 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SCCV SEVRES FONTAINES | 7897457538 | IG | 80,0% | 100,0% | IG | 80,0% | 100,0% |
| SCCV SEVRES GRANDE RUE | 531294346 | IG | 51,0% | 100,0% | IG | 51,0% | 100,0% |
| SNC A.G. INVESTISSEMENT | 342912094 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC ALTAREA HABITATION | 479108805 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC ALTAREA INVESTISSEMENT | 352320808 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC LA BUFFA | 394940183 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SNC COGEDIM EFIPROM | 388620015 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC COGEDIM ATLANTIQUE | 501734669 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC COGEDIM CITALIS | 450722483 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC COGEDIM DEVELOPPEMENT | 318301439 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC COGEDIM GRAND LYON | 300795358 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC COGEDIM GRENOBLE | 418868584 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON | 532818085 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC COGEDIM MEDITERRANEE | 312347784 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC COGEDIM MIDI-PYRENEES | 447553207 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC COGEDIM PATRIMOINE | 420810475 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC COGEDIM RESIDENCE | 319293916 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC COGEDIM SAVOIES-LEMAN | 348145541 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC COGEDIM TRADITION | 315105452 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC COGEDIM VENTE | 309021277 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC CORESI | 380373035 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC CSI | 751560483 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC DU RHIN | 501225387 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC COGEDIM GESTION | 380375097 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC PROVENCE L'ETOILE | 501552947 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC RIVIERA - VILLA SOLANA | 483334405 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC VILLEURBANNE CAMBON COLIN | 508138740 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC SOISY AVENUE KELLERMANN | 497809541 | NI | 0,0% | 0,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SCCV SAINT CLOUD PALISSY | 792326704 | IG | 51,0% | 100,0% | NI | 0,0% | 0,0% |
| SCCV TERRA MEDITERRANEE | 503423782 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SYNDECO SAS | 790128433 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC DANUBE | 483158382 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCI 123 AV CH. DE GAULLE | 420990889 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |

| SOCIÉTÉ | SIREN | 30/06/2013 | | | 31/12/2012 | | |
|---|-----------|------------|---------|-------------|------------|---------|-------------|
| | | Méthode | Intérêt | Intégration | Méthode | Intérêt | Intégration |
| SCCV THONON - CLOS ALBERT BORDEAUX | 512308404 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV FRIUL / ST MUSSE | 493464440 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV SAINTE ANNE | 499514420 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV TOULOUSE HARAUCOURT | 501635437 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV VALLEIRY LE VERNAY | 750744575 | IG | 70,0% | 100,0% | IG | 70,0% | 100,0% |
| SCI VANVES MARCHERON | 484740295 | IP | 37,5% | 37,5% | IP | 37,5% | 37,5% |
| SCCV VANVES BLEUZEN | 513178830 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SNC VAUBAN | 501548952 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC PROVENCE LUBERON | 520030206 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV LC2 -VENISSIEUX | 532790052 | 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 VAUGRENIER1214 V.LOUBET | 434342648 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC VILLEURBANNE LA CLEF DES PINS | 961505641 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC CARNOT | 433906120 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC D'ALBIGNY | 528661721 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV VITRY 82 | 793287392 | IG | 75,0% | 100,0% | NI | 0,0% | 0,0% |
| SCI CIRY-VIRY | 490793221 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC VOREPPE - AV. STALINGRAD | 490461423 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC WAGRAM | 500795034 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| Bureaux (Cogedim) | | | | | | | |
| SCCV ASNIERES ALPHA | 529222028 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SCCV BALMA ENTREPRISE | 524105848 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SNC ISSY 25 CAMILLE DESMOULINS | 390030542 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SARL CLICHY EUROPE 4 | 442736963 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SNC COEUR D'ORLY PROMOTION | 504160078 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SAS COGEDIM OFFICE PARTNERS | 491380101 | ME | 16,5% | 16,5% | ME | 16,5% | 16,5% |
| SNC EUROMED CENTER | 504704248 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SNC ISSY FORUM 10 | 434108767 | IP | 33,3% | 33,3% | IP | 33,3% | 33,3% |
| SNC FORUM 11 | 434070066 | IP | 33,3% | 33,3% | IP | 33,3% | 33,3% |
| SNC ISSY 11.3 GALLIENI | 492450168 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SCI LEVALLOIS ANATOLE FRANCE FRONT DE SEINE | 343926242 | IG | 85,0% | 100,0% | IG | 85,0% | 100,0% |
| SCI AXE EUROPE LILLE | 451016745 | IP | 45,0% | 45,0% | IP | 45,0% | 45,0% |
| SCCV LYON 3 - LABUIRE | 491187019 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC ROBINI | 501765382 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SCCV SAINT ETIENNE - ILOT GRUNER | 493509723 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SARL ASNIERES AULAGNIER | 487631996 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SAS ALTA RICHELIEU | 419671011 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SAS CLAIRE AULAGNIER | 493108492 | IG | 95,0% | 100,0% | IG | 95,0% | 100,0% |
| SAS COP BAGNEUX | 491969952 | ME | 16,5% | 16,5% | ME | 16,5% | 16,5% |
| SAS COP MERIDIA | 493279285 | ME | 16,5% | 16,5% | ME | 16,5% | 16,5% |
| SAS LIFE INTERNATIONAL COGEDIM | 518333448 | IG | 50,1% | 100,0% | IG | 50,1% | 100,0% |
| SCI COP BAGNEUX | 492452982 | ME | 16,5% | 16,5% | ME | 16,5% | 16,5% |
| SCI COP MERIDIA | 493367429 | ME | 16,5% | 16,5% | ME | 16,5% | 16,5% |
| SNC COGEDIM ENTREPRISE | 424932903 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC SAINT-DENIS LANDY 3 | 494342827 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SNC DU PARC INDUSTRIEL DE SAINT-PIERRE | 443204714 | IG | 80,0% | 100,0% | IG | 80,0% | 100,0% |
| SCCV BLAGNAC GALILEE | 501180160 | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV TOULOUSE GRAND SUD | 499468510 | IP | 50,0% | 50,0% | IP | 50,0% | 50,0% |
| SCI ZOLA 276 - VILLEURBANNE | 453440695 | IG | 75,0% | 100,0% | IG | 75,0% | 100,0% |

4.2 Evolution du périmètre de consolidation

Exercice 2013

Le périmètre comprend 303 sociétés au 30 juin 2013 contre 300 sociétés au 31 décembre 2012.

8 sociétés sont entrées dans le périmètre, par voie de création, dont 3 filiales de Faubourg et 5 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, 5 sociétés sont sorties du périmètre, par voie de dissolution et déconsolidation (pas de fusion ou TUP ni de cession).

5 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.

6 Notes sur l'état de la situation financière consolidée

6.1 Participation dans les entreprises associées et titres non consolidés

Le poste est principalement constitué de la valeur nette des titres d'entités consolidées selon la méthode de la mise en équivalence. La valeur des titres non

consolidés, qui sont également inclus dans ce poste s'élève à 0,1 million d'euros au 30 juin 2013 (contre 0,4 million au 31 décembre 2012).

Participation dans les entreprises associées

| <i>En millions d'euros</i> | Participations dans les entreprises associées |
|----------------------------|--|
| Au 31 décembre 2012 | 64,7 |
| Dividendes | (1,6) |
| Quote-part de résultat net | 3,1 |
| Augmentation de capital | 1,5 |
| Reclassement | 0,5 |
| Variation de périmètre | (0,0) |
| Au 30 juin 2013 | 68,3 |

Au cours du premier semestre 2013, des dividendes pour un montant de (1,6) million d'euros 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 1,5 million d'euros.

Lorsque la valeur des participations dans les entreprises associées devient négative suite aux pertes cumulées de ces structures, ces valeurs négatives sont transférées en provisions pour risques. Au 30 juin 2013, ce transfert s'élève à 0,5 million d'euros contre 0,3 million d'euros au 31 décembre 2012.

La principale participation est celle détenue dans la société Semmaris, qui s'élève au 30 juin 2013 à 60,7 millions d'euros contre 58,9 millions d'euros au 31 décembre 2012.

