

Altareit

Exercice clos le 31 décembre 2012

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

A.A.C.E. ILE-DE-FRANCE
Membre français de Grant Thornton International
100, rue de Courcelles
75017 Paris
S.A. au capital de € 230.000

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Paris

ERNST & YOUNG Audit
1/2, place des Saisons
92400 Courbevoie - Paris-La Défense 1
S.A.S. à capital variable

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

Altareit

Exercice clos le 31 décembre 2012

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Aux Actionnaires,

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

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

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

I. Opinion sur les comptes consolidés

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.1 « Changement de méthode intervenu en 2012 » de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à l'application anticipée de la norme IAS 19 révisée « Avantages du personnel ».

II. Justification des appréciations

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

- Comme précisé dans la note 1.2 « Estimations et hypothèses affectant les actifs et les passifs » de l'annexe des comptes consolidés, le groupe a recours à certaines estimations concernant notamment l'évaluation des écarts d'acquisition, des marques Cogedim et Rue du Commerce et des actifs d'impôts différés. Nous avons apprécié le caractère raisonnable des données et des hypothèses retenues par votre société pour réaliser le test de dépréciation de ces actifs. Nous nous sommes assurés que les éventuelles dépréciations issues de ces tests avaient été constatées.
- Comme précisé dans la note 1.13 « Actifs et passifs financiers » de l'annexe des comptes consolidés, les instruments financiers dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur. Cette valeur est déterminée par référence aux prix de marché publiés pour les actions cotées et selon des modèles d'évaluation communément admis et réalisés par des actuaires pour les autres. Nous nous sommes assurés que la détermination de la juste valeur des instruments financiers, telle que présentée au bilan et dans la note 11 « Instruments financiers et risques de marché » de l'annexe des comptes consolidés, était effectuée sur la base des valeurs de marché ou de ces valorisations d'actuaires.
- Comme précisé dans la note 1.19 « Chiffre d'affaires et charges associées » au paragraphe a) « Marge immobilière » de l'annexe des comptes consolidés, les revenus et marges immobiliers des activités de promotion sont évalués selon la méthode de la comptabilisation à l'avancement. Ils sont donc dépendants d'estimations à terminaison réalisées par votre société. Nos travaux ont consisté à examiner les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à revoir les calculs effectués par votre société.
- Le paragraphe 6 « Regroupement d'entreprises » fait notamment état de l'affectation de l'écart d'acquisition dégagé lors de l'intégration de la société Rue du Commerce, qui a été déterminée avec l'assistance d'un évaluateur indépendant comme indiqué dans la note 7.3. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable des éléments sur lesquels se fondent les valorisations et à s'assurer que les notes aux états financiers donnent une information appropriée.
- Comme précisé dans la note 9.8 « Impôts sur les résultats » de l'annexe des comptes consolidés, la société et plusieurs de ses filiales ont fait l'objet d'une vérification de comptabilité par l'administration fiscale. La société, en accord avec ses conseils, conteste l'intégralité du chef de rectification exposé et en conséquence n'a pas doté de provisions au 31 décembre 2012. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable des éléments sur lesquels se fondent ces estimations et à vérifier que cette note aux états financiers fournit une information appropriée.

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

III. Vérification spécifique

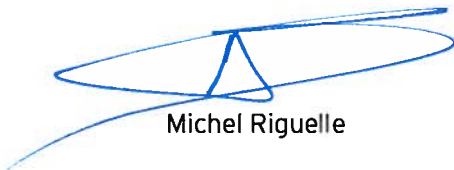
Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

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

Paris et Paris-La Défense, le 25 avril 2013

Les Commissaires aux Comptes

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



Michel Riguelle

ERNST & YOUNG Audit



Jean-Roch Varon

ALTAREIT

**COMPTES CONSOLIDES
DE L'EXERCICE CLOS
le 31 décembre 2012**

SOMMAIRE

Informations relatives à la Société	3
Etat de la situation financière consolidée.....	4
Etat du résultat global consolidé.....	5
Etat des flux de trésorerie consolidés.....	6
Etat de variation des capitaux propres consolidés.....	7
Compte de résultat analytique.....	8
Notes annexes aux comptes consolidés	9
1 Principes et méthodes comptables.....	9
2 Changements comptables.....	19
3 Secteurs opérationnels.....	21
4 Faits significatifs de l'exercice.....	24
5 Périmètre de consolidation	26
6 Regroupement d'entreprises	32
7 Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36.....	34
8 Notes sur l'état de la situation financière consolidée	37
9 Notes sur l'état du résultat global consolidé	56
10 Notes sur l'état des flux de trésorerie.....	62
11 Instruments financiers et risques de marché.....	64
12 Dividendes proposés et versés.....	69
13 Parties liées	70
14 Engagements du groupe	73
15 Effectif et engagements envers les salariés	76
16 Evénements postérieurs à la date de clôture	79

Informations relatives à la Société

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

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

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

Altareit est détenue à 99,86% par Altarea dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé NYSE Euronext Paris, compartiment A.

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

Le Conseil de Surveillance qui s'est tenu le 27 février 2013 a examiné les comptes consolidés établis au titre de l'exercice 2012 et arrêtés par la Gérance.

Etat de la situation financière consolidée

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

Etat du résultat global consolidé

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

Autres éléments du résultat global :

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

Etat des flux de trésorerie consolidés

	Note	exercice 2012	exercice 2011
<i>En millions d'euros</i>			
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles			
Résultat net total consolidé		54,7	42,5
Elim. de la charge (produit) d'impôt	9.8	25,5	6,3
Elim. des charges (produits) d'intérêts nettes		14,2	14,1
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		94,4	62,9
Elim. du résultat des entreprises associées	8.3	(6,7)	2,5
Elim. des amortissements et provisions		10,1	2,4
Elim. des ajustements de valeur		1,3	2,4
Elim. des résultats de cessions		(1,0)	0,2
Elim. des produits de dividendes		(0,0)	(0,2)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	8.9	(5,5)	0,6
Marge brute d'autofinancement		92,7	70,8
Impôts payés	8.5	(0,0)	(2,3)
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	8.5	(25,0)	(30,1)
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS		67,7	38,4
Flux de trésorerie des activités d'investissement			
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées	10	(9,3)	(3,3)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	10	(65,9)	1,1
Autres variations de périmètre		0,1	(0,0)
Augmentation des prêts et des créances financières	8.4	(4,2)	(13,0)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes		(0,1)	0,0
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite		(0,6)	(0,1)
Réduction des prêts et autres immobilisations financières	8.4	27,6	1,4
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés	10	(16,0)	(12,7)
Dividendes reçus	10	1,6	1,8
Intérêts encaissés		1,1	2,2
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT		(65,8)	(22,5)
Flux de trésorerie des activités de financement			
Augmentation de capital		0,0	0,0
Dividendes payés aux actionnaires d'Altareit SCA		0,0	(0,0)
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		0,0	(0,4)
Emission d'emprunts et autres dettes financières	8.10	157,9	138,6
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	8.10	(152,7)	(95,3)
Cession (acquisition) nette d'actions propres	8.9	(0,4)	0,0
Variation nette des dépôts et cautionnements		0,0	0,0
Intérêts versés		(16,2)	(16,2)
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT		(11,5)	26,8
Variation de la trésorerie		(9,6)	42,7
Trésorerie d'ouverture	10	226,5	183,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie		226,8	183,9
Découvert bancaire		(0,3)	(0,2)
Trésorerie de clôture	10	216,9	226,5
Trésorerie et équivalents de trésorerie		218,1	226,8
Découvert bancaire		(1,2)	(0,3)

Etat de variation des capitaux propres consolidés

	Capital	Primes liées au capital	Reserves 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 2011	2,6	76,2	104,6	183,4	0,5	183,9
Résultat Net	-	-	37,7	37,7	4,9	42,5
Ecart actuariel sur engagements de retraite	-	-	(0,1)	(0,1)	-	(0,1)
Ecart de conversion	-	-	-	-	-	-
Résultat global	-	-	37,6	37,6	4,9	42,4
Distribution de dividendes	-	-	-	-	(0,4)	(0,4)
Augmentation de capital	-	-	-	-	4,5	4,5
Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA	-	-	1,4	1,4 ⁽¹⁾	-	1,4
Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés	-	-	(1,0)	(1,0) ⁽²⁾	0,0	(1,0)
Elimination des actions propres	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Transactions avec les actionnaires	-	-	0,5	0,5	4,1	4,6
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	-	-
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	66,4 ⁽³⁾	66,4
Autres	-	-	-	-	-	-
Au 31 décembre 2011	2,6	76,2	142,7	221,5	75,8	287,3
Résultat Net	-	-	50,9	50,9	3,8	54,7
Ecart actuariel sur engagements de retraite	-	-	(0,7)	(0,7)	0,0	(0,7)
Ecart de conversion	-	-	-	-	-	-
Résultat global	-	-	50,3	50,3	3,8	54,1
Distribution de dividendes	-	-	0,0	0,0	1,5	1,5
Augmentation de capital	-	-	(0,0)	(0,0)	0,0	0,0
Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA	-	-	1,0	1,0 ⁽¹⁾	-	1,0
Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés	-	-	(4,6)	(4,6) ⁽²⁾	-	(4,6)
Elimination des actions propres	-	-	(0,4)	(0,4)	-	(0,4)
Transactions avec les actionnaires	-	-	(3,9)	(3,9)	1,5	(2,5)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	(1,7)	(1,7) ⁽⁴⁾	(65,1) ^{(3) (4)}	(66,8)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	(0,2)	(0,2)
Autres	-	0,0	(0,1)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Au 31 décembre 2012	2,6	76,3	187,2	268,1	15,8	281,9

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

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

(3) En 2011, les 66,4 M€ sont relatifs pour l'essentiel à la prise de contrôle de la société Rue du Commerce

En 2012, les (65,1) M€ sont relatifs à l'OPA sur Rue du Commerce à concurrence de (63,2) M€

(4) En 2012, les (1,7) M€ affectant les capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit sont relatifs au rachat d'une participation de 20% auprès des fondateurs de la société Rue du Commerce dans la société Altacom, holding de la société Rue du Commerce et qui porte sa participation à 100%. Cette opération affecte les capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales à concurrence de (1,9) M€

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

Compte de résultat analytique

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

Notes annexes aux comptes consolidés

1 Principes et méthodes comptables

1.1 Déclaration de conformité et référentiel comptable de la Société

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

probable que l'application de ces nouvelles normes impacte les comptes consolidés du Groupe.

