

**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 2013

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

Aux Actionnaires,

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

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

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

#### **I. Opinion sur les comptes consolidés**

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

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

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

## **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 1.12 « Actifs et passifs financiers (hors les créances clients et autres créances) » de l'annexe aux comptes consolidés, les instruments financiers dérivés sont comptabilisés à leur juste valeur. Cette valeur est déterminée par référence aux prix du marché publiés pour les actions cotées et selon des modèles d'évaluation communément admis et réalisés par des actuaires pour les autres. Nous avons vérifié que la détermination de la juste valeur des instruments financiers, telle que présentée au bilan et dans la note 11 « Instruments financiers et risques de marché » de l'annexe aux comptes consolidés, était effectuée sur la base des valeurs de marché ou de ces valorisations d'actuaires.
- Comme indiqué dans la note 1.17 « Impôts » de l'annexe aux comptes consolidés, des estimations sont utilisées dans la détermination du montant recouvrable des actifs d'impôt différé. Nos travaux ont consisté à examiner le caractère raisonnable des hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à revoir les calculs effectués par votre groupe.
- Comme précisé dans la note 1.18 « Chiffres d'affaires et charges associées » au paragraphe a) « Marge immobilière » de l'annexe aux comptes consolidés, les revenus et marges immobiliers des activités de promotion sont évalués selon la méthode de la comptabilisation à l'avancement. Ils sont donc dépendants d'estimations à terminaison réalisées par votre groupe selon les modalités décrites au paragraphe a) susmentionné. Nos travaux ont consisté à examiner les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à revoir les calculs effectués par votre groupe.
- Comme indiqué dans la note 7 « Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36 » de l'annexe aux comptes consolidés, le groupe a eu recours à certaines estimations concernant le suivi de la valeur des écarts d'acquisition et des marques Cogedim et Rue du Commerce. Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, à revoir les calculs effectués par votre groupe et ses experts, et à vérifier que les notes aux états financiers donnent une information appropriée sur les hypothèses retenues.
- Comme précisé dans la note 9.8 « Impôt sur les résultats » de l'annexe aux comptes consolidés, votre groupe et plusieurs de ses filiales ont fait l'objet d'une vérification de comptabilité par l'administration fiscale. Votre groupe, en accord avec ses conseils, conteste l'intégralité du chef de rectification exposé et en conséquence n'a pas doté de provisions au 31 décembre 2013. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable des éléments sur lesquels se fondent ces estimations et à vérifier que cette note aux états financiers fournit une information appropriée.

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

### 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.

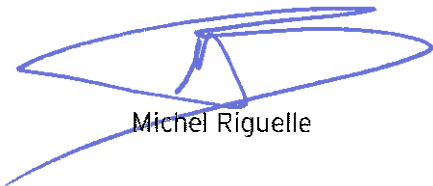
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris et Paris-La Défense, le 21 mars 2014

Les Commissaires aux Comptes

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

ERNST & YOUNG Audit



Michel Riguelle



Jean-Roch Varon

---

# ALTAREIT

## COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

---

## SOMMAIRE

1.1	INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ.....	3
1.2	ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE.....	4
1.3	ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ.....	5
1.4	ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES.....	6
1.5	ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES.....	7
1.6	COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE.....	8
1.7	NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS.....	9
1.	Principes et méthodes comptables.....	9
2.	Changements comptables.....	24
3.	Secteurs opérationnels.....	30
4.	Faits significatifs de l'exercice.....	33
5.	Périmètre de consolidation.....	35
6.	Regroupement d'entreprises.....	39
7.	Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36.....	39
8.	Notes sur l'état de la situation financière consolidée.....	44
9.	Notes sur l'état du résultat global consolidé.....	62
10.	Notes sur l'état des flux de trésorerie.....	63
11.	Instruments financiers et risques de marché.....	70
12.	Dividendes proposés et versés.....	73
13.	Parties liées.....	74
14.	Engagements du groupe.....	76
15.	engagements envers les salariés.....	79
16.	Evénements postérieurs à la date de clôture.....	81
1.8	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	82

---

## 1.1 INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

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

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

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

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

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

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

Le Conseil de Surveillance qui s'est tenu le 5 mars 2014 a examiné les comptes consolidés établis au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et arrêtés par la Gérance.