Participations dans les co-entreprises

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

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

Quote-part au bilan des co-entreprises

| <i>En millions d'euros</i> | 30/06/2013 | 31/12/2012 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Actifs non courants | 0,3 | 0,3 |
| Actif courants | 91,1 | 97,2 |
| Total Actif | 91,4 | 97,5 |
| Capitaux propres | 23,8 | 24,0 |
| Passifs non courants | 18,4 | 16,9 |
| Passifs courants | 49,2 | 56,6 |
| Total Passif | 91,4 | 97,5 |

Quote-part au compte de résultat des co-entreprises

| <i>En millions d'euros</i> | 30/06/2013 | 31/12/2012 | 30/06/2012 |
|-------------------------------|------------|-------------|------------|
| Marge Immobilière | 6,1 | 10,5 | 3,9 |
| Autres produits et charges | (0,1) | 0,1 | (0,4) |
| Dotation nette aux provisions | 0,1 | (0,1) | – |
| Résultat Opérationnel | 6,1 | 10,4 | 3,5 |
| Coût de l'endettement net | (0,1) | (0,0) | – |
| Résultat avant impôts | 6,0 | 10,4 | 3,5 |
| Impôts sur les sociétés | (1,2) | (1,8) | 0,9 |
| Résultat Net | 4,9 | 8,5 | 4,4 |

6.2 Besoin en fonds de roulement

6.2.1 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 31 décembre 2012 | 683,4 | 123,0 | 217,4 | 340,4 | (413,2) | (343,0) | (756,2) | 267,6 |
| Variations | (106,0) | (17,4) | (17,3) | (34,7) | 65,6 | 45,2 | 110,8 | (29,9) |
| Pertes de valeur nettes | 0,1 | (0,3) | 0,2 | (0,2) | - | - | - | (0,1) |
| Variation de périmètre | (0,0) | (0,8) | (0,1) | (0,9) | 0,2 | 0,9 | 1,1 | 0,2 |
| Au 30 juin 2013 | 577,4 | 104,5 | 200,1 | 304,7 | (347,4) | (296,8) | (644,3) | 237,8 |
| Variation BFR à fin 06/2013 | 105,9 | 17,7 | 17,2 | 34,9 | 65,6 | 45,2 | 110,8 | 30,0 |
| Variation BFR à fin 12/2012 | (10,2) | (28,6) | (30,1) | (58,7) | (116,5) | 72,6 | (43,9) | (25,0) |

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 30 juin 2013, le BFR d'exploitation représente 16,57% 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 19,21 % au 31 décembre 2012.

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

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

Besoin en fonds de roulement d'investissement

| <i>En millions d'euros</i> | Créances sur cession d'immobilisations | Dettes sur acquisition d'immobilisations | BFR investissement |
|------------------------------------|--|--|--------------------|
| Au 31 décembre 2012 | 0,2 | (1,3) | (1,1) |
| Variations | (0,0) | 0,8 | 0,8 |
| Variation de périmètre | – | (1,0) | (1,0) |
| Au 30 juin 2013 | 0,2 | (1,5) | (1,4) |
| Variation BFR à fin 06/2013 | (0,0) | 0,8 | 0,8 |
| 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 qui sera payée à terme du rachat de la participation anciennement détenue par les fondateurs de Rue du Commerce dans Altacom, holding de Rue du Commerce.

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 31 décembre 2012 | 1,0 | (1,7) | (0,7) |
| Impôt payé dans l'exercice | (0,1) | 1,3 | 1,2 |
| Charge d'impôt exigible de la période | – | (1,1) | (1,1) |
| Variation de périmètre | (0,0) | 0,0 | (0,0) |
| Au 30 juin 2013 | 0,9 | (1,5) | (0,6) |
| Variation BFR à fin 06/2013 | (0,1) | 1,3 | 1,2 |
| Variation BFR à fin 12/2012 | 0,1 | (0,1) | 0,0 |

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

6.3 Stocks et en cours

| | Stocks bruts | Dépréciations | Net |
|----------------------------|--------------|---------------|--------------|
| <i>En millions d'euros</i> | | | |
| Au 31 décembre 2012 | 689,5 | (6,1) | 683,4 |
| Variation | (105,9) | (0,1) | (106,0) |
| Dotations | – | (0,2) | (0,2) |
| Reprises | – | 0,3 | 0,3 |
| Au 30 juin 2013 | 583,6 | (6,1) | 577,4 |

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

Les stocks s'élèvent à 577,4 millions d'euros au 30 juin 2013 comparé à 683,4 millions d'euros au 31 décembre 2012. Cette diminution est principalement liée à l'activité de Promotion, et notamment sur les stocks d' « opérations au stade terrain » pour lesquelles le démarrage des travaux a eu lieu sur le premier semestre 2013, et d' « opérations en cours ».

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

| Au 30 juin 2013 | Promotion logement | Immobilier d'Entreprise | Commerce on line | Diversification | Total Stocks et en-cours nets |
|------------------------------|--------------------|-------------------------|------------------|-----------------|-------------------------------|
| Opérations nouvelles | 35,8 | 1,0 | – | – | 36,8 |
| Opérations au stade terrain | 32,0 | 13,1 | – | – | 45,1 |
| Opérations en cours | 408,9 | 25,8 | – | – | 434,7 |
| Opérations achevées | 2,2 | 0,4 | – | – | 2,7 |
| Opérations marchand de biens | 17,9 | 6,4 | – | – | 24,2 |
| Marchandises | – | – | 33,9 | 0,1 | 33,9 |
| Total | 496,9 | 46,6 | 33,9 | 0,1 | 577,4 |

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

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

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

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

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

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

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

6.4 Capital, paiement en actions et actions propres

Capital (en €)

| - | En nombre de titres et en euros | - | Nombre d'actions | - | Nominal | - | Nominal | - | Capital social |
|---|---|---|------------------|---|---------|---|---------|---|----------------|
| - | Nombre d'actions émises au 31 décembre 2011 | - | 1 750 487 | - | - | - | - | - | 2 626 |
| - | Aucune modification sur l'exercice 2012 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | Nombre d'actions émises au 31 décembre 2012 | - | 1 750 487 | - | - | - | - | - | 2 626 |
| - | Aucune modification sur l'exercice 2013 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | Nombre d'actions émises au 30 juin 2013 | - | 1 750 487 | - | - | - | - | - | 2 626 |

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

Gestion du capital

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

Paiements en actions

Les paiements en actions sont des transactions fondées sur la valeur des titres de la société Altarea SCA, société cotée qui contrôle Altareit ; le règlement peut se faire en instruments de capitaux propres ou en trésorerie, toutefois les plans portant sur le titre Altarea SCA seront réglés exclusivement en actions.

Deux nouveaux plans en actions en place au cours du 1^{er} semestre 2013.

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à (0,7) million d'euros au 30 juin 2013 contre (1,8) million d'euros au 30 juin 2012.

• Attribution d'actions gratuites

Au cours du 1^{er} semestre 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 | No mbre de droits attribués | Dates d'acquisition | Droits en circulation au 31/12/2012 | Attribution (*) | Livraison | Droits annulés (**) | Droits en circulation au 30/06/2013 |
|--------------------------------|-----------------------------|---------------------|-------------------------------------|-----------------|-----------|---------------------|-------------------------------------|
| Plans d'attribution sur titres | | | | | | | |
| 16 | 11 | 30 juin | - | 9 | - | - | - |
| 15 | 1 | 15 | - | 1 | - | - | 1 |
| 1 juin | - | 31 | - | - | - | - | - |
| 18 | 48 | 18 février | - | - | 4 | - | 4 |
| 15 mai | 9 | 15 juin | - | - | 9 | - | 9 |
| Total | 70 | | | 10 | 13 | | 13 |

(*): 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 427 milliers d'euros pour 2 203 titres au 30 juin 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, une charge nette sur cession des actions propres a été comptabilisée directement dans les

capitaux propres pour un montant de (1,1) millier d'euros au 30 juin 2013 (soit (0,7) millier d'euros net d'impôt), contre 11,6 milliers d'euros au 31 décembre 2012 (7,6 milliers d'euros net d'impôt) et 1,1 millier d'euros au 30 juin 2012 (0,7 millier d'euros net d'impôt).