- **IFRS 13** Evaluation à la juste valeur
- **Amendements à IFRS 7 et IAS 32** – Compensation des actifs et passifs financiers
- **IAS 12** Impôt différé : Recouvrement des actifs sous-jacents
- **Amendements à IFRS 1** – Hyperinflation grave et suppression des dates d'application ferme pour les premiers adoptants & Première adoption des IFRS
- **IFRIC 20** Frais de déblaiement engagés pendant la phase de production d'une mine à ciel ouvert

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

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

1.2 Estimations et hypothèses affectant les actifs et les passifs

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

Les principaux éléments qui requièrent des estimations établies à la date de clôture sur la base d'hypothèses d'évolution future et pour lesquels il existe un risque significatif de modification matérielle

de leur valeur telle qu'enregistrée au bilan à la date de clôture concernent :

Valorisation des incorporels

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

Bien que les indicateurs d'activité des secteurs de la Promotion Logements et Bureaux soient orientés à la baisse (se référer à la note 7. « Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36 ») en raison d'une conjoncture difficile (hausse du chômage, resserrement des conditions de crédit conduisant à une baisse des réservations de logements ou des investissements des grands utilisateurs de bureaux), aucune perte de valeur complémentaire en regard de la valeur comptable n'a été identifiée au cours de l'exercice 2012 au titre des groupements d'U.G.T.s de ces secteurs qui portent les goodwill et la marque issus de l'acquisition en 2007 de la filiale Cogedim. Le management estime de plus que les perspectives d'activité dans ces secteurs sont favorables à moyen terme notamment dans le secteur Logements qui bénéficie d'un environnement soutenu par une demande toujours élevée de logements (le manque de logements neufs en France est estimé à 1 million) et à la capacité de Cogedim, au bénéfice d'une réorientation stratégique vers des produits d'entrée et de milieu de gammes, à bénéficier des mesures incitatives mises en place par les pouvoirs publics pour ces produits.

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

Valorisations des autres actifs ou passifs

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

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

L'évaluation des paiements en actions (se référer à la note 8.9 « Capital, paiement en actions et actions propres »)

L'évaluation des instruments financiers (se référer à la note 11 « Instruments financiers et risques de marché »).

Estimations des résultats opérationnels

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

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

1.3 Participation dans une co-entreprise

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

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

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

1.4 Participation dans des entreprises associées

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

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

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

1.5 Ventilation des actifs et passifs en courants / non courants

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

- les actifs et passifs constitutifs du besoin en fonds de roulement entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée sont classés en courant,

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

1.6 Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition

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

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

L'écart d'acquisition :

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

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

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

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

La Société met en œuvre des tests de pertes de valeur au titre de ses écarts d'acquisition lors de chaque clôture annuelle ou semestrielle (soit au moins une fois l'an) et plus fréquemment s'il existe un indice de perte de valeur. Les principaux indices de perte de valeur sont, au regard des secteurs de Promotion Logements et Bureaux, une baisse du rythme d'écoulement des programmes ou une baisse des taux de marge. Les principaux indices de perte de valeur sont, au regard du secteur du Commerce On Line sont une baisse du volume d'affaires (chiffre d'affaires augmenté des ventes réalisés par les commerçants sur la galerie marchande et pour lesquelles la Société perçoit une commission) et du nombre de visiteurs uniques ainsi que du taux de transformation (nombre de commandes / nombre de visiteurs uniques).

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

1.7 Immobilisations incorporelles

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

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

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

- la marque qui résulte de l'identification d'un actif incorporel issu de l'acquisition de Cogedim (se référer aux notes 7.3 « Marque » et 8.1 « Immobilisations incorporelles ») est à durée indéfinie et donc non amortissable
- la marque qui résulte de l'identification d'un actif incorporel issu de l'acquisition de Rue du Commerce (se référer aux

notes 7.3 « Marque » et 8.1 « Immobilisations incorporelles ») est à durée définie et est amortie sur 10 ans.

- les relations clientèles qui résultent de l'identification d'actifs incorporels issus de l'acquisition de Cogedim sont amortissables au rythme de réalisation du carnet de commandes acquis et des lancements de programmes pour la partie concernant les promesses de vente acquises. Elles sont totalement amorties ou dépréciées.

La marque et les relations clientèles issues du regroupement d'entreprises avec Cogedim ont été affectées aux Unités Génératrices de Trésorerie que sont les programmes regroupés au sein des secteurs opérationnels Logements et Bureaux et font l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois l'an. Se reporter à la note 7 « Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36 ». Au 31 décembre 2012, seule la marque reste inscrite au bilan, les relations clientèles étant totalement amorties ou dépréciées. La marque est affectée au secteur opérationnel Logements.

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

1.8 Immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

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

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

1.10 Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers) et pertes de valeur

En application de la norme IAS 36, les actifs corporels et incorporels amortissables font l'objet d'un test de dépréciation dès lors qu'un indice interne ou externe de perte de valeur est décelé.

Les écarts d'acquisition et autres actifs incorporels à durée de vie indéterminée telles les marques font l'objet d'un test de dépréciation annuel systématique ou plus fréquemment si des événements ou des circonstances, internes ou externes, indiquent qu'une réduction de valeur est susceptible d'être intervenue.

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

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

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

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

perte de valeur ainsi constatée est réversible, sauf celle constatée sur les écarts d'acquisition, non réversible.

1.11 Stocks

Les stocks relèvent

- des programmes d'opérations des activités de promotion pour compte de tiers.
- des opérations dont la nature même ou la situation administrative spécifique induit un choix de classement en stocks – activité de marchands de biens – et pour laquelle la décision de conservation en patrimoine n'est pas arrêtée.

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

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

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

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

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

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

1.12 Créances clients et autres créances

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

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

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

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

Le groupe a choisi de ne pas mettre en œuvre la comptabilité de couverture proposée par la norme IAS 39.

Les principes d'application des normes IAS 32 et 39 et IFRS 7 sont les suivants :

1. Evaluation et comptabilisation des actifs financiers

- Les actifs disponibles à la vente se composent de titres de participation dans des sociétés non consolidées et sont comptabilisés à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont comptabilisées dans une rubrique distincte des capitaux propres, « les autres éléments du résultat global » les dépréciations sont enregistrées en compte de résultat lorsqu'il existe un indicateur de dépréciation et sont reprises, le cas échéant, directement par les capitaux propres sans passer par le résultat. Si les titres ne sont pas cotés ou que la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les titres sont comptabilisés à leur coût.
- Les instruments financiers dérivés sont considérés comme détenus à des fins de transaction. Ils sont évalués à leur juste valeur. La variation de juste valeur de ces instruments financiers dérivés est enregistrée en contrepartie du compte de résultat.
- La Société ne possède pas d'actifs détenus jusqu'à échéance.
- La trésorerie définie dans la norme IAS 7 comprend les liquidités en comptes courants bancaires, les OPCVM

monétaire de trésorerie, qui sont mobilisables ou cessibles à très court terme (i.e. assortis d'une échéance à l'origine de moins de trois mois) et ne présentent pas de risque significatif de perte de valeur en cas d'évolution des taux d'intérêt. La Société détient exclusivement des OPCVM monétaires et monétaires court terme. Ces actifs sont évalués au bilan à leur juste valeur. Les variations de juste valeur de ces instruments sont comptabilisées en résultat avec pour contrepartie l'ajustement du compte de trésorerie. La trésorerie doit être disponible immédiatement pour les besoins des filiales ou pour ceux du groupe.

2. Evaluation et comptabilisation des Passifs financiers

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

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

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

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

Pour les autres actifs et passifs financiers comme les dérivés de gré à gré, swaps, caps... et qui sont traités sur des marchés actifs (marché comportant de nombreuses transactions, des prix affichés et cotés

en continu), la juste valeur fait l'objet d'une estimation établie selon des modèles communément admis et réalisée par un actuair. Un modèle mathématique rassemble des méthodes de calcul fondées sur des théories financières reconnues.

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

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

1.14 Capitaux propres

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

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

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

1.15 Paiements en actions

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

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

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 2, les paiements en actions consentis aux mandataires sociaux ou salariés d'Altareit ou des sociétés du groupe sont comptabilisés dans les états financiers selon les modalités suivantes : la juste valeur de l'instrument de capitaux propres attribué est comptabilisée en charge de personnel en contrepartie d'une augmentation des capitaux propres si le plan doit être réglé en instruments de capitaux propres, ou d'une dette si le plan doit être réglé en trésorerie.

Cette charge de personnel représentative de l'avantage accordé (correspondant à la juste valeur des services rendus par les salariés) est évaluée par un cabinet d'actuaire à la date d'attribution des options à partir du modèle mathématique binomial de Cox Ross Rubinstein calculé en fonction d'un turnover déterminé sur les trois derniers exercices. Ce modèle est adapté au plan prévoyant une durée d'indisponibilité et une période de blocage. La charge est étalée sur la période d'acquisition des droits. Les plans d'attribution d'actions et les PEE sont valorisés sur la base de la valeur de marché.

1.16 Avantages au personnel

Les avantages au personnel sont comptabilisés selon la norme IAS 19 et ses amendements adoptés en juin

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

a) Indemnités de départ à la retraite

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

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

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

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

Les principales hypothèses retenues pour cette estimation sont les suivantes :

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

Table de mortalité : TF et TH 2000-2002

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

Turnover : turn-over annuel moyen observé sur 3 ans

Taux de progression des salaires 3%

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

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

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

b) Autres avantages postérieurs à l'emploi

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

c) Autres avantages à long terme

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

d) Indemnités de rupture de contrat de travail

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

e) Avantages à court terme

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

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

1.17 Provisions et passifs éventuels

Conformément à la norme IAS 37, une provision est constituée dès lors qu'une obligation à l'égard d'un tiers provoquera de manière certaine ou hautement probable une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente et pouvant être estimée de manière fiable. La provision est maintenue tant que l'échéance et le montant de la sortie de ressources ne sont pas fixés avec précision.

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

Les provisions non courantes incluent pour l'essentiel celles constituées dans le cadre de litiges opposant le groupe à des tiers.

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

1.18 Impôts

Les impôts sont comptabilisés selon la norme IAS 12.

Le Groupe est soumis à une fiscalité de droit commun.

La valeur comptable des actifs d'impôt différé est revue à chaque date de clôture et réduite dans la mesure où il n'est plus probable qu'un bénéfice imposable suffisant sera disponible pour permettre l'utilisation de l'avantage de tout ou partie de ces actifs d'impôt différé. Les actifs d'impôt différés sont réappréciés à chaque date de clôture et sont reconnus dans la mesure où il devient probable qu'un bénéfice futur imposable permettra de les recouvrer sur la base d'un business plan fiscal établi par le

management et dérivé du business plan de la Société établi sur une durée de 5 ans.

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

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

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

1.19 Chiffre d'affaires et charges associées

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

a) Marge immobilière

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

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

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

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

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

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

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

- opération acceptée par le co-contractant,

- existence de documents prévisionnels fiables permettant d'estimer avec une sécurité suffisante l'économie globale de l'opération (prix de vente, avancement des travaux, risque inexistant de non réalisation de l'opération).