L'impact en trésorerie correspondant aux achats et cessions de la période s'élève à (16) milliers d'euros au 30 juin 2013 contre (355) milliers d'euros au 31 décembre 2012.

6.5 Passifs financiers

Emprunts et dettes financières courants et non courants

| | Emprunts auprès des établissements de crédit | Dettes de location financement | Concours bancaires (dettes) | Endettement bancaire, placement obligataire et privé | Comptes courants | Autres dettes financières | Total emprunts et dettes financières hors intérêts et découverts | Concours bancaires (trésorerie passive) | Intérêts courus sur endettement bancaire, placement obligataire et privé | Intérêts courus sur autres dettes financières | Total emprunts et dettes financières |
|--|--|--------------------------------|-----------------------------|--|------------------|---------------------------|--|---|--|---|--------------------------------------|
| <i>En millions d'euros</i> | | | | | | | | | | | |
| Au 31 décembre 2012 | 417,5 | 0,7 | 102,7 | 520,9 | 25,1 | 0,2 | 546,2 | 1,2 | 3,0 | - | 550,4 |
| Augmentation | 0,2 | - | 36,1 | 36,3 | 26,0 | 0,1 | 62,4 | 8,8 | 0,5 | 0,0 | 71,6 |
| dont affectation de résultat aux comptes courants d'associés | - | - | - | - | 4,3 | - | 4,3 | - | - | - | 4,3 |
| Diminution | (38,5) | (0,2) | (33,5) | (72,2) | - | (0,0) | (72,2) | - | (2,5) | - | (74,7) |
| dont étalement des frais d'émission | 0,3 | - | - | 0,3 | - | - | 0,3 | - | - | - | 0,3 |
| Reclassements | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Variation de périmètre | - | - | - | - | 0,0 | - | 0,0 | 0,0 | - | - | 0,0 |
| Au 30 juin 2013 | 379,2 | 0,5 | 105,3 | 485,0 | 51,1 | 0,3 | 536,4 | 10,0 | 0,9 | 0,0 | 547,4 |
| Dont non courants à fin 12/2012 | 344,1 | 0,4 | 60,4 | 404,9 | 0,0 | 0,2 | 405,1 | - | - | - | 405,1 |
| Dont non courants à fin 06/2013 | 323,2 | 0,3 | 68,9 | 392,3 | 0,0 | 0,3 | 392,6 | - | - | - | 392,6 |
| Dont courants à fin 12/2012 | 73,4 | 0,3 | 42,3 | 116,0 | 25,1 | - | 141,1 | 1,2 | 3,0 | - | 145,3 |
| Dont courants à fin 06/2013 | 56,0 | 0,3 | 36,4 | 92,7 | 51,1 | - | 143,8 | 10,0 | 0,9 | 0,0 | 154,8 |

• Emprunts auprès des établissements de crédit

Au cours du 1^{er} semestre 2013, les principales opérations intervenues sont :

Crédits d'acquisitions

- Sur la société Penthièvre : pas de tirage ou remboursement sur le crédit d'acquisition de la société Rue du Commerce (ligne de crédit de 75,9 millions d'euros dont 64,5 millions d'euros tiré au 30 juin 2013).
- Sur Cogedim sas : le crédit d'acquisition a été amorti pour un montant de 15 millions d'euros et ressort à 208,9 millions d'euros (net de l'étalement des frais d'émission).

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.

• Comptes courants

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

Endettement financier net

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

| | Endettement bancaire, hors intérêts courus, trésorerie passive | Endettement bancaire, placement obligataire et privé, hors intérêts courus et trésorerie passive | Intérêts courus sur endettement bancaire, placement obligataire et privé | Endettement bancaire, placement obligataire et privé, hors trésorerie passive | Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif) | Concours bancaires (trésorerie passive) | Trésorerie nette | Endettement bancaire, placement obligataire et privé | Comptes courants | Autres dettes financières | Intérêts courus sur autres dettes financières | Endettement financier net |
|---------------------------------|--|--|--|---|---|---|------------------|--|------------------|---------------------------|---|---------------------------|
| <i>En millions d'euros</i> | | | | | | | | | | | | |
| Actifs de trésorerie | - | - | - | - | (218,1) | - | (218,1) | (218,1) | - | - | - | (218,1) |
| Passifs financiers non courants | 404,9 | 404,9 | - | 404,9 | - | - | - | 404,9 | 0,0 | 0,2 | - | 405,1 |
| Passifs financiers courants | 116,0 | 116,0 | 3,0 | 119,0 | - | 1,2 | 1,2 | 120,2 | 25,1 | - | - | 145,3 |
| Au 31 décembre 2012 | 520,9 | 520,9 | 3,0 | 523,9 | (218,1) | 1,2 | (216,9) | 307,0 | 25,1 | 0,2 | - | 332,3 |
| Actifs de trésorerie | - | - | - | - | (257,2) | - | (257,2) | (257,2) | - | - | - | (257,2) |
| Passifs financiers non courants | 392,3 | 392,3 | - | 392,3 | - | - | - | 392,3 | 0,0 | 0,3 | - | 392,6 |
| Passifs financiers courants | 92,7 | 92,7 | 0,9 | 93,7 | - | 10,0 | 10,0 | 103,6 | 51,1 | - | 0,0 | 154,8 |
| Au 31 décembre 2013 | 485,0 | 485,0 | 0,9 | 486,0 | (257,2) | 10,0 | (247,2) | 238,8 | 51,1 | 0,3 | 0,0 | 290,2 |

Ventilation par échéance de l'endettement bancaire

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

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

| | en millions d'euros | 30/06/2013 ³ | 31/12/2012 ³ |
|---|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| - | | - | - |
| - | < 3 mois | - | - |
| - | De 3 à 6 mois | - | - |
| - | De 6 à 9 mois | - | - |
| - | De 9 à 12 mois | - | - |
| - | A moins d'1 an | - | - |
| - | A 2 ans | - | - |
| - | A 3 ans | - | - |
| - | A 4 ans | - | - |
| - | A 5 ans | - | - |
| - | De 1 à 5 ans | - | - |
| - | Plus de 5 ans | - | - |
| - | Frais d'émission restant à | - | - |
| - | Total endettement | - | - |

Ventilation par garantie de l'endettement bancaire

| En millions d'euros | 30/06/2013 | 31/12/2012 |
|--|--------------|--------------|
| Hypothèques | 2,5 | 2,5 |
| Promesses d'hypothèques | 99,0 | 102,7 |
| Privilège de prêteur de denier | 4,6 | 4,6 |
| Nantissement de créances | - | - |
| Nantissement de titres | 208,8 | 223,8 |
| Cautions altarea sca | 164,5 | 164,5 |
| Non garantie | 17,8 | 28,6 |
| Total | 497,2 | 526,6 |
| Frais d'émission restant à amortir | (1,2) | (1,5) |
| Total endettement bancaire brut | 496,0 | 525,1 |

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

Ventilation par taux de l'endettement bancaire

| En millions d'euros | Endettement bancaire brut | | |
|---------------------|---------------------------|-----------|-------|
| | Taux variable | Taux fixe | Total |
| Au 30 juin 2013 | 496,0 | - | 496,0 |
| Au 31 décembre 2012 | 525,1 | - | 525,1 |

Au 30 juin 2013, la dette à taux variable du groupe a été souscrite à taux Euribor 3 mois.

Echéancier des intérêts à payer dans le futur

| En millions d'euros | 30/06/2013 | 31/12/2012 |
|-----------------------|-------------|-------------|
| - 3 mois | 2,3 | 2,7 |
| 3 à 6 mois | 2,2 | 2,6 |
| 6 à 9 mois | 2,0 | 2,2 |
| 9 à 12 mois | 2,0 | 2,1 |
| à moins d'1 an | 8,5 | 9,6 |
| à 2 ans | 5,7 | 5,9 |
| à 3 ans | 3,6 | 3,6 |
| à 4 ans | 2,6 | 3,3 |
| à 5 ans | - | 1,0 |
| De 1 à 5 ans | 12,0 | 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.