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

b) Marge distribution

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

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

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

c) Commissions Galerie Marchande

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

d) Frais de structure nets

Apparaissent en rubrique « Frais de structure nets » les produits et charges inhérents à l'activité des sociétés prestataires du groupe.

- Les produits

Les produits incluent, pour chacun des secteurs d'activité, les prestations de services réalisées pour compte de tiers telles que les honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée connexes aux activités de Promotion, de commercialisation ou de prestations diverses (travaux complémentaires acquéreurs).

- Les charges

Les charges incluent les coûts de personnel, les charges de structure (honoraires divers, loyers...)

ainsi que les dotations aux amortissements des biens d'exploitation.

e) Autres produits et charges

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

1.20 Contrats de location

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

Le Groupe n'est pas lié par des contrats de location-financement de montant significatif, soit en tant que bailleur, soit en tant que preneur.

1.21 Coût des emprunts ou des dettes portant intérêts

Selon la norme IAS 23 révisée, le traitement comptable est l'incorporation des coûts d'emprunt directement attribuables à la construction des actifs qualifiés dans le coût de ceux-ci.

Les frais financiers affectables aux programmes sont, sauf exception, incorporés aux stocks durant la durée de construction de l'actif.

Le coût de l'endettement financier net regroupe les intérêts sur emprunts, les autres dettes financières, les revenus sur prêts ou créances rattachées à des participations, les produits de cession des valeurs mobilières de placement ainsi que l'impact lié au flux d'échange de taux dans le cadre d'opérations de couverture de taux.

Lorsqu'il existe un retard significatif sur le projet de construction, la Direction peut estimer s'il s'agit d'un retard anormalement long, de ne plus capitaliser les frais financiers affectables au programme. La Direction estime la date à laquelle la reprise de la capitalisation des frais financiers peut être réalisée.

1.22 Effet de l'actualisation des créances et des dettes

Le poste actualisation des dettes et créances regroupe l'effet de l'actualisation des dettes et créances dont l'échéance est supérieure à un an.

1.23 Tableau des flux de trésorerie

Le tableau est présenté selon la méthode indirecte conformément à l'option offerte par la norme IAS 7. La charge d'impôt est présentée globalement dans les flux opérationnels. Les intérêts financiers versés sont portés en flux de financement, les intérêts perçus figurent dans les flux d'investissement. Les

dividendes versés sont classés en flux de financement.

1.24 Secteurs opérationnels (IFRS 8)

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

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

- un Cash-flow courant des opérations (FFO¹),
- des variations de valeur, des charges calculées et des frais de transaction.

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

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

Les secteurs opérationnels de la Société sont :

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

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

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

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

¹ Fund From Operations

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

. ligne résultat opérationnel

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

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

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

. ligne coût de l'endettement net

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

. ligne impôt

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

. ligne minoritaires

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

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

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

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

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

. ligne résultat opérationnel

Les **variations de valeur et charges calculées** regroupent :

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

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

. ligne coût de l'endettement

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

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

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

. ligne impôt

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

. ligne minoritaires

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

2 Changements comptables

2.1 Changement de méthode intervenu en 2012

2.1.1 Avantages du personnel (IAS 19)

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

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

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

2.2 Présentation des états financiers (IAS 1)

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

3 Secteurs opérationnels

3.1 Eléments de résultat par secteur opérationnel

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

3.2 Eléments du Bilan par secteur opérationnel

■ 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 Ecart 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 fond 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

■ Au 31 décembre 2011

En millions d'euros	Logements	Bureaux	Commerces "on line"	Diversification	Autres	Total
Actifs et passifs opérationnels						
Immobilisations incorporelles	174,6	9,1	64,8	0,0	-	248,4
<i>dont Ecart d'acquisition</i>	104,0	9,0	64,4	-	-	177,4
<i>dont Marques</i>	66,6	-	-	-	-	66,6
<i>dont Autres Immobilisations incorporelles</i>	4,0	0,0	0,4	0,0	-	4,4
Immobilisations corporelles	6,8	0,0	1,1	3,5	-	11,4
Participations dans les entreprises associées et autres participations non consolidées	0,2	0,4	-	53,7	-	54,4
Impôts différés nets	(49,1)	1,4	(0,4)	0,0	96,2	48,1
<i>dont Impôts différés sur déficits fiscaux</i>	-	-	-	-	89,8	89,8
<i>dont Impôts différés sur incorporels identifiés</i>	(22,9)	-	-	-	-	(22,9)
<i>dont Impôts différés sur autres différences temporelles</i>	(26,1)	1,4	(0,4)	0,0	6,4	(18,7)
Besoin en fond de roulement d'exploitation	249,5	(15,3)	5,3	(2,0)	5,1	242,6
<i>dont Stocks et en-cours nets</i>	578,1	63,3	31,7	0,1	-	673,1
<i>dont Clients et autres créances</i>	222,8	21,1	35,7	2,7	0,8	283,1
<i>dont Dettes fournisseurs et autres dettes</i>	551,4	99,7	62,0	4,7	(4,3)	713,6
Total actifs et passifs opérationnels	382,0	(4,4)	70,7	55,3	101,3	604,9

3.3 Chiffre d'affaires par zone géographique

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

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

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

4 Faits significatifs de l'exercice

Exercice 2012

■ Commerces « online »

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

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

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

■ Logements

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

En France, les ventes de logements neufs en 2012 ont connu un fort ralentissement comparé à 2011, avec environ 73 300 ventes² contre 103 300 ventes l'année dernière soit une baisse de 30% en raison d'un contexte économique et financier difficile et un attentisme des particuliers et des investisseurs devant l'évolution des mesures de soutien du gouvernement.

Dans un marché en baisse, le secteur Logements d'Altea Cogedim maintient ses parts de marché avec 861 millions d'euros TTC de réservations³ de logement neufs enregistrées au titre de l'année 2012 soit une baisse de 29%. A fin décembre 2012, le backlog⁴ logements s'établit à 1 414 millions d'euros HT, soit 18 mois de chiffre d'affaires, ce qui confère au groupe une bonne visibilité sur ses résultats futurs de promotion Logements.

² Source : Ministère du Logement ; il s'agit de réservations.

³ Les réservations correspondent sur une période donnée aux promesses d'achat de lots immobiliers signées par des clients.

⁴ Le backlog, également appelé carnet de commandes, est composé du CA HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez un notaire.

■ Bureaux

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

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

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

Exercice 2011

■ Commerces « online »

Afin d'accompagner l'intégration d'Internet et des nouveaux outils de communication de mobilité et d'échange dans le processus d'achat des consommateurs, le Groupe a pris le contrôle, le 12 décembre 2011, de la société Rue du Commerce, société anonyme cotée sur Euronext Paris, compartiment C, un des leaders du e-commerce en France.

Cette prise de contrôle est intervenue via un échange d'actions de gré à gré concomitamment à la signature d'un pacte d'associés entre le Groupe et les fondateurs dirigeants – Messieurs Gauthier Picquart et Patrick Jacquemin. Se référer à la note 6 « Regroupement d'entreprises ». Concomitamment à ces opérations, le Groupe a lancé une Offre Publique d'Achat amicale en déposant le 27 octobre un projet d'offre. Le 21 février 2012, l'Autorité des Marchés Financiers a publié l'avis de résultat définitif dont il ressort que la société Altacom détient 10 858 293 actions de Rue du Commerce représentant autant de droits de vote, soit 96,54% du capital et 96,49% des droits de vote de cette société.

■ Logements

Le retour à la croissance en 2011 reflète la reprise de l'activité, amorcée dès 2009, mais dont les impacts sur le chiffre d'affaires ont été reportés compte tenu des délais de réalisation de ce type de projets (Il

s'écoule entre 18 et 24 mois en moyenne entre l'acte commercial (la réservation) et le chiffre d'affaires comptable enregistré au fur et à mesure de la construction). Le chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement des constructions s'établit à 815,8 millions d'euros, comparé à 584 millions d'euros à fin décembre 2010 soit une hausse de +39,7%. La marge immobilière ressort à 12,2% du chiffre d'affaires, soit une progression de 2 points par rapport à 2010.

Les ventes de logements neufs en 2011 ont connu un ralentissement comparé à 2010, avec moins de 103 300 ventes⁵ contre 115 400 ventes l'année dernière. Cette évolution est due à une moindre présence des investisseurs particuliers qui avaient fortement contribué aux ventes de 2010.

Dans un marché moins dynamique, le secteur Logements du Groupe continue de gagner des parts de marché avec 1 205 millions d'euros TTC de réservations⁶ de logement neufs enregistrées au titre de l'année 2011 en progression de 14% si l'on retire des réservations du programme Laennec d'un montant exceptionnel, 52 M€ de réservations en 2011 contre 280 M€ en 2010. A fin décembre 2011, le backlog⁷ logements s'établit à 1 620 millions d'euros HT, soit 24 mois de chiffre d'affaires, ce qui confère au groupe une excellente visibilité sur ses résultats futurs de promotion Logements.

■ Bureaux

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

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

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

⁵ Source : Ministère du Logement ; il s'agit de réservations.

⁶ Les réservations correspondent sur une période donnée aux promesses d'achat de lots immobiliers signées par des clients.

⁷ Le backlog, également appelé carnet de commandes, est composé du CA HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez un notaire.

5 Périmètre de consolidation

5.1 Liste des sociétés consolidées

SOCIÉTÉ	SIREN	31/12/2012			31/12/2011		
		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
Commerces on line							
ALTA PENTHEVRE SAS	518991476	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTACOM SAS	537392276	IG	100,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%
MAXIDOME	509105375	IG	97,0%	100,0%	IG	26,9%	100,0%
RUE DU COMMERCE	509105375	IG	97,0%	100,0%	IG	26,9%	100,0%
Diversification							
OPEC SARL	379873128	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
8'33 - Future Energie SA	492498944	NI	0,0%	0,0%	ME	45,7%	45,7%
ALTA CINE INVESTISSEMENT SAS	482277100	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA DELCASSE SAS	501705362	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA FAVART SAS	450042338	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA RUNGIS SAS	500539150	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
HOLDING LUMIERE SAS	419446216	NI	0,0%	0,0%	ME	34,0%	34,0%
L'EMPIRE SAS	428133276	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SALLE WAGRAM (ex theatre de l'empire)	424007425	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SEMMARIS	662012491	ME	33,3%	33,3%	ME	33,3%	33,3%
Logements (hors Cogedim)							
ALTA BOULOGNE SNC	334899457	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA CRP MOUGINS SNC	453830663	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA FAUBOURG SAS	444560874	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA MONTAIGNE SAS	790197263	IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
ALTA PERCIER SAS	538447475	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREIT SCA	552091050	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Bureaux (hors Cogedim)							
ACEP INVEST 1 (société civile)	530702455	ME	16,7%	16,7%	ME	16,7%	16,7%
ACEP INVEST 3 (société civile)	751731530	ME	16,7%	16,7%	NI	0,0%	0,0%
ALTAFUND General Partner sari	NA	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAFUND Holding sari	NA	ME	16,7%	16,7%	ME	16,7%	16,7%
ALTAFUND Invest 1 sari	NA	ME	16,7%	16,7%	ME	16,7%	16,7%
ALTAFUND Invest 2 sari	NA	ME	16,7%	16,7%	ME	16,7%	16,7%
ALTAFUND Invest 3 sari	NA	ME	16,7%	16,7%	ME	16,7%	16,7%
ALTAFUND Invest 4 sari	NA	ME	16,7%	16,7%	ME	16,7%	16,7%
ALTAFUND Invest 5 sari	NA	ME	16,7%	16,7%	ME	16,7%	16,7%
ALTAFUND Invest 6 sari	NA	ME	16,7%	16,7%	ME	16,7%	16,7%
ALTAFUND OPC (SPPICAV)	539124529	ME	16,7%	16,7%	NI	0,0%	0,0%
ALTAFUND Value Add I sca	NA	ME	16,7%	16,7%	ME	16,7%	16,7%
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE ASSET MANAGEMENT SNC	534207386	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE GESTION SNC	535056378	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE HOLDING SNC	534129283	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
GERLAND 1 SNC	503964629	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
GERLAND 2 SNC	503964702	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
MONTIGNY NEWTON SNC	750297137	IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
Logements (Cogedim)							
SCCV SURESNES 111 VERDUN	507385003	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SNC 12 RUE OUDINOT PARIS 7E	378484653	IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SNC 36 RUE RIVAY LEVALLOIS	343760385	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC 46 JEMMAPES	572222347	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV TOULOUSE LES ARGOULETS	513822601	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SAS AIRE	444515670	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SNC AIX LA VISITATION	452701824	IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%
SCCV ANGLET BELAY	512392325	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC ANTIBES 38 ALBERT 1er	440521996	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI MIMOSAS	451063499	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV ANTIBES 4 CHEMINS	537695801	ME	49,0%	49,0%	ME	49,0%	49,0%
SAS FONCIERE SEAMEW	493297642	NI	0,0%	0,0%	ME	20,0%	20,0%
SAS ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS	444533152	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SAS ARBITRAGES ET INVESTISSEMENT 2	479815847	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV ARCACHON LAMARQUE	527725246	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI ARGENTEUIL FOCH-DIANE	484064134	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCCV ARGENTEUIL JEAN JAURES	533885604	IG	95,0%	100,0%	IG	95,0%	100,0%
SCCV VITRY ARMANGOT	788655396	IG	90,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCI ASNIERES AULAGNIER ILOTS E F ET H1	483537866	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI CHAUSSON A/B	517868192	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCCV ASNIERES LAURE FIOT	532710308	IG	75,0%	100,0%	IG	75,0%	100,0%
SCCV BAGNEUX - TERTRES	789328804	ME	40,0%	40,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV BAGNEUX PAUL ELUARD	789253549	IG	51,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV BAGNEUX BLAISE PASCAL	533942884	IG	100,0%	100,0%	IP	50,0%	50,0%
SCCV BAGNOLET MALMAISON	517439402	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV REZE-JEAN-JAURES	788521375	IG	51,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC BENOIT CREPU LYON	378935050	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC LE HAMEAU DES TREILLES	487955965	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV BIOT ROUTE DE VALBONNE	538113473	IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%

SOCIÉTÉ	SIREN	31/12/2012			31/12/2011		
		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SCCV 236 AVENUE THIERS	493589550	IG	55,0%	100,0%	IG	55,0%	100,0%
SCI BRUGES AUSONE	484149802	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV CAUDERAN LECLERC	490049970	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI LE BOIS SACRE	492998117	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI LES FONTAINES DE BENESSE	479489817	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV BOULOGNE VAUTHIER	533782546	IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV TOULOUSE BOURRASSOL WAGNER	503431116	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV BRUGES GRAND DARNAL	511302002	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SAS BRUN HOLDING	394648984	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV CACHAN DOLET HENOUILLE	EN COURS	IG	90,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV CACHAN DOLET 62/66	788827111	IG	90,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCI CALURE - 49 MARGNOLLES	483674891	IG	100,0%	100,0%	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%	NI	0,0%	0,0%
SNC GARCHES LE COTTAGE	562105569	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV DOMAINE DE LA GARDI	535109011	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV DOMAINE DES HAUTS DE FUYEAU	535072425	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV ESERY ROUTE D'ARCINE	751533522	IG	70,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SARL FINANCIERE BONNEL	400570743	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SAS FONCIERE GLATZ	498493576	NI	0,0%	0,0%	ME	20,0%	20,0%
SAS FONCIERE SAONE GILLET	499854510	NI	0,0%	0,0%	ME	20,0%	20,0%
SCI FRANCHEVILLE-BOCHU	488154329	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SNC CHARENTON GABRIEL PERI	518408188	IG	60,0%	100,0%	IG	60,0%	100,0%
SNC GARCHES 82 GRANDE RUE	481785814	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCCV GARCHES LABORATOIRE EST	531559657	IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SNC DU GOLF	448867473	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC D'ALSACE	493674196	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV GUJAN REPUBLIQUE	489346106	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV HAILLAN MEYCAT	501411995	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC HEBERT	504145004	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV HOUILLES ZAC DE L'EGLISE	531260776	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI VILLA HAUSSMANN RIVE SUD	437674855	IG	60,0%	100,0%	IG	60,0%	100,0%
SNC ISSY CORENTIN CELTON	452369705	NI	0,0%	0,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI ILOT 6BD GALLIENI FORUM SEINE	433735479	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SNC DULAC - ROUMANILLE	513406942	IG	99,0%	100,0%	IG	99,0%	100,0%
SCCV L'ILE VERTE	509642005	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV COGESIR	753460062	IG	70,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV LEVALLOIS MARCEAU	501580583	IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%
SNC FONCIERE ILES D'OR	499385094	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 1	488424250	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 2	488423724	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 3	488424185	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 4	488423807	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 5	488423310	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 6	488423260	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI RIMBAUD	493564660	NI	0,0%	0,0%	IP	50,0%	50,0%
SCCV LA TESTE VERDUN	521333666	IG	70,0%	100,0%	IG	70,0%	100,0%
SNC LAENNEC RIVE GAUCHE	449668114	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI LE CHESNAY 3/8 RUE CARUEL	483129821	NI	0,0%	0,0%	IP	30,0%	30,0%
SCI LE CHESNAY LA FERME	485387286	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCCV MASSY COGFIN	515231215	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI LE DOMAINE DE PEYHAUTE	491112801	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LE PARADISIO	537797649	IG	90,0%	100,0%	IG	90,0%	100,0%
SCI PLESSIS ROBINSON	490892627	NI	0,0%	0,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI LEHENA	487506529	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LES COLORIADES	538153248	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCCV TOULOUSE GUILHEMERY	512568007	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV DOUVAINNE - LES FASCINES	514276369	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LES FELIBRES	531317220	IG	100,0%	100,0%	IG	60,0%	100,0%
SCI PIERRE DUPONT N°16 LYON	428092118	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI LES HAUTS DE FORTUNE	483855524	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI LES HAUTS DE RAMONVILLE	445378078	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV JEAN MOULIN 23 LES LILAS	490158839	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI PHOCEENS	483115404	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC LES ROSES DE CARROS	524599388	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%

SOCIÉTÉ	SIREN	31/12/2012			31/12/2011		
		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SAS LEVALLOIS 41-43 CAMILLE PELLETAN	489473249	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI LEVALLOIS ILOT 4.1	409853185	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 85 BIS A 89 BIS RUE DU DAUPHINE	429641434	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC NOVEL GENEVE - LYON 6	481997809	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SNC LYON 6 - 145 RUE DE CREQUI	442179826	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV RUE JEAN NOVEL - LYON 6	490160785	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCCV LYON 7 - 209 BERTHELOT	750698300	IG	60,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV TUILERIES - LYON 9	452819725	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SNC DU MAINE	502513013	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI MAISONS ALFORT VILLA MANSART	443937040	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCCV MALAKOFF DUMONT	752776591	IG	60,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV MALAKOFF LAROUSSE	514145119	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC ALTA CRP MANTES LE JOLIE	490886322	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI MARSEILLE 514 MADRAGUE VILLE	482119567	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC MARSEILLE 275/283 PRADO	479898496	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI COTE PARC	447789595	IG	58,0%	100,0%	IG	58,0%	100,0%
SCCV MARSEILLE SERRE	528065618	IG	70,0%	100,0%	IG	70,0%	100,0%
SCI MARSEILLE 2 EME EVECHE SCHUMANN	482568235	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV PROVENCE BORELLY	503396582	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV MASSY PQR	521333930	IG	75,0%	100,0%	IG	75,0%	100,0%
SCCV MASSY MN	521333476	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SAS MB TRANSACTIONS	425039138	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC PRESTIGE	439921198	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV MERIGNAC CHURCHILL	498686856	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV MEUDON HETZEL CERF	518934690	IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCI VAUGIRARD MEUDON	441990926	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV - ESPACE ST MARTIN	493348007	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI NANTERRE-ST MAURICE	481091288	IG	71,5%	100,0%	IG	71,5%	100,0%
SNC NANTES CADENIERS	500650981	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV NANTES RENNES & CENS	752249482	IP	50,0%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV NANTES RUSSEIL	514480557	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI BAGATELLE 5 NEUILLY	479223356	NI	0,0%	0,0%	IP	50,0%	50,0%
SCCV BOURDON CHAUVEAU NEUILLY	489104125	IG	70,0%	100,0%	IG	70,0%	100,0%
SCCV BOURDON 74 NEUILLY	492900741	IG	70,0%	100,0%	IG	70,0%	100,0%
SCCV 66 CHAUVEAU NEUILLY	507552040	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SAS NEUILLY EDOUARD NORTIER	450755277	NI	0,0%	0,0%	IP	50,0%	50,0%
SNC PLUTON / NICE PASTORELLI	494925662	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI VICTORIA CIMIEZ	420745820	IG	50,0%	100,0%	IG	50,0%	100,0%
SCI FRATERNITE MICHELET A NOISY LE SEC	504989692	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	479995632	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI BOUSSINGAULT 28/30	452167554	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI BRILLAT SAVARIN 86 PARIS XIII	487504300	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI PARIS XIII CHAMP DE L'ALOUETTE	484883160	NI	0,0%	0,0%	IP	50,0%	50,0%
SCCV PARIS CAMPAGNE PREMIERE	530706936	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC MURAT VARIZE	492650288	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV PARIS 19 MEAUX 81 -83	537989667	IG	60,0%	100,0%	IG	60,0%	100,0%
SAS PARIS 8E 35 RUE DE PONTHEU	477630057	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI PENITENTES	379799745	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV PESSAC MADRAN	443702790	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV CACHAN GABRIEL PERI 1	537407140	IG	90,0%	100,0%	IG	90,0%	100,0%
SCI ROTONDE DE PUTEAUX	429674021	IP	33,3%	33,3%	IP	33,3%	33,3%
SAS QUARTIER ANATOLE FRANCE	428711709	IP	33,3%	33,3%	IP	33,3%	33,3%
SCI LE CLOS DES LAVANDIERES	483286191	IG	79,8%	100,0%	IG	79,8%	100,0%
SNC REPUBLIQUE	443802392	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI DU RIO D'ALRON	443824774	IG	60,0%	100,0%	IG	60,0%	100,0%
SCCV RIVES D'ALLAUCH	494440464	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SNC RIVIERE SEINE	502436140	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV COEUR DE LA BOUVERIE	490874021	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC RUEIL CHARLES FLOQUET	481339224	NI	0,0%	0,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI ST-CLOUD 9/11 RUE DE GARCHES	444734669	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI VILLA DAUPHINE	483192126	NI	0,0%	0,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI LES CELESTINES	481888196	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCCV PHOENIX	487776551	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV SAINT MANDE MOUCHOTTE	529452773	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SARL LES JARDINS DE DAUDET	444326797	IP	37,5%	37,5%	IP	37,5%	37,5%
SCI DOMAINE DE MEDICIS	450964465	IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV SAINTE MARGUERITE	501662233	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI SALON DE PROVENCE - PILON BLANC	488793381	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SAS GERMAIN ROULE	482598836	NI	0,0%	0,0%	IP	50,0%	50,0%
SAS ROURET INVESTISSEMENT	441581030	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SAS SEINE AULAGNER	504687013	IP	33,3%	33,3%	IP	33,3%	33,3%
SCCV ANTONY GRAND PARC 2	752973818	IG	51,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV ANTONY GRAND PARC HABITAT 1	524010485	IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SNC BAUD MONT - BAUD RIVAGE	501222038	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV CARTOUCHERIE ILOT 1.5 A	790832190	IP	50,0%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV FONTAINE DE LATTES	EN COURS	IG	51,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV HOUILLES SEVERINE	522144609	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCCV L'ESTEREL	489666125	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LYON 7 - GIRONDINS	509685996	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%