6.6 Provisions

| En millions d'euros | Provision pour indemnité de départ en retraite | Autres provisions | | | Total Autres provisions | Total |
|---------------------------------------|--|-------------------|------------|------------------|-------------------------|-------------|
| | | Logements | Bureaux | Commerce on line | | |
| Au 31 décembre 2012 | 6,3 | 6,6 | 4,1 | 4,2 | 14,8 | 21,2 |
| Dotations | 0,3 | 0,7 | – | 0,1 | 0,7 | 1,1 |
| Reprises utilisées | – | (0,7) | – | (0,1) | (0,8) | (0,8) |
| Reprises non utilisées | – | (0,1) | – | – | (0,1) | (0,1) |
| Virements à une autre rubrique | – | 0,0 | 0,5 | – | 0,5 | 0,5 |
| Ecarts actuariels | (0,2) | – | – | – | – | (0,2) |
| Au 30 juin 2013 | 6,5 | 6,5 | 4,6 | 4,2 | 15,3 | 21,8 |
| Dont non courants à fin décembre 2012 | 6,3 | 6,6 | 4,1 | 4,2 | 14,8 | 21,2 |
| Dont courants à fin décembre 2012 | – | – | – | – | – | – |
| Dont non courants à fin juin 2013 | 6,5 | 6,5 | 4,6 | 4,2 | 15,3 | 21,8 |
| Dont courants à fin juin 2013 | – | – | – | – | – | – |

Provision pour indemnité de départ à la retraite

Les engagements de retraites sont détaillés dans la note 13.2 « 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). Enfin, sont portées dans les provisions les pertes accumulées au-delà de la quote-part de fonds propres du groupe dans les sociétés mises en équivalence. Les virements à une autre rubrique correspondent aux situations nettes devenues négatives dans l'exercice des sociétés mises en équivalence.

La société fait l'objet de réclamations ou litiges pour lesquels à la date d'arrêté 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'arrêté, ces situations sont réestimées.

7 Notes sur l'état du résultat global consolidé

7.1 Marge immobilière

La marge immobilière du Groupe s'établit à 62,4 millions d'euros au 30 juin 2013, contre 61,6 millions d'euros au 30 juin 2012. Cette évolution s'explique principalement par la progression sensible du secteur opérationnel « Bureaux » à 11,1 millions d'euros contre 2,5 millions d'euros au 30 juin 2012. La marge immobilière du secteur opérationnel « Logements » est en diminution au 30 juin 2013 à 51,3 millions d'euros contre 59,1 millions d'euros au 30 juin 2012.

7.2 Marge distribution

La marge distribution correspond à la marge réalisée par le secteur opérationnel « Commerces Online » sur les ventes pour compte propre. Au 30 juin 2013, elle s'élève à 10,0 millions d'euros contre 9,6 millions d'euros au 30 juin 2012.

7.3 Commissions Galerie marchande

Les commissions de la galerie marchande représentent un pourcentage sur le chiffre d'affaires réalisé par les cybermarchands partenaires de la galerie. Au 30 juin 2013, elles s'élèvent à 4,5 millions d'euros contre 4,6 millions d'euros au 30 juin 2012.

7.4 Frais de structure nets

Les frais de structure nets relatifs aux sociétés prestataires du Groupe au 30 juin 2013 s'élèvent à (45,1) millions d'euros contre (34,3) millions d'euros au 30 juin 2012.

Prestations de services externes

Les prestations de services externes s'élèvent au 30 juin 2013 à 2,1 millions d'euros contre 3,0 millions d'euros au 30 juin 2012.

Production immobilisée et stockée

Au 30 juin 2013, la production immobilisée et stockée s'établit à 25,3 millions contre 29,5 millions au 30 juin 2012. Cette diminution est portée par le secteur opérationnel « Logements », où la production stockée s'élevait à 26,3 millions d'euros au 30 juin 2012 contre 24,0 millions d'euros au 30 juin 2013. Similairement, la production immobilisée et stockée du secteur « Bureaux » passe de 3,2 millions d'euros à 1,3 million d'euros au 30 juin 2013.

Charges de personnel

| <i>En millions d'euros</i> | 1er Semestre 2013 | Exercice 2012 | 1er Semestre 2012 |
|---|-------------------|---------------|-------------------|
| Rémunérations du personnel | (29,9) | (55,4) | (26,5) |
| Charges sociales | (12,9) | (24,1) | (11,4) |
| Personnel, paiements en actions | (0,7) | (1,8) | (1,0) |
| Intéressement et participation nets des crédits d'impôt | (0,0) | (0,3) | 0,0 |
| Autres charges de personnel | (3,0) | (3,4) | (1,4) |
| Indemnités de départ en retraite (IFRS) | (0,3) | (0,6) | (0,3) |
| Charges de personnel | (46,9) | (85,6) | (40,6) |

La progression des charges de personnel entre le 30 juin 2013 et le 30 juin 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 sont stables par rapport au 30 juin 2012 et s'élèvent à (24,2) millions d'euros au 30 juin 2013 contre (24,3) millions d'euros au 30 juin 2012. Le secteur « Logements » se dégrade pour (1,2) million, où les autres charges de structure s'élèvent à (12,7) millions d'euros contre (11,5) au 30 juin 2012. Le secteur opérationnel « Commerces Online » connaît une amélioration par rapport au 30 juin 2012 pour 1,3 million d'euros. En effet, les autres charges de structure de ce dernier s'établissent à (9,1) millions d'euros contre (10,4) millions d'euros au 30 juin 2012.

Dotations aux amortissements des biens d'exploitation

Les dotations aux amortissements des biens d'exploitation s'élèvent à (1,5) million d'euros au 30 juin 2013 contre (2,0) millions d'euros au 30 juin 2012, soit une amélioration de 0,5 million d'euros principalement portée par le secteur opérationnel « Commerces Online ».

7.5 Autres éléments du résultat opérationnel

Autres produits et charges

Les autres produits et charges s'élevaient à (1,6) million d'euros contre (1,6) million d'euros au 30 juin 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 30 juin 2013, les dotations aux amortissements s'élevaient à (3,4) millions d'euros contre (0,3) million d'euros au 30 juin 2012. Cette hausse s'explique principalement par l'amortissement de logiciels acquis par le secteur opérationnel « Commerce Online » pour (3,1) millions d'euros.

Indemnités (frais) de transaction

Les indemnités (frais) de transaction s'élevaient au cours du 1^{er} semestre 2013 à (0,4) million d'euros et

concernent des frais de transaction complémentaires engendrés par la prise de participation dans la société Rue du Commerce.

Au 30 juin 2012, les indemnités (frais) de transaction s'élevaient à (0,4) million d'euros et étaient également liés aux frais de transaction complémentaires engendrés par la prise de participation dans la société RueDuCommerce.

Dotations aux provisions nettes de charges

Au 30 juin 2013, le solde négatif de (0,2) million d'euros résulte principalement de dotations et de reprises de provisions encourues par le secteur opérationnel « Logements » pour des montants respectifs de (0,7) et 0,4 million d'euros.

Au 30 juin 2012, le solde net de la période était de 0,1 million d'euros.

Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence

La quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence représente un produit de 3,1 millions d'euros au 30 juin 2013 contre 1,1 million d'euros au 30 juin 2012 (se référer à la note 6.1 « Participations dans les entreprises associées et titres non consolidés »).

7.6 Coût de l'endettement net

| <i>En millions d'euros</i> | 1er semestre 2013 | exercice 2012 | 1er semestre 2012 |
|--|-------------------|---------------|-------------------|
| Intérêts auprès des établissements de crédit | (6,6) | (15,1) | (8,2) |
| Intérêts sur avance d'associés | (0,1) | (0,0) | 0,3 |
| Intérêts sur instruments de couverture de taux | (1,3) | (3,1) | (1,9) |
| Commissions de non utilisation | – | (0,1) | (0,1) |
| Autres charges financières | (0,8) | (1,7) | (1,1) |
| Frais financiers capitalisés | 2,0 | 4,4 | 2,6 |
| Charges financières | (6,9) | (15,7) | (8,5) |
| Produits nets sur cession de VMP | 0,1 | 0,7 | 0,4 |
| Intérêts sur avances d'associés | 0,3 | 0,6 | 0,4 |
| Autres produits d'intérêts | (0,0) | (0,1) | (0,1) |
| Produits d'intérêts sur comptes courants bancaires | 0,0 | 0,3 | 0,2 |
| Intérêts sur instruments de couverture de taux | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Produits financiers | 0,4 | 1,5 | 1,0 |
| COÛT DE L'ENDETTEMENT NET | (6,4) | (14,2) | (7,5) |

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

Les frais financiers capitalisés concernent uniquement les sociétés portant un actif éligible en cours de développement ou de construction (activités de promotion pour comptes de tiers) et viennent en

diminution du poste d'intérêts auprès des établissements de crédit.

Le taux de capitalisation utilisé pour déterminer les montants des coûts d'emprunt pouvant être incorporés dans le coût des actifs correspond au taux des financements spécifiquement affectés au développement des actifs ou, s'il n'existe pas de financement spécifique, au coût moyen de l'endettement supporté par la Société et non spécifiquement affecté.

7.7 Autres éléments du résultat avant impôt

Les variations de valeur et le résultat de cessions des instruments financiers constituent un produit net de 1,6 million d'euros au 30 juin 2013 contre une charge nette de (0,8) million d'euros au 30 juin 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 enregistrées

au 30 juin 2013 s'élèvent à (0,0) million d'euros contre (1,5) million d'euros en au 30 juin 2012.

Le résultat de cession de participation s'élève à 0,0 million d'euros au 30 juin 2013 contre 1,1 million d'euros au 30 juin 2012, correspondant essentiellement à la cession des titres Holding Lumières.

7.8 Impôt sur les résultats

Analyse de la charge d'impôt

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

| <i>En millions d'euros</i> | 30/06/2013 | 31/12/2012 | 30/06/2012 |
|---|--------------|---------------|---------------|
| | Total | Total | Total |
| Impôt courant | (1,1) | (1,3) | 0,3 |
| Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé | (8,4) | (0,0) | (0,2) |
| Ecart d'évaluation | 0,9 | 1,7 | - |
| Juste valeur des instruments financiers de couverture | (0,6) | (5,0) | (5,2) |
| Marge à l'avancement | (7,9) | (15,5) | (6,2) |
| Autres différences temporelles | 9,7 | (5,4) | (1,4) |
| Impôt différé | (6,4) | (24,2) | (12,9) |
| Total produit (charge) d'impôt | (7,5) | (25,5) | (12,7) |

Taux effectif d'impôt

| <i>En millions d'euros</i> | 30/06/2013 | 31/12/2012 | 30/06/2012 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Résultat avant impôt des sociétés intégrées | 21,3 | 73,6 | 32,2 |
| Economie (charge) d'impôt du groupe | (7,5) | (25,5) | (12,7) |
| Taux effectif d'impôt | 35,11% | 34,66% | 39,26% |
| Taux d'impôt en France | 34,43% | 34,43% | 34,43% |
| Impôt théorique | (7,3) | (25,3) | (11,1) |
| Ecart entre l'impôt théorique et l'impôt réel | (0,1) | (0,2) | (1,6) |
| Dont écarts liés au traitement des déficits | (0,1) | (2,9) | (2,2) |
| Autres différences permanentes et différences de taux | (0,1) | 2,7 | 0,7 |

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

Actifs et passifs d'impôts différés

| <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 31/12/2012 | 89,8 | (36,0) | 0,8 | (46,7) | 4,6 | 12,4 |
| Charge (produit) comptabilisé (e) au compte de résultat | (8,4) | 0,9 | (0,6) | (7,9) | 9,7 | (6,4) |
| Impôts différés comptabilisés en capitaux propres | - | - | - | - | 0,1 | 0,1 |
| Autres variations | - | - | - | - | (0,1) | (0,1) |
| Variation de périmètre | - | - | - | (0,0) | 0,4 | 0,4 |
| Au 30/06/2013 | 81,3 | (35,1) | 0,2 | (54,7) | 14,7 | 6,4 |

| <i>En millions d'euros</i> | Impôts différés actif | Impôts différés passif | Impôts différés nets |
|----------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|
| Au 31/12/2012 | 25,5 | 13,0 | 12,4 |
| Au 30/06/2013 | 6,9 | 0,5 | 6,4 |

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 et les logiciels informatiques constatés sur l'acquisition en 2011 de Rue du Commerce.

Les impôts différés relatifs aux activations de déficits fiscaux se rapportent principalement aux déficits activés dans le groupe d'intégration fiscale Altareit pour un montant de 81,2 millions d'euros, dont 67,7 millions d'euros sur le déficit propre de Cogedim SAS. 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 2016.

Propositions de rectification

Altareit et plusieurs sociétés filiales d'Altareit ont fait l'objet d'une vérification de comptabilité.

L'Administration fiscale a principalement remis en cause, dans ses propositions de rectification en date du 21 décembre 2011, la valeur vénale de Cogedim issue d'expertises et utilisée lors de la restructuration intervenue en 2008. Il en résulterait un montant d'impôt sur les sociétés complémentaire de 133,9 millions d'euros, en principal. Le Groupe conteste l'intégralité de ce chef de rectification, en accord avec ses conseils. Une interlocution s'est tenue avec l'administration le 29 novembre 2012 et s'est conclue par le maintien par l'administration de sa position par des courriers en date du 17 décembre 2012 et du 29 mars 2013. En accord avec ses conseils, le Groupe a, quant à lui, maintenu sa position et poursuit la procédure de contestation. En conséquence, aucune provision n'a été dotée au 30 juin 2013.

7.9 Résultat par action

Résultat par action de base (en €)

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

Résultat par action dilué (en €)

Le résultat dilué par 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.

| | 1er semestre 2013 | exercice 2012 | 1er semestre 2012 |
|--|-------------------|---------------|-------------------|
| Numérateur | | | |
| Résultat net global des actionnaires d'Altareit | 15,2 | 50,9 | 18,6 |
| Dénominateur | | | |
| Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif | 1 748 293 | 1 749 304 | 1 750 059 |
| Effet des actions potentielles dilutives | | | |
| Option de souscription d'actions | | | |
| Droits d'attribution d'actions gratuites | | | |
| Effet dilutif potentiel total | - | - | - |
| Nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif | 1 748 293 | 1 749 304 | 1 750 059 |
| Résultat net non dilué par action (en €) | 8,69 | 29,11 | 10,61 |
| Résultat net dilué par action (en €) | 8,69 | 29,11 | 10,61 |

8 Notes sur l'état des flux de trésorerie

Trésorerie et équivalents de trésorerie nette

| En millions d'euros | Disponibilités | Valeurs mobilières de placement | Total trésorerie active | Concours bancaires (trésorerie passive) | Trésorerie et équivalents de trésorerie |
|----------------------------------|----------------|---------------------------------|-------------------------|---|---|
| Au 31 décembre 2012 | 59,3 | 158,8 | 218,1 | (1,2) | 216,9 |
| Variation de la période | (17,7) | 57,2 | 39,4 | (8,8) | 30,6 |
| Trésorerie des sociétés acquises | - | - | - | - | - |
| Trésorerie des sociétés cédées | (0,2) | (0,2) | (0,4) | - | (0,4) |
| Au 30 juin 2013 | 41,4 | 215,8 | 257,2 | (10,0) | 247,2 |
| Variation nette à fin 12/2012 | (24,1) | 15,5 | (8,7) | (0,9) | (9,6) |
| Variation nette à fin 06/2013 | (17,9) | 57,0 | 39,1 | (8,8) | 30,3 |

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

Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées

| En millions d'euros | 30/06/2013 | 31/12/2012 | 30/06/2012 |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Nature des actifs non courants acquis : | | | |
| Immobilisations incorporelles | (2,1) | (2,0) | (0,5) |
| Immobilisations corporelles | (0,6) | (1,7) | (0,9) |
| Immobilisations financières (hors titres de participation consolidés) | (1,5) | (5,7) | (1,2) |
| Total | (4,3) | (9,3) | (2,6) |

Au 1^{er} semestre 2013, les investissements d'immobilisations financières correspondent à

l'augmentation de capital de la société mise en équivalence Altafund VAI, souscrite par Faubourg.