SOCIÉTÉ	SIREN	31/12/2012			31/12/2011		
		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SCCV MASSY COLCOGE	504685884	IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%
SCCV NANTES NOIRE	501030209	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV NICE GOUNOD	499315448	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV SAINT ORENS LE CLOS	515347953	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV TASSIN CONSTELLATION	499796159	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCCV VILLENAVE COIN	501017008	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI ALBI GARE	445377740	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI COGIMMO	480601509	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI LE CLOS PASCAL A VILLEURBANNE 69	500649207	NI	0,0%	0,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI LES CELESTINS A OULLINS 69	500797121	ME	40,0%	40,0%	ME	40,0%	40,0%
SCI LES OPALINES	413093170	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI LES ROMANESQUES	498640689	NI	0,0%	0,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI MURET CENTRE	445378730	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI PAMIEERS LESTRADE	445378532	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI SAINT JEAN PYRENEES	445378094	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV HANOI GUERIN	499516151	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI SERRIS QUARTIER DU PARC	444639926	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SNC CARLES VERNET SEVRES	485288450	NI	0,0%	0,0%	IP	50,0%	50,0%
SCCV SEVRES FONTAINES	7897457538	IG	80,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV SEVRES GRANDE RUE	531294346	IG	51,0%	100,0%	IG	0,0%	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 EPIROM	389620015	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM ATLANTIQUE	501734669	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM CITALIS	450722483	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM DEVELOPPEMENT	318301439	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM GRAND LYON	300795358	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM GRENOBLE	418868584	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON	532818085	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM MEDITERRANEE	312347784	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM MIDI-PYRENEES	447553207	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM PATRIMOINE	420810475	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM RESIDENCE	319293916	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM SAVOIES-LEMAN	348145541	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM TRADITION	315105452	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM VENTE	309021277	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC CORESI	380373035	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC CSI	751560483	IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC DU RHIN	501225387	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM GESTION	380375097	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC PROVENCE L'ETOILE	501552947	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC RIMERA - VILLA SOLANA	483334405	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC VILLEURBANNE CAMBON COLIN	508138740	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC SOISY AVENUE KELLERMANN	497809541	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCCV SAINT HERBLAIN PLAISANCE	498519444	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI RESIDENCE LE RECITAL	498594571	NI	0,0%	0,0%	IP	50,0%	50,0%
SCCV ST OUEN LES COULEURS DU PARC	789712528	IG	92,4%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV SAINT-OUEN ARAGO	493291843	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV TERRA MEDITERRANEE	503423782	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SYNDECO SAS	790128433	IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC DANUBE	483158382	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI 123 AV. CH. DE GAULLE	420990899	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV THONON - CLOS ALBERT BORDEAUX	512308404	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV FRIOUL / ST MUSSE	493464440	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV RIOU	490579224	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV BRUNHES MAGNOLIA	490050176	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC FONTAINES D'ARENES	484663349	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LABEGE MALEPERE	490050523	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC MARENGO LIBRE ECHANGE	484664818	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI LE PARC DE BORDEROUGE	442379244	IP	40,0%	40,0%	IP	40,0%	40,0%
SNC 136 ROUTE D'ALBI	484643150	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC ROSERAIE LUCHET	484639919	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV SAINTE ANNE	499514420	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV TOULOUSE HARAUCOURT	501835437	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV TOULOUSE HEREDIA	507489375	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SNC TOULOUSE BERTILLON	494423312	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV TOULOUSE BUSCA	511512071	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC TOURNEFEUILLE HAUTES RIVES	484639471	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV VALLEIRY LE VERNAY	750744575	IG	70,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCI VANVES MARCHERON	484740295	IP	37,5%	37,5%	IP	37,5%	37,5%
SCCV VANVES BLEUZEN	513178830	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SNC VALBAN	501548952	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC PROVENCE LUBERON	520030205	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LC2 - VENISSIEUX	532790052	ME	15,0%	15,0%	ME	15,0%	15,0%
SNC VERCO	504664798	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC LES AQUARELLES	492952635	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC VAUGRENER1214 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%

SOCIÉTÉ	SIREN	31/12/2012			31/12/2011		
		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
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%
SCI CLICHY EUROPE	434060133	NI	0,0%	0,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI CLICHY EUROPE 3	435402755	NI	0,0%	0,0%	IP	50,0%	50,0%
SARL CLICHY EUROPE 4	442736963	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SNC COEUR D'ORLY PROMOTION	504160078	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SAS COGEDIM OFFICE PARTNERS	491380101	ME	16,5%	16,5%	ME	16,5%	16,5%
SNC EUROMED CENTER	504704248	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SNC ISSY FORUM 10	434106767	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 GALLIEN	492450168	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI ISSY FORUM 13	481212357	NI	0,0%	0,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI LEVALLOIS ANATOLE FRANCE FRONT DE SEINE	343926242	IG	85,0%	100,0%	IG	85,0%	100,0%
SCI AXE EUROPE LILLE	451016745	IP	45,0%	45,0%	IP	45,0%	45,0%
SCCV LYON 3 - LABUIRE	491187019	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI LILAS G	485122402	NI	0,0%	0,0%	IP	40,0%	40,0%
SNC ROBINI	501765382	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCCV SAINT ETIENNE - ILOT GRUNER	493509723	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SARL ASNIERES AULAGNIER	487631996	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SAS ALTA RICHELIEU	419671011	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SAS CLAIRE AULAGNIER	493108492	IG	95,0%	100,0%	IG	95,0%	100,0%
SAS COP BAGNEUX	491969952	ME	16,5%	16,5%	ME	16,5%	16,5%
SAS COP MERIDIA	493279285	ME	16,5%	16,5%	ME	16,5%	16,5%
SAS LIFE INTERNATIONAL COGEDIM	518333448	IG	50,1%	100,0%	IG	50,1%	100,0%
SCI COP BAGNEUX	492452982	ME	16,5%	16,5%	ME	16,5%	16,5%
SCI COP MERIDIA	493367429	ME	16,5%	16,5%	ME	16,5%	16,5%
SNC COGEDIM ENTREPRISE	424932903	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC SAINT-DENIS LANDY 3	494342827	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SNC DU PARC INDUSTRIEL DE SAINT-PRIEST	443204714	IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%
SCCV BLAGNAC GALILEE	501180160	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV TOULOUSE GRAND SUD	499468510	IP	50,0%	50,0%	IP	50,0%	50,0%
SCI ZOLA 276 - VILLEURBANNE	453440695	IG	75,0%	100,0%	IG	75,0%	100,0%

5.2 Evolution du périmètre de consolidation

■ Exercice 2012

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

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

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

Renforcement de la participation dans Rue du Commerce

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

fondateurs a été rachetée par le groupe (se référer à la note 6 « Regroupement d'entreprises » et à l'état de variation des capitaux propres consolidés ainsi qu'à la note 10 « Notes sur l'état de flux de trésorerie – Acquisitions de sociétés consolidées »).

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

■ Exercice 2011

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

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

- la société Rue du Commerce (se référer à la note 6 « Regroupement d'entreprises »).
- la société Altafund Value Add I et ses filiales dans le cadre d'une prise de participation à hauteur de 16,67% dans un véhicule d'investissement en immobilier d'entreprise créé en partenariat avec d'autres investisseurs, et la société Altafund GP détenue à 100%, qui est la

société de gestion et l'associé commandité de ce véhicule d'investissement.

- les autres sociétés entrées dans le périmètre sont destinées à porter des programmes de promotion ou assurer des prestations de services vis-à-vis de sociétés porteuses de programmes de promotion.

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

5 sociétés ont changé de méthode de consolidation : 4 sociétés passent de l'intégration proportionnelle à l'intégration globale (la sccv Antony grand parc, la sas Life International, la sccv Meudon Hetzel, la sccv Salon de Provence - Pilon Blanc) en raison des changements de mode de gouvernance donnant le contrôle à la Société, et une société passe de mise en équivalence à intégration proportionnelle (la sccv Asnières Alpha) en raison d'un changement de gouvernance conférant le contrôle commun.

6 Regroupement d'entreprises

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

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

Au cours du 1^{er} semestre 2012, des salariés ont exercé des stock-options et vendu de gré à gré immédiatement les 40 475 actions créées au groupe, à un prix de 9 euros par action identique à celui de l'OPA.

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

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

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

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

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

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

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

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

Un développement de synergies entre tous les secteurs d'activité et le commerce online est prévu. Ainsi, en 2012, de nombreux investissements techniques (refonte du site et création d'une application mobile), marketing et humains (par l'embauche de plus de 80 personnes dont des profils d'experts) ont été entrepris afin de sécuriser son

activité et accélérer le développement de la Galerie Marchande. A court terme, ces investissements - représentatifs selon le référentiel IFRS de charges de la période - ont impacté négativement le cash-flow opérationnel (EBITDA – résultat opérationnel avant dotations aux amortissements et provisions).

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

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

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

■ Exercice 2012

Dans un marché du Logements neufs orienté significativement à la baisse (près de -25% de baisse des ventes en volume au titre du 3^{ème} trimestre 2012 par rapport à la même période de l'année précédente selon la FPI dans son analyse de décembre 2012) en raison d'un contexte économique et financier difficile et un fort attentisme des ménages (taux de chômage > 10% et mise en place de nouvelles mesures de soutien gouvernementale à dimension plus sociale que les dispositifs antérieurs), Cogedim enregistre une baisse de ses réservations qui passe de 1 205 M€ TTC à 861 M€ soit une baisse de -29% en ligne avec les évolutions du marché ce qui lui permet de conserver sa part de marché. A fin décembre 2012, le backlog⁸ logements s'établit à 1 414 millions d'euros HT, soit 18 mois de chiffre d'affaires. Cette situation donne une bonne visibilité à Altarea Cogedim des résultats futurs de ce secteur d'activité. Pour faire face à un contexte macroéconomique dont la perspective à moyen terme est extrêmement favorable en raison de l'existence d'une demande soutenue (le manque de logements neufs est estimé à 1 million en France), le secteur Logements s'est organisé de telle sorte à pouvoir s'adapter très rapidement à tout type de circonstances : les stocks achevés sont quasi nuls et les critères d'engagements⁹ sont strictement maintenus, le portefeuille foncier sous promesse s'élève à 3,5 Mds, soit 48 mois d'activité, et la gamme de produits a été élargie et renouvelée pour promouvoir les produits d'entrée de gamme et de milieu de gamme de telle façon à répondre aux attentes du marché existant et bénéficier le moment venu des mesures incitatives des pouvoirs publics.

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

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

- Le taux d'actualisation retenu est égal à 11,2%.
- Les cash-flows libres sur l'horizon du business plan reposent sur des hypothèses de volume d'activité et de taux de marge opérationnelle qui prennent en compte les hypothèses économiques et de marché connues à la date de son établissement.

⁸ Le backlog, également appelé carnet de commandes, est composé du CA HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez un notaire.

⁹ Précommercialisation avérée d'au moins 50% avant acquisition du foncier et rythme d'écoulement avéré

- Les valeurs terminales des secteurs Logements et Bureaux (hors le fonds d'investissement Altafund) ont été déterminées avec un taux de croissance retenu à partir de 2017 qui est égal à 1,5% et un taux de rentabilité sur capitaux employés (ROCE) compris entre 14,2% et 18,2%.

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

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

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

■ Exercice 2011

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

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

Dans un marché moins dynamique, le secteur Logements du Groupe continue de gagner des parts de marché avec 1 205 millions d'euros TTC de réservations¹⁰ de logement neufs enregistrées au titre du l'année 2011 en progression de 14% si l'on retraite

¹⁰ Les réservations correspondent sur une période donnée aux promesses d'achat de lots immobiliers signées par des clients.

des réservations au titre du programme Laennec qui a généré 52 M€ de réservations en 2011 contre 280 M€ en 2010. A fin décembre 2011, le backlog¹¹ logements s'établit à 1 620 millions d'euros HT, soit 24 mois de chiffre d'affaires comparé à 1 395 millions d'euros à fin 2010, soit une hausse annuelle de 16%. Cette situation donne une excellente visibilité au Groupe des résultats futurs de ce secteur d'activité.

Pour faire face à un contexte macroéconomique très volatile, le secteur Logements s'est organisé de telle sorte à pouvoir s'adapter très rapidement à tout type de circonstances : les stocks achevés sont quasi nuls et les critères d'engagements¹² sont strictement maintenus, le portefeuille foncier sous promesse est supérieur à 3,0 Mds, soit 30 mois d'activité, et la gamme de produits a été élargie et renouvelée.

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

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

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

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

Le changement jugé par le management raisonnablement possible des hypothèses à savoir un taux de croissance de 1% au lieu de 1,5% et un taux d'actualisation de 12,2% au lieu de 11,2% conduirait à des évaluations des actifs économiques y compris les actifs incorporels et écarts d'acquisition des secteurs Logements d'une part et Bureaux d'autre part toujours supérieures à leurs valeurs nettes comptables au 31 décembre 2011 sur la base d'une fourchette de taux de rentabilité sur capitaux engagés (ROCE) compris entre 14,2% et 18,2%.

¹¹ Le backlog, également appelé carnet de commandes, est composé du CA HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez un notaire.

¹² Précommercialisation avérée d'au moins 50% avant acquisition du foncier

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

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

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

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

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

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

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

7.3 Marques

■ Marque Cogedim

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

■ Marque Rue du Commerce

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

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

8 Notes sur l'état de la situation financière consolidée

8.1 Immobilisations incorporelles

Valeurs brutes en millions d'euros	Ecart d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total	
Au 1er janvier 2011	356,8	66,6	181,6	7,1	2,3	0,2	9,5	614,5
Acquisitions	-	-	-	1,4	-	0,0	1,4	1,4
Cessions / Mises au rebut	-	-	-	-	(0,1)	-	(0,1)	(0,1)
Variations de périmètre	64,4	-	-	-	-	3,5	3,5	67,9
Au 1er janvier 2012	421,2	66,6	181,6	8,5	2,2	3,7	14,3	683,6
Acquisitions	-	-	-	1,7	-	0,3	2,0	2,0
Cessions / Mises au rebut	-	-	-	(0,3)	-	-	(0,3)	(0,3)
Transferts	(42,9)	35,5	-	7,4	-	(0,0)	7,4	(0,0)
Variations de périmètre	16,4	-	-	(0,1)	-	0,1	(0,0)	16,4
Au 31 décembre 2012	394,7	102,1	181,6	17,1	2,2	4,1	23,4	701,7

Dépréciations en millions d'euros	Ecart d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total	
Au 1er janvier 2011	(243,7)	-	(181,6)	(4,8)	(0,9)	-	(5,7)	(431,0)
Dépréciations et amortissements	-	-	-	(1,0)	(0,2)	(0,0)	(1,2)	(1,2)
Reprises / Cessions	-	-	-	-	0,1	-	0,1	0,1
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	(3,1)	(3,1)	(3,1)
Au 1er janvier 2012	(243,7)	-	(181,5)	(5,8)	(1,0)	(3,1)	(9,9)	(435,2)
Dépréciations et amortissements	-	(3,6)	-	(2,9)	(0,2)	(0,0)	(3,2)	(6,8)
Reprises / Cessions	-	-	-	0,3	-	-	0,3	0,3
Transferts	-	-	-	-	-	0,0	0,0	0,0
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	(0,0)
Au 31 décembre 2012	(243,7)	(3,6)	(181,6)	(8,4)	(1,3)	(3,1)	(12,8)	(441,6)

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

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

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

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

8.2 Immobilisations corporelles

<i>En millions d'euros</i>	Terrains et Constructions	Autres immobilisations corporelles	Total Brut	Amortissements	Net
Au 1er janvier 2011	0,2	16,8	16,9	(6,6)	10,4
Acquisitions / Dotations	–	1,3	1,3	(2,4)	(1,1)
Cessions / Reprises	–	(0,3)	(0,3)	0,3	(0,0)
Transferts	–	0,2	0,2	0,9	1,0
Variations de périmètre	–	5,2	5,2	(4,1)	1,1
Au 1er janvier 2012	0,2	23,1	23,3	(11,9)	11,4
Acquisitions / Dotations	–	1,7	1,7	(2,9)	(1,3)
Cessions / Reprises	–	(0,1)	(0,1)	0,1	(0,0)
Au 31 décembre 2012	0,2	24,7	24,9	(14,8)	10,1

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

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

8.3 Participation dans les entreprises associées et titres non consolidés

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

consolidés, qui sont également inclus dans ce poste s'élève à 0,4 millions d'euros.

■ Participation dans les entreprises associées

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

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

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

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

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

La principale participation est celle détenue dans la société Semmaris et qui s'élève à 58,9 millions d'euros. Au 31 décembre 2012, la participation dans

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

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

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

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

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

Lorsque la valeur des participations dans les entreprises associées devient négative suite aux pertes cumulées de ces structures, des provisions pour risques sont constituées. Au 31 décembre 2011, la provision constituée à ce titre s'élève à 3,7 millions d'euros. Cette provision porte essentiellement sur les titres du fonds de bureau Cogedim Office Partner.

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

■ Principaux titres mis en équivalence

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

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

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

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

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2012	31/12/2011
Revenus locatifs	31,6	30,2
Chiffre d'affaires promotion	2,6	3,0
Prestations de services externes	–	2,0
Chiffre d'affaires	34,3	35,2
Résultat Net	6,7	(2,5)

■ Participations dans les co-entreprises

Les montants ci-dessus 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

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

Quote-part au compte de résultat des co-entreprises

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

8.4 Créances et autres actifs financiers non courants et courants

	Créances rattachées à des participations et comptes courants	Prêts et autres créances financières	Dépôts et cautionnements versés	Sous-total prêts et avances	Autres actifs financiers	Total créances et autres actifs bruts	Dépréciations	Net
<i>En millions d'euros</i>								
Au 1er janvier 2011	30,9	1,4	2,7	35,1	–	35,1	(0,8)	34,2
Augmentations / Dotations	12,9	–	0,2	13,0	–	13,0	–	13,0
Diminutions / Reprises	(1,2)	(0,2)	–	(1,4)	–	(1,4)	–	(1,4)
Variation de périmètre	1,2	0,4	–	1,6	–	1,6	–	1,6
Au 31 décembre 2011	43,6	1,6	2,9	48,2	–	48,3	(0,8)	47,4
Augmentations / Dotations	3,9	0,2	0,1	4,2	0,4	4,5	–	4,5
Diminutions / Reprises	(27,3)	(0,3)	(0,1)	(27,6)	(0,0)	(27,7)	–	(27,7)
Transferts / Reclassements	1,5	(0,6)	0,3	1,1	(0,1)	1,1	(1,5)	(0,4)
Variation de périmètre	1,7	(0,0)	(0,0)	1,7	0,0	1,7	(0,6)	1,2
Au 31 décembre 2012	23,6	0,9	3,1	27,6	0,3	27,9	(3,0)	24,9
<i>Dont non courants au 31/12/2011</i>	9,6	1,6	2,9	14,1	–	14,1	(0,8)	13,3
<i>Dont courants au 31/12/2011</i>	34,2	–	–	34,2	–	34,2	–	34,2
<i>Dont non courants au 31/12/2012</i>	13,6	0,9	3,1	17,6	0,0	17,6	(3,0)	14,6
<i>Dont courants au 31/12/2012</i>	10,1	–	–	10,1	0,3	10,4	–	10,4