Acquisitions nettes de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite

| En millions d'euros | 30/06/2013 | 31/12/2012 | 30/06/2012 |
|---|--------------|---------------|---------------|
| Investissement en titres consolidés | (3,0) | (68,3) | (64,8) |
| Dette sur acquisition de titres de participation consolidée | (1,0) | 1,2 | - |
| Trésorerie des sociétés acquises | - | 1,2 | 1,2 |
| Impact des changements de méthode de consolidation | - | - | - |
| Total | (4,1) | (65,9) | (63,5) |

Au 1^{er} semestre 2013, les investissements en titres consolidés correspondent à l'OPRO faite sur Rue du Commerce.

La dette sur acquisition de titres de participations consolidés concerne le versement de l'indemnité de résiliation des stocks options versée aux salariés n'ayant pas exercé leur option à la date de l'OPRO.

Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés

Au 1^{er} semestre 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.

Dividendes reçus

Au 1^{er} semestre 2013, les dividendes reçus pour un montant de (0,1) million d'euros correspondent aux

dividendes versés en cash par les entreprises associées.

9 Instruments financiers et risques de marché

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

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

Instruments financiers par catégorie

Au 30 juin 2013

| | Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti | | | | Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur | | | | |
|--|---|-----------------------|----------------|-----------------------|--|--|--------------|-------------|--------------|
| | Valeur totale au bilan | Actifs non financiers | Prêts Créances | Dettes au coût amorti | Actifs disponibles à la vente | Actifs et passifs à la juste valeur par résultat | Niveau 1 * | Niveau 2 ** | Niveau 3 *** |
| <i>En millions d'euros</i> | | | | | | | | | |
| ACTIFS NON COURANTS | 83,4 | 68,3 | 15,0 | - | 0,1 | - | - | - | 0,1 |
| Participations dans les entreprises associées et titres non consolidés | 68,4 | 68,3 | | | 0,1 | | | | 0,1 |
| Créances et autres actifs financiers non courants | 15,0 | | 15,0 | | | | | | |
| ACTIFS COURANTS | 572,1 | - | 356,2 | - | - | 215,9 | 215,8 | 0,1 | - |
| Clients et autres créances | 304,8 | | 304,8 | | | | | | |
| Créances et autres actifs financiers courants | 10,0 | | 10,0 | | | | | | |
| Instruments financiers dérivés | 0,1 | | | | | 0,1 | | 0,1 | |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 257,2 | | 41,4 | | | 215,8 | 215,8 | | |
| PASSIFS NON COURANTS | 392,7 | - | - | 392,7 | - | - | - | - | - |
| Emprunts et dettes financières | 392,6 | | | 392,6 | | | | | |
| Dépôts et cautionnements reçus | 0,1 | | | 0,1 | | | | | |
| PASSIFS COURANTS | 801,8 | - | - | 800,6 | - | 1,2 | - | 1,2 | - |
| Emprunts et dettes financières | 154,8 | | | 154,8 | | | | | |
| Instruments financiers dérivés | 1,2 | | | | | 1,2 | | 1,2 | |
| Dettes fournisseurs et autres dettes | 645,8 | | | 645,8 | | | | | |
| Dettes auprès des actionnaires | - | | | - | | | | | |

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

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

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

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

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

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

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

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

Situation comptable des instruments financiers dérivés

| En millions d'euros | 30/06/2013 | 31/12/2012 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Swaps de taux d'intérêts | (0,5) | (1,1) |
| Collars de taux d'intérêts | (0,1) | (1,2) |
| Caps de taux d'intérêts | 0,1 | 0,1 |
| Intérêts courus non échus | (0,6) | (0,7) |
| Total | (1,2) | (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 30 juin 2013.

Echéance des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

Au 30 juin 2013

| | juin-13 | juin-14 | juin-15 | juin-16 | juin-17 | juin-18 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|----------|----------|----------|----------|
| ALTAREIT payeur à taux fixe - swap | 100,0 | 100,0 | - | - | - | - |
| ALTAREIT payeur à taux fixe - collar | 100,0 | - | - | - | - | - |
| ALTAREIT payeur à taux fixe - cap | - | - | - | - | - | - |
| Total | 200,0 | 100,0 | - | - | - | - |
| Taux moyen de couverture | 2,68% | 2,48% | 0,00% | 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 30 juin 2013

| | juin-13 | juin-14 | juin-15 | juin-16 | juin-17 | juin-18 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------|-------------|
| Emprunts et dettes bancaires à taux variable | (486,0) | (382,4) | (132,5) | (119,2) | 11,2 | 11,2 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif) | 257,2 | - | - | - | - | - |
| Position nette avant gestion | (228,8) | (382,4) | (132,5) | (119,2) | 11,2 | 11,2 |
| Swap | 100,0 | 100,0 | - | - | - | - |
| Collar | 100,0 | - | - | - | - | - |
| Cap | - | - | - | - | - | - |
| Total Instruments Financiers Dérivés | 200,0 | 100,0 | - | - | - | - |
| Position nette après gestion | (28,8) | (282,4) | (132,5) | (119,2) | 11,2 | 11,2 |

Analyse de la sensibilité au taux d'intérêt :

Le tableau suivant montre la sensibilité au risque de taux (incluant l'impact des instruments de couverture) sur l'ensemble du portefeuille des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à taux variable et sur les instruments dérivés.

| | Augmentation / Diminution des taux d'intérêts | Incidence du gain ou de la perte sur le résultat avant impôt | Incidence sur la valeur en portefeuille d'instruments financiers |
|-------------------|---|--|---|
| 30/06/2013 | +50 | +0,04 million d'euros | +1,4 million d'euros |
| | -50 | +0,2 million d'euros | -1,2 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 257,2 millions d'euros au 30 juin 2013 contre 218,1 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 8 « Notes sur l'état des flux de trésorerie »)

Une partie de cette trésorerie est qualifiée de non disponible pour le Groupe, tout en étant disponible pour les besoins propres des filiales qui la portent : au 30 juin 2013, le montant de cette trésorerie à utilisation restrictive s'élève à 142,7 millions d'euros dont 117,2 millions dans le secteur logements, 24,1 millions d'euros dans le secteur bureaux et 1,4 million d'euros dans les autres secteurs.

Au 31 décembre 2012, le montant de trésorerie à utilisation restrictive s'élevait à 123,6 millions d'euros.

Covenants bancaires :

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

- **Les covenants spécifiques au crédit de 208,8 millions d'euros lié à l'acquisition COGEDIM sont les suivants :**

Contrepartie CIB IXIS

Principaux covenants au niveau du groupe Altarea :

- Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société (LTV Consolidé Altarea) \leq 60% (47,6% au 30 juin 2013)
- Résultat opérationnel (colonne cash flow des opérations ou FFO)/ Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société \geq 2 (Interest Cover

Ratio ou ICR Consolidé Altarea) (4,1 au 30 juin 2013)

Principaux covenants au niveau de Cogedim

- Levier : Dette financière nette / EBITDA de Cogedim et ses filiales \leq 5,50 (1,1 au 30 juin 2013).

- Gearing : Dette financière nettes / Fonds propres \geq 1,5 (0,3 au 30 juin 2013).

- ICR : EBITDA / Frais financiers nets de Cogedim et ses filiales \geq 2 (7,85 au 30 juin 2013).

- DSCR : EBITDA / Service de la dette de Cogedim et ses filiales \geq 1,1 (1,7 au 30 juin 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.

10 Dividendes proposés et versés

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

Aucune distribution de dividendes n'a été décidée par l'assemblée générale d'actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice 2012.