■ Créances rattachées à des participations et comptes courants

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

■ Prêts

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

■ Dépôts et cautionnements versés

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

8.5 Besoin en fonds de roulement

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

	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
<i>En millions d'euros</i>								
Au 1er janvier 2011	516,1	69,4	174,2	243,6	(298,4)	(351,1)	(659,5)	200,2
Variations	7,8	6,4	3,4	9,9	58,4	(41,3)	17,1	34,8
Pertes de valeur nettes	(1,3)	0,2	(3,7)	(3,5)	-	-	-	(4,8)
Transferts	(0,5)	-	-	-	0,2	(0,2)	-	(0,5)
Variation de périmètre	51,1	18,5	14,5	33,0	(57,8)	(13,4)	(71,2)	12,9
Au 31 décembre 2011	672,1	94,5	188,5	283,1	(227,6)	(416,0)	(713,6)	242,6
Variations	11,7	29,4	30,1	59,4	(116,5)	72,6	(43,9)	27,2
Pertes de valeur nettes	(1,5)	(0,7)	0,0	(0,7)	-	-	-	(2,2)
Variation de périmètre	0,1	(0,1)	(1,2)	(1,3)	0,9	0,3	1,2	(0,0)
Au 31 décembre 2012	683,4	123,0	217,4	340,4	(413,2)	(343,0)	(756,2)	257,6
Variation BFR au 31/12/2012	(10,2)	(28,6)	(30,1)	(58,7)	(116,5)	72,6	(43,9)	(25,0)
Variation BFR au 31/12/2011	(6,5)	(6,6)	0,2	(6,4)	58,4	(41,3)	17,1	(30,0)

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

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

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

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

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

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

■ Besoin en fonds de roulement d'investissement

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

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

■ **Besoin en fonds de roulement fiscal**

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

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

8.6 Stocks et en cours

En millions d'euros	Stocks bruts	Dépréciations	Net
Au 1er janvier 2011	618,4	(2,4)	616,1
Variation	7,8	–	7,8
Dotations	–	(2,1)	(2,1)
Reprises	–	0,8	0,8
Reclassements	(0,1)	(0,4)	(0,5)
Variation de périmètre	51,8	(0,7)	51,1
Au 31 décembre 2011	677,9	(4,8)	673,1
Variation	11,7	(0,0)	11,7
Dotations	–	(1,9)	(1,9)
Reprises	–	0,4	0,4
Variation de périmètre	0,1	0,0	0,1
Au 31 décembre 2012	689,5	(6,1)	683,4

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

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

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

Au 31 décembre 2011	Promotion logement	Immobilier d'Entreprise	Commerce on line	Diversification	Total Stocks et en-cours nets
Opérations nouvelles	20,1	1,2	–	–	21,3
Opérations au stade terrain	43,3	17,3	–	–	60,6
Opérations en cours	471,8	28,1	–	–	499,9
Opérations achevées	4,6	0,8	–	–	5,4
Opérations marchand de biens	38,2	15,9	–	–	54,1
Marchandises	–	–	31,7	0,1	31,7
Total	578,1	63,3	31,7	0,1	673,1

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

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

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

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

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

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

8.7 Créances clients et autres créances

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

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

■ Créances clients

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

Détail des créances clients exigibles :

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2012
Total brut créances clients	126,2
Dépréciations sur créances clients	(3,2)
Total net créances clients	123,0
Clients factures à établir	(1,8)
Décalage clients à l'avancement	(16,5)
Clients et comptes rattachés exigibles	104,7

<i>En millions d'euros</i>	Total	Dans les temps	A 30 jours	A 60 jours	A 90 jours	Au delà de 90 jours
Clients et comptes rattachés exigibles	104,7	86,7	0,1	8,8	2,0	7,1

■ Avances et acomptes versés

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

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

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

■ Débiteurs divers

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

■ Charges constatées d'avance

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

■ Comptes mandants débiteurs

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

8.8 Dettes fournisseurs et autres dettes

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

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

■ Avances et acomptes reçus des clients

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

Ce poste diminue essentiellement sur l'activité de promotion immobilière compte tenu de l'avancement des opérations en cours ; les montants des appels de

fonds sont moins avancés par rapport au pourcentage d'avancement des chantiers.

■ Dettes sur acquisition d'immobilisations

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

8.9 Capital, paiement en actions et actions propres

■ Capital (en €)

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

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

■ Gestion du capital

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

■ Paiements en actions

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

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

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

• Attribution d'actions gratuites

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

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

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

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

■ Actions propres

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

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

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

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

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

8.10 Passifs financiers

■ Emprunts et dettes financières courants et non courants

En millions d'euros	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 (ressources passives)	Intérêts courus sur endettement bancaire placement obligataire et privé	Intérêts courus sur autres dettes financières	Total emprunts et dettes financières
Au 01/01/2011	373,8	0,3	122,6	481,4	6,6	0,1	490,3	0,2	4,1	-	494,5
Augmentation	21,3	-	117,7	138,0	0,2	-	139,1	0,2	1,7	0,0	141,0
dont étatement des frais d'émission	0,4	-	-	0,4	-	-	0,4	-	-	-	0,4
dont affectation de résultat aux comptes courants d'associés	-	-	-	-	0,1	-	0,1	-	-	-	0,1
Actualisation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diminution	(18,0)	(0,3)	(77,1)	(94,4)	(0,0)	(0,0)	(94,4)	-	(1,0)	-	(96,5)
Reclassements	-	1,0	-	1,0	(0,0)	-	1,0	-	(0,0)	0,0	1,0
Changement de méthode	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	3,6	3,6	1,6	-	7,2	0,0	0,0	(0,0)	7,2
A fin 12/2011	377,0	1,0	153,8	531,9	10,2	0,1	542,2	0,3	4,7	0,0	547,3
Augmentation	66,7	-	74,9	141,6	15,4	0,1	157,1	0,9	0,5	-	158,8
dont étatement des frais d'émission	0,7	-	-	0,7	-	-	0,7	-	-	-	0,7
dont affectation de résultat aux comptes courants d'associés	-	-	-	-	(1,9)	-	(1,9)	-	-	-	(1,9)
Actualisation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diminution	(26,3)	(0,3)	(126,0)	(152,6)	(0,2)	-	(152,7)	-	(2,2)	(0,0)	(155,0)
Reclassements	-	-	-	-	-	-	-	-	(0,0)	0,0	-
Changement de méthode	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	(0,0)	(0,0)	(0,3)	-	(0,3)	-	(0,0)	-	(0,3)
A fin 12/2012	417,5	0,7	102,7	520,9	25,1	0,2	546,2	1,2	3,0	-	550,4
Dont non courants à fin 12/2011	344,9	0,7	46,8	382,4	0,0	0,1	382,5	-	-	-	392,5
Dont non courants à fin 12/2012	344,1	0,4	60,4	404,9	0,0	0,2	405,1	-	-	-	405,1
Dont courants à fin 12/2011	32,2	0,3	107,0	138,5	10,2	-	149,7	0,3	4,7	0,0	154,8
Dont courants à fin 12/2012	73,4	0,3	42,3	116,0	25,1	-	141,1	1,2	3,0	-	145,3

● Emprunts auprès des établissements de crédit

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

Crédits d'acquisitions

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

Crédits d'opérations

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

● Concours bancaires (dettes)

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

● Comptes courants

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

■ Endettement financier net

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

En millions d'euros	Endettement bancaire, hors intérêts courus, trésorerie passive	Endettement bancaire, placement obligatoire et privé, hors intérêts courus et trésorerie passive	Intérêts courus sur endettement bancaire placement obligatoire et privé	Endettement bancaire, placement obligatoire et privé, hors trésorerie passive	Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	Concours bancaires (trésorerie passive)	Trésorerie nette	Endettement bancaire, placement obligatoire et privé	Comptes courants	Autres dettes financières	Intérêts courus sur autres dettes financières	Endettement financier net
Actifs de trésorerie	-	-	-	-	(226,8)	-	(226,8)	(226,8)	-	-	-	(226,8)
Passifs financiers non courants	392,4	392,4	-	392,4	-	-	392,4	0,0	0,1	-	-	392,5
Passifs financiers courants	139,5	139,5	4,7	144,2	-	0,3	0,3	144,8	16,2	-	0,0	164,8
Au 31 décembre 2011	531,9	531,9	4,7	536,6	(226,8)	0,3	(226,5)	310,1	16,2	0,1	0,0	720,4
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	-	532,3

■ Ventilation par échéance de l'endettement bancaire

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

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

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

■ Ventilation par garantie de l'endettement bancaire

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

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

■ Ventilation par taux de l'endettement bancaire

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

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

■ Echancier des intérêts à payer dans le futur

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

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

8.11 Provisions

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

■ Provision pour indemnité de départ à la retraite

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

■ Provisions commerce online

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

■ Provisions logements et bureaux

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

9 Notes sur l'état du résultat global consolidé

9.1 Marge immobilière

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

9.2 Marge distribution

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

9.3 Commissions Galerie marchande

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

9.4 Frais de structure nets

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

■ Prestations de services externes

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

■ Production immobilisée et stockée

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

■ Charges de personnel

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

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

■ Autres charges de structure

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

■ Dotations aux amortissements des biens d'exploitation

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

9.5 Autres éléments du résultat opérationnel

■ Autres produits et charges

Les autres produits et charges s'élevaient à (3,1) millions d'euros contre +0,2 millions d'euros au 31 décembre 2011. Ils sont principalement constitués d'honoraires (avocats, commissaires aux comptes, frais d'actes et de contentieux, etc) de primes d'assurances et de frais généraux relatifs aux opérations de promotion, d'impôts et taxes, de charges locatives ainsi que des revenus annexes (revenus hôteliers, revenus locatifs temporaires ou améliorations de prix de revient sur d'anciennes opérations) encourus par les sociétés non prestataires du Groupe.

■ Dotations aux amortissements

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

■ Indemnités (frais) de transaction

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

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

■ Dotations aux provisions nettes de charges

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

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

9.6 Coût de l'endettement net

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

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

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

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

9.7 Autres éléments du résultat avant impôt

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

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

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

9.8 Impôt sur les résultats

■ Analyse de la charge d'impôt

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

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

■ Taux effectif d'impôt

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

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

■ Actifs et passifs d'impôts différés

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

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

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

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

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

■ Propositions de rectification

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

L'Administration fiscale a principalement remis en cause, dans ses propositions de rectification en date du 21 décembre 2011, la valeur vénale de Cogedim issue d'expertises et utilisée lors de la restructuration intervenue en 2008. Il en résulterait un montant d'impôt sur les sociétés complémentaire de 133,9 millions d'euros, en principal. Le Groupe conteste l'intégralité de ce chef de rectification, en accord avec ses conseils. Une interlocution s'est tenue avec l'administration le 29 novembre 2012 et s'est conclue par le maintien par l'administration de sa position par courrier en date du 17 décembre 2012 ; En accord avec ses conseils, le Groupe a, quant à lui, maintenu sa position et poursuit la procédure de contestation. En conséquence, aucune provision n'a été dotée au 31 décembre 2012.