11 Parties liées

Actionnariat d'Altareit

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

| En pourcentage | 30/06/2013 | 30/06/2013 | 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> | 99,85 | 99,87 | 99,85 | 99,86 |
| 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 Altafinance 2, 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 208,8 millions d'euros pour le compte de Cogedim en faveur du pool bancaire dont Natixis est l'arrangeur et l'agent au titre de l'emprunt contracté en juillet 2007 dans le cadre de l'acquisition de Cogedim et une caution de 100 millions d'euros pour le compte d'Alta Faubourg en faveur de la Deutsche Bank au titre de l'emprunt souscrit en 2007 auprès de cette dernière.

| En millions d'euros | Altafi 2 | Altarea | Sociétés prestataires de services filiales d'Altarea (1) | Autres sociétés filiales d'Altarea (2) | 30/06/2013 | 31/12/2012 | 30/06/2012 |
|--------------------------------------|----------------------------|----------|--|--|------------|------------|------------|
| | ACTIFS NON COURANTS | – | 0,1 | – | – | 0,1 | 0,1 |
| ACTIFS COURANTS | 0,1 | 0,1 | 3,5 | 0,1 | 3,8 | 1,3 | 38,1 |
| Clients et autres créances | 0,1 | 0,1 | 3,5 | 0,1 | 3,7 | 1,3 | 1,5 |
| Créances et autres actifs financiers | – | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 36,6 |
| TOTAL ACTIF | 0,1 | 0,2 | 3,5 | 0,1 | 3,9 | 1,4 | 38,2 |
| CAPITAUX PROPRES | | 0,7 (a) | | | 0,7 | 4,6 | – |
| Emprunts et dettes financières | – | 31,2 (b) | – | – | 31,2 | 8,2 | 0,0 |
| Dettes fournisseurs et autres dettes | 0,3 | 5,6 | 3,5 | 0,1 | 9,4 | 8,0 | 6,6 |
| PASSIFS COURANTS | 0,3 | 36,8 | 3,5 | 0,1 | 40,7 | 16,2 | 6,7 |
| TOTAL PASSIF | 0,3 | 37,5 | 3,5 | 0,1 | 41,4 | 19,1 | 6,7 |

(1) Les sociétés prestataires de services filiales d'Altarea avec qui le Groupe Altareit réalise des transactions sont Altarea France, Altarea Management, Foncière Altarea, Alta Développement Italie.

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

(a) Impact de la refacturation du coût des actions gratuites d'Altarea SCA pour montant de 1,1 M€ nets d'impôts différés.

(b) Compte courant entre Altareit et Altarea SCA

| | Altafi 2 | Altarea | Sociétés prestataires de services filiales d'Altarea (1) | Autres sociétés filiales d'Altarea (2) | 30/06/2013 | 31/12/2012 | 30/06/2012 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--|--|--------------|--------------|--------------|
| <i>En millions d'euros</i> | | | | | | | |
| Chiffre d'affaires | - | - | - | - | - | - | - |
| Coût des ventes | - | - | - | - | - | - | - |
| Marge immobilière | - | - | - | - | - | - | - |
| Prestations de services externes | - | - | - | - | - | - | - |
| Production immobilisée et stockée | - | - | - | 0,6 (h) | 0,6 | 1,6 | - |
| Charges de personnel | - | (0,7) (d) | (0,2) (f) | - | (0,9) | (1,9) | (2,9) |
| Autres charges de structure | (0,2) (c) | (2,2) (e) | (0,1) (g) | - | (2,5) | (4,7) | (2,1) |
| Frais de structure nets | (0,2) | (2,9) | (0,3) | 0,6 | (2,8) | (5,0) | (4,9) |
| Autres charges | - | - | 0,0 | - | 0,0 | (0,0) | - |
| Autres | - | - | 0,0 | - | 0,0 | (0,0) | (0,0) |
| RESULTAT OPERATIONNEL | (0,2) | (2,9) | (0,3) | 0,6 | (2,8) | (5,0) | (4,9) |
| Coût de l'endettement net | - | (0,9) (i) | - | - | (0,9) | (1,5) | (0,5) |
| RESULTAT AVANT IMPOT | (0,2) | (3,8) | (0,3) | 0,6 | (3,8) | (6,6) | (5,5) |
| RESULTAT NET | (0,2) | (3,8) | - | (0,3) | (3,8) | (6,6) | (5,5) |

(c) Rémunération de la gérance de (0,3) M€ compensée par une refacturation de loyers de 0,1 M€

(d) Charge d'AGA IFRS au cours du 1er semestre 2013

(e) Management fees (2,3) M€ compensés par refacturation de loyers pour 0,1 M€

(f) Prestations de services

(g) Refacturation de loyers 1,8 M€ compensée par des management fees de (1,9) M€

(h) Honoraires de Gestion pour 0,6 M€

(i) Commission sur cautions pour (0,8) M€ et charges d'intérêts courants pour (0,1) M€

Rémunération de la gérance

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

| <i>En millions d'euros</i> | Altafi 2 SAS | | |
|---|-------------------|---------------|-------------------|
| | 1er semestre 2013 | exercice 2012 | 1er semestre 2012 |
| Rémunération fixe de la gérance | 0,3 | 0,4 | 0,2 |
| Rémunération variable de la gérance (*) | - | 2,0 | 0,8 |
| - dont assise sur la promotion logement | - | 1,7 | 0,8 |
| - dont assise sur l'immobilier d'entreprise | - | 0,3 | 0,1 |
| TOTAL | 0,3 | 2,4 | 1,1 |

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

Rémunération des principaux dirigeants du groupe

| <i>En millions d'euros</i> | 1er semestre 2013 | exercice 2012 | 1er semestre 2012 |
|---|-------------------|---------------|-------------------|
| Salaires bruts* | 1,3 | 2,2 | 1,0 |
| Charges sociales | 0,6 | 1,0 | 0,5 |
| Paiements fondés sur des actions** | 0,3 | 2,2 | 1,0 |
| Nombre Actions livrées au cours de la période | - | 52 000 | 12 000 |
| Avantages postérieurs à l'emploi*** | 0,0 | 0,1 | - |
| Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme**** | 0,0 | 0,0 | - |
| Indemnités de fin de contrat***** | - | - | - |
| Contribution patronale 30% s/ AGA | 0,7 | - | - |
| Prêts consentis | 0,3 | 0,3 | 0,3 |
| Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite | 1,0 | 0,8 | 0,8 |

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

** Charge calculée selon la norme IFRS 2

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

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

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

| | 1er semestre 2013 | exercice 2012 | 1er semestre 2012 |
|--|-------------------|---------------|-------------------|
| <i>En nombre de droits à actions gratuites d'Altarea SCA</i> | | | |
| Droits à attribution d'actions gratuites Altarea | 30 000 | 40 000 | 65 000 |
| Bons de souscription d'actions Altarea | - | - | - |
| Stock-options sur actions Altarea | - | - | - |

La rémunération des dirigeants est entendue hors dividendes.

12 Engagements du groupe

12.1 Engagements hors bilan

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

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

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

Ces engagements figurent dans la note 6.5 « Passifs financiers », dans la partie « Ventilation des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit par garantie ».