9.9 Résultat par action

■ Résultat par action de base (en €)

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

■ Résultat par action dilué (en €)

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

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

Lorsque le nombre théorique d'actions qui seraient ainsi rachetées au prix du marché est supérieur au nombre d'actions potentiellement dilutives, il n'en est

pas tenu compte. Ainsi, le nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif est égal au nombre moyen d'actions avant effet dilutif.

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

	exercice 2012	exercice 2011
Numérateur		
Résultat net global des actionnaires d'Altareit	50,9	37,7
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif	1 749 304	1 749 958
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	1 749 304	1 749 958
Résultat net non dilué par action (en €)	29,11	21,52
Résultat net dilué par action (en €)	29,11	21,52

10 Notes sur l'état des flux de trésorerie

■ Trésorerie et équivalents de trésorerie nette

	Disponibilités	Valeurs mobilières de placement	Total (trésorerie active)	Contours bancaires (trésorerie passive)	Trésorerie et équivalents de trésorerie
<i>En millions d'euros</i>					
Au 01/01/2011	53,7	130,7	183,0	(0,7)	183,8
Variation de la période	2,2	13,1	15,4	(0,2)	15,2
Trésorerie des sociétés acquises	27,8	-	27,8	-	27,8
Trésorerie des sociétés cédées	-	-	-	-	-
A fin 12/31/11	63,5	143,3	226,8	(0,3)	226,5
Variation de la période	(24,9)	17,4	(7,5)	(0,9)	(8,4)
Trésorerie des sociétés acquises	1,2	0,0	1,2	-	1,2
Trésorerie des sociétés cédées	(0,5)	(1,9)	(2,4)	-	(2,4)
A fin 12/31/12	59,3	158,6	218,1	(1,2)	216,9
Variation nette au 31/12/2011	29,8	13,1	42,9	(0,2)	42,6
Variation nette au 31/12/2012	(24,2)	15,5	(8,7)	(0,9)	(9,8)

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

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

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

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

■ Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées

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

En 2012 comme en 2011, les investissements d'immobilisations financières correspondent à des

augmentations de capital de la société mise en équivalence Altafund VAI, souscrites par Faubourg.

■ Acquisitions nettes de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite

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

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

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

■ Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés

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

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

■ Dividendes reçus

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

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

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

11 Instruments financiers et risques de marché

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

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

■ Instruments financiers par catégorie

Au 31 décembre 2012

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	-	-	-	0,1
Participations dans les entreprises associées et titres non consolidés	65,1	64,7	-	-	0,4	-	-	-	0,1
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

Au 31 décembre 2011

En millions d'euros	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti					Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			
	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1*	Niveau 2**	Niveau 3***
ACTIFS NON COURANTS	67,7	54,4	13,3	-	0,1	-	-	-	0
Participations dans les entreprises associées et titres non consolidés	54,4	54,4	-	-	0,1	-	-	-	0
Créances et autres actifs financiers non courants	13,3	-	13,3	-	-	-	-	-	-
ACTIFS COURANTS	544,0	-	400,8	-	-	143,3	143,3	-	-
Clients et autres créances	283,1	-	283,1	-	-	-	-	-	-
Créances et autres actifs financiers courants	34,2	-	34,2	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	226,8	-	83,5	-	-	143,3	143,3	-	-
PASSIFS NON COURANTS	392,6	-	-	392,6	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	392,5	-	-	392,5	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	0,1	-	-	0,1	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	885,5	-	-	860,4	-	17,1	-	17,1	-
Emprunts et dettes financières	154,8	-	-	154,8	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	17,1	-	-	-	-	17,1	-	17,1	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	713,6	-	-	713,6	-	-	-	-	-
Dettes auprès des actionnaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

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

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

■ Situation comptable des instruments financiers dérivés

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

■ Echéance des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

Au 31 décembre 2012

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

Au 31 décembre 2011

	déc-2011	déc-2012	déc-2013	déc-2014	déc-2015	déc-2016
ALTAREIT payeur à taux fixe - swap	105,3	185,6	160,3	–	–	–
ALTAREIT payeur à taux fixe - collar	–	175,0	50,0	–	–	–
ALTAREIT payeur à taux fixe - cap	269,7	55,0	–	–	–	–
Total	375,0	415,6	210,3	–	–	–
Taux moyen de couverture	2,75%	3,50%	4,01%			

■ Risque de taux

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

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

Position de gestion :

Au 31 décembre 2012

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

Au 31 décembre 2011

	déc.-11	déc.-12	déc.-13	déc.-14	déc.-15	déc.-16
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(536,9)	(392,4)	(306,2)	(109,9)	(106,4)	(97,4)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	226,8					
Position nette avant gestion	(310,1)	(392,4)	(306,2)	(109,9)	(106,4)	(97,4)
Swap	105,3	185,6	160,3	-	-	-
Collar	-	175,0	50,0	-	-	-
Cap	269,7	55,0	-	-	-	-
Total Instruments Financiers Dérivés	375,0	415,6	210,3	-	-	-
Position nette après gestion	64,9	23,2	(95,9)	(109,9)	(106,4)	(97,4)

Analyse de la sensibilité au taux d'intérêt :

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

	Augmentation / Diminution des taux d'intérêts	Incidence du gain ou de la perte sur le résultat avant impôt	Incidence sur la valeur en portefeuille d'instruments financiers
31/12/2012	+50	-0,2 millions d'euros	+1,9 millions d'euros
	-50	+0,4 millions d'euros	-1,7 millions d'euros
31/12/2011	+50	-0,8 millions d'euros	+2,9 millions d'euros
	-50	+0,7 million d'euros	-3,1 millions d'euros

■ Risque de liquidité

Trésorerie :

Le groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 218,1 millions d'euros au 31 décembre 2012 contre 226,8 au 31 décembre 2011, ce qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité. (Se référer également à la note 10. « notes sur l'état des flux de trésorerie »)

Une partie de cette trésorerie est qualifiée de non disponible pour le groupe, tout en étant disponible pour les besoins propres des filiales qui la portent : au 31 décembre 2012, le montant de cette trésorerie à utilisation restrictive s'élève à 127,4 millions d'euros dont 110,2 millions dans le secteur logements et 17,2 millions d'euros dans le secteur bureaux.

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

Covenants bancaires :

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

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

Contrepartie CIB IXIS

Principaux covenants au niveau du groupe Altarea :

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

Principaux covenants au niveau de Cogedim

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

■ Risque de contrepartie

La mise en place de produits dérivés pour limiter le risque de taux expose le groupe à une éventuelle défaillance d'une contrepartie. Afin de limiter ce risque, le groupe ne réalise des opérations de

couverture qu'avec les plus grandes institutions financières.

■ Risque de change

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

12 Dividendes proposés et versés

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

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

13 Parties liées

■ Actionnariat d'Altareit

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

En pourcentage	31/12/2012	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2011
	% capital	% droit de vote	% capital	% droit de vote
Altarea	99,63	99,64	99,63	99,65
Altarea France	0,11	0,11	0,11	0,11
Alta Faubourg	0,11	0,11	–	–
Contrôle groupe Altarea	99,85	99,86	99,74	99,76
Auto-contrôle	0,01	–	0,02	0,02
Public	0,14	0,14	0,24	0,24
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, Alta Patrimoine, 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 223,8 millions d'euros pour le compte de Cogedim en facteur du pool bancaire dont Natixis est l'arrangeur et l'agent au titre de l'emprunt contracté en juillet 2007 dans le cadre de l'acquisition de Cogedim et une caution de 100 millions d'euros pour le compte d'Alta Faubourg en faveur de la Deutsche Bank au titre de l'emprunt souscrit en 2007 auprès de cette dernière.

En millions d'euros	Altafi 2	Altarea	Sociétés prestataires de services filiales d'Altarea (1)	Autres sociétés filiales d'Altarea (2)	31/12/2012	31/12/2011
	ACTIFS NON COURANTS	–	0,1	–	–	0,1
ACTIFS COURANTS	0,0	0,0	1,1	0,2	1,3	39,0
Clients et autres créances	0,0	0,0	1,1	0,2	1,3	6,2
Créances et autres actifs financiers	–	0,0	0,0	0,0	0,0	32,9
TOTAL ACTIF	0,0	0,1	1,1	0,2	1,4	39,1
CAPITAUX PROPRES	–	4,6 (a)	–	–	4,6	39,0
Emprunts et dettes financières	–	7,7 (b)	0,0	0,5	8,2	0,0
Dettes fournisseurs et autres dettes (*)	0,8	6,3	1,0	–	8,0	0,9
PASSIFS COURANTS	0,8	14,0	1,0	0,5	16,2	39,0
TOTAL PASSIF	–	18,6	0,0	0,5	19,1	0,9

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

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

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

(b) Compte courant entre Altareit et Altarea SCA

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

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

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

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

(f) Prestations de services

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

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

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

■ Rémunération de la gérance

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

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

■ Rémunération des principaux dirigeants du groupe

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

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

** Charge calculée selon la norme IFRS 2

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

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

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

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

La rémunération des dirigeants est entendue hors dividendes.

14 Engagements du groupe

14.1 Engagements hors bilan

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

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

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

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

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

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

■ Engagements reçus

Engagements reçus liés aux opérations de périmètre

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

Engagements reçus liés aux activités opérationnelles

• Garanties de paiement reçues des clients

Le groupe reçoit des garanties de paiement de ses clients émises par des établissements financiers en

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

• Autres engagements reçus (non chiffrés)

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

■ Engagements donnés

Engagements donnés liés aux opérations de périmètre

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

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

Engagements donnés liés aux activités opérationnelles

• Garantie d'achèvement des travaux

Les garanties financières d'achèvement de 290,4M€ sont données aux clients dans le cadre des ventes en VEFA et sont délivrées, pour le compte des sociétés du Groupe, par des établissements financiers, organismes de caution mutuelle ou compagnie d'assurance. Elles sont présentées en engagement 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.

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

• Cautions d'indemnités d'immobilisations

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

■ Loyers minima à verser

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

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

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

• Autres cautions et garanties données

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

■ Promesses et autres engagements synallagmatiques liés aux activités opérationnelles

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

■ Autres engagements

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

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

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

Ces contrats concernent :

- les bureaux loués par le groupe dans le cadre de son exploitation propre,
- les loyers à verser au propriétaire des murs de l'hôtel situé avenue Wagram à Paris.

14.2 Litiges ou sinistres

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

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

15 Effectif et engagements envers les salariés

15.1 Effectifs

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

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

15.2 Engagements de retraite

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

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

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

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

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

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

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

■ Evolution de l'engagement

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

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

■ Décomposition de la provision

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

■ Historique de la provision

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

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

■ Détail des actifs investis

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

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

16 Evénements postérieurs à la date de clôture

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