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

| <i>En millions d'euros</i> | 31/12/2012 | 30/06/2013 | 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 | 12,0 | 11,0 | - | 1,0 |
| Engagements reçus liés aux activités opérationnelles | 68,9 | 51,2 | 37,7 | 13,6 | - |
| Cautions reçues de la fnaim (loi hoguet) | - | - | - | - | - |
| Cautions reçues des locataires | - | - | - | - | - |
| Garanties de paiement reçues des clients | 68,9 | 51,0 | 37,5 | 13,6 | - |
| Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements | - | 0,2 | 0,2 | - | - |
| Autres engagements reçus liés aux activités opérationnelles | - | - | - | - | - |
| Total | 80,9 | 63,2 | 48,7 | 13,6 | 1,0 |
| Engagements donnés | | | | | |
| Engagements donnés liés au financement (hors emprunt) | - | - | - | - | - |
| Engagements donnés liés au périmètre | 94,3 | 92,7 | - | 0,4 | 92,3 |
| Engagements donnés liés aux activités opérationnelles | 396,3 | 331,8 | 116,6 | 215,1 | 0,1 |
| Garanties d'achèvement des travaux (données) | 290,4 | 222,5 | 71,4 | 151,1 | - |
| Garanties données sur paiement à terme d'actifs | 73,3 | 77,0 | 19,9 | 57,1 | - |
| Cautions d'indemnités d'immobilisation | 28,8 | 27,4 | 23,5 | 3,8 | 0,1 |
| Autres cautions et garanties données | 3,8 | 4,9 | 1,8 | 3,1 | 0,0 |
| Total | 490,6 | 424,5 | 116,6 | 215,5 | 92,4 |
| Promesses et autres engagements Synallagmatiques liés aux activités opérationnelles | 4,0 | 4,0 | 3,5 | 0,5 | - |
| <i>Dont Altarea vendeur</i> | - | - | - | - | - |
| <i>Dont Altarea acheteur</i> | 4,0 | 4,0 | 3,5 | 0,5 | - |
| Total | 4,0 | 4,0 | 3,5 | 0,5 | - |

Engagements reçus

Engagements reçus liés aux opérations de périmètre

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

Engagements reçus liés aux activités opérationnelles

• Garanties de paiement reçues des clients

Le groupe reçoit des garanties de paiement de ses clients émises par des établissements financiers en garantie des sommes encore dues. Elles concernent essentiellement les opérations de promotion bureaux pour le compte de tiers. La diminution de la période est principalement liée à l'obtention de la DAT sur la période pour trois opérations.

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

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

Engagements donnés

Engagements donnés liés aux opérations de périmètre

Le principal engagement d'un montant de 92,3 millions d'euros est un engagement de souscription au capital d'Altafund VAI, société d'investissement en immobilier d'entreprise, à hauteur de la quote-part détenue par le groupe de 16,66%.

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

Engagements donnés liés aux activités opérationnelles

- **Garantie d'achèvement des travaux**

Les garanties financières d'achèvement de 222,5 millions d'euros sont données aux clients dans le cadre des ventes en VEFA et sont délivrées, pour le compte des sociétés du Groupe, par des établissements financiers, organismes de caution mutuelle ou compagnie d'assurance. Elles sont présentées en 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.

12.2 Litiges ou sinistres

Aucun nouveau litige ou réclamation significatif n'est apparu au cours du 1^{er} semestre 2013, autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée (se reporter à la note 6.6 « Provisions ») ou qui ont

- **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.

Promesses et autres engagements synallagmatiques liés aux activités opérationnelles

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

Autres engagements

Dans le cadre de son activité du secteur Logements, le groupe signe des contrats de réservations (ou promesses de vente) avec ses clients, dont la régularisation est conditionnée par la levée ou non de conditions suspensives (liées notamment à l'obtention de son financement par le client).

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

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

fait l'objet d'une contestation effective ou en cours de préparation de la Société (se reporter à la note 7.8 « Impôt sur les résultats » et 6.6 « Provisions – Logements »).

13 Effectif et engagements envers les salariés

13.1 Effectifs

| | 30/06/2013 | 31/12/2012 | 30/06/2012 |
|------------------|------------|------------|------------|
| Cadres | 589 | 539 | 507 |
| Non cadres | 359 | 374 | 350 |
| Effectifs | 948 | 913 | 857 |

Les effectifs au 30 juin 2013 progressent par rapport au 30 juin 2012 en raison, principalement, des recrutements dans le secteur opérationnel du commerce online dont les effectifs passent de 302 à 364.

13.2 Engagements de retraite

Au 30 juin 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.

Hypothèses moyennes pondérées retenues pour le calcul de l'engagement

| | 1er semestre 2013 | 2012 | 1er semestre 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 | Départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein |
| Taux d'actualisation | 2,78% | 2,80% | 3,41% |
| Taux de rendement attendu des placements | 2,80% | 4,89% | 4,89% |
| Taux d'augmentation moyen des salaires | 3,00% | 3,00% | 3,00% |
| Turnover RueDuCommerce | 17,27% | 17,27% | 27,00% |
| Turnover Cogedim | 7,94% | 7,97% | 6,67% |
| Taux d'inflation | 2,00% | 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> | 30/06/2013 | 31/12/2012 |
|---|-------------------|-------------------|
| Engagement brut en début d'exercice | 7,3 | 5,7 |
| Droits acquis au cours de l'exercice | 0,3 | 0,4 |
| Charges d'intérêts | 0,1 | 0,2 |
| Paievements de prestations | (0,4) | – |
| Transfert | – | 0,0 |
| Ecarts actuariels d'expérience | (0,2) | 0,0 |
| Ecarts actuariels d'hypothèse | 0,0 | 1,0 |
| Ecarts actuariels | (0,1) | 1,0 |
| Engagement brut en fin d'exercice | 7,2 | 7,3 |
| | – | – |
| Actifs de couverture | 1,0 | 1,0 |
| Retraits de fonds à fins de versements | (0,4) | – |
| Rendement des actifs | 0,0 | 0,0 |
| Ecarts actuariels | 0,0 | 0,0 |
| Actifs de couverture | 0,7 | 1,0 |
| | – | – |
| Engagement net pour pensions et retraites à | 6,3 | 4,7 |
| Engagement net pour pensions et retraites à la | 6,5 | 6,3 |
| | – | – |
| (charges) produits de la période | 0,3 | 0,6 |

Le fond existant couvre les engagements de retraite des salariés COGEDIM, à hauteur de 0,7 millions d'euros, pour un engagement global de 6,9 millions d'euros, soit un engagement net pour COGEDIM de 6,2 millions d'euros. Par ailleurs, il n'est pas prévu de cotiser au contrat d'assurance au cours de l'exercice.

Sensibilité des résultats aux hypothèses utilisées

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> | 2013.06 |
|---|----------------|
| Valeur de l'engagement au 30 juin 2013 | 7,2 |
| Taux d'actualisation de -0,25% | 0,2 |
| Taux d'actualisation de +0,25% | (0,1) |
| 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 | 7,2 | 7,3 | 5,7 | 4,9 | 4,4 |
| Actifs financiers | (0,7) | (1,0) | (1,0) | (0,9) | (1,4) |
| Couverture financière | 6,5 | 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 | (0,1) | 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> | 30/06/2013 | 31/12/2012 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Duration de l'engagement | 10 | 10 |
| Versement prévu en 2013 | 0,7 | 1,3 |
| Versement prévu en 2014 | 0,3 | 0,1 |
| Versement prévu en 2015 | 0,3 | 0,3 |
| Versement prévu en 2016 | 1,5 | 1,5 |
| Versement prévu en 2017 | 0,2 | 0,5 |
| Versement prévu entre 2018 et 2022 | 0,6 | 4,2 |

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 | 0,3 | 0,4 |
| Immobilier | 0,0 | 0,1 |
| Détail des actifs investis | 0,7 | 1,0 |

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

14 Événements postérieurs à la date de clôture

Il n'y a pas d'évènement significatif connu postérieur à la date de clôture des comptes.

**3 – RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR
L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE**

1^{er} semestre 2013

A.A.C.E. – ILE-DE-FRANCE
Membre français de Grant Thornton International
100, rue de Courcelles
75017 PARIS
S.A. au capital de € 230.000
Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Paris

ERNST & YOUNG Audit

1/2, place des Saisons
92400 Courbevoie – Paris - La Défense 1
S.A.S . à capital variable
Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

ALTAREIT

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2013

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Altareit relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2013, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité de votre gérance. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

1. Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

2. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Paris et Paris – La Défense, le 30 juillet 2013

Les Commissaires aux Comptes

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

ERNST & YOUNG Audit

Michel RIGUELLE

Jean-Roch VARON

4 – ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

1^{er} semestre 2013

J'atteste qu'à ma connaissance les comptes résumés pour le semestre écoulé 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 semestriel d'activité ci-dessus présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes semestriels, des principales transactions entre les parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

La Gérante
Société ALTAFI 2
Représentée par son Président
Monsieur Alain TARAVELLA