## 1.2 ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

En millions d'euros	Note	31/12/2013	31/12/2012	01/01/2012
			Retraité*	Retraité*
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>400,2</b>	<b>412,2</b>	<b>402,2</b>
Immobilisations incorporelles	8.1	219,3	200,0	246,4
dont Ecarts d'acquisition		113,0	150,2	177,5
dont Marques		95,8	95,8	95,8
dont Autres immobilisations incorporelles		7,7	7,0	7,1
Immobilisations corporelles	8.2	11,5	10,1	11,4
Titres et investissements dans les sociétés placées en équivalence ou non consolidées	8.3	125,3	106,7	96,7
Prêts et créances (non courant)	8.4	4,6	3,3	4,7
Impôt différé actif	8.6	35,4	30,9	41,1
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>1 120,7</b>	<b>1 157,9</b>	<b>1 133,5</b>
Stocks et en-cours nets	8.5	590,0	602,1	612,3
Clients et autres créances	8.7	232,3	238,2	276,2
Créance d'impôt sur les sociétés	8.8	0,9	1,0	0,1
Prêts et créances courants (courant)	8.4	8,5	9,2	34,3
Instrument financiers dérivés	11	0,0	0,1	0,0
Tresorerie et équivalents de trésorerie	10	178,9	197,3	192,6
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>1 521,0</b>	<b>1 570,1</b>	<b>1 535,8</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>299,5</b>	<b>261,9</b>	<b>297,3</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA</b>		<b>296,1</b>	<b>258,1</b>	<b>221,5</b>
Capital	8.9	2,6	2,6	2,6
Primes liées au capital		78,3	73,2	76,2
Réserves		195,9	152,3	142,7
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA		20,3	50,9	37,9
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</b>		<b>13,4</b>	<b>15,8</b>	<b>75,8</b>
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		10,0	12,0	70,9
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		3,4	3,8	4,9
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>259,4</b>	<b>430,3</b>	<b>395,2</b>
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	8.10	241,7	400,1	390,4
dont Emprunts auprès des établissements de crédit		241,6	399,9	390,3
dont Autres emprunts et dettes financières		0,1	0,2	0,1
Autres provisions long terme	8.11	17,3	17,4	10,3
Dépôts et cautionnements reçus		0,4	0,1	0,1
Impôt différé passif	8.8	0,1	12,6	(11,3)
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>962,0</b>	<b>807,9</b>	<b>843,3</b>
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	8.10	334,0	133,9	151,6
dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)		266,1	102,2	137,4
dont Cessions financières (trésorerie passive)		21,4	0,1	9,3
dont Autres emprunts et dettes financières		46,5	31,6	4,9
Instrument financiers dérivés	11	0,6	3,0	17,1
Dettes fournisseurs et autres dettes	8.6	525,2	716,3	673,2
Dettes d'impôt exigible	8.8	1,3	1,7	0,4
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>1 521,0</b>	<b>1 570,1</b>	<b>1 535,8</b>

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

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers.

## 1.3 ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

en millions d'euros	Note	31/12/2013	31/12/2012 Retraité*
Chiffre d'affaires		990,7	988,5
Coûts des ventes		(833,1)	(818,5)
Charges commerciales		(43,8)	(39,7)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(5,0)	(5,5)
MARGE IMMOBILISÉES	9.1	59,8	59,8
Chiffre d'affaires distribution et Autres		318,6	315,7
Achats consommés		(296,1)	(289,0)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(1,7)	(2,3)
MARGE DISTRIBUTION	9.2	20,8	24,4
COMMISSIONS GALERIE MARCHANDÉ	9.3	9,8	3,4
Prestations de services externes		3,5	5,9
Production immobilisée et stockée		58,1	62,5
Charges de personnel		(93,3)	(85,6)
Autres charges de structure		(53,8)	(50,3)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(3,0)	(2,9)
FRAIS DE STRUCTURE NETS	9.4	(88,3)	(73,9)
Autres produits et charges		(2,2)	(3,0)
Dotations aux amortissements		(3,6)	(6,8)
Indemnités (frais) de transaction		(1,5)	(0,3)
AUTRES	9.5	(7,3)	(1,2)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	9.5	(4,5)	(0,1)
Dotations nettes aux provisions	9.5	(0,9)	(0,3)
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	9.5	(37,9)	-
<b>RÉSULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS MISES EN EQUIVALENCE</b>		(0,1)	77,7
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	9.5	18,2	15,2
<b>RÉSULTAT OPERATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS MISES EN EQUIVALENCE</b>		18,1	92,9
Coût de l'endettement net	9.6	(12,1)	(14,2)
Charges financières		(13,0)	(15,5)
Produits financiers		0,9	1,3
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	9.7	1,8	(1,3)
Résultat de cession de participation	9.7	(0,0)	1,0
Dividendes		0,0	0,0
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>		7,9	78,4
Impôt sur les résultats	9.8	15,9	(23,7)
<b>RÉSULTAT NET</b>		23,8	54,7
dont Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA		20,3	50,9
dont Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		3,5	3,8
Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (C)	9.9	11,62	25,11
Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (C)	9.9	11,62	25,11

### AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL :

	31/12/2013	31/12/2012 Retraité*
<b>RÉSULTAT NET</b>	23,8	54,7
Ecart de conversion		
Non recyclable		
<b>Sous-total des éléments du résultat global recyclables en résultat</b>		
Ecart actuariel sur plans de retraite à long terme décaissés	0,5	(1,0)
Non recyclable	(0,5)	0,3
<b>Sous-total des éléments du résultat global non recyclables en résultat</b>	0,5	(1,0)
<b>AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>	0,5	(1,0)
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	24,2	53,7
dont Résultat net global des actionnaires d'Altareit SCA	20,6	49,8
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	3,5	3,8

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

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers.



## 1.4 ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

En millions d'euros	Note	31/12/2013	31/12/2012 Retraité*
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>			
Résultat net total consolidé		23,8	54,7
Elim. de la charge (produit) d'impôt	9.6	(15,9)	23,7
Elim. des charges (produits) d'intérêts nettes		12,1	14,2
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		30,0	92,6
Elim. du résultat des entreprises associées	8.5	(18,2)	(15,2)
Elim. des amortissements et provisions		49,5	5,9
Elim. des ajustements de valeur		(1,8)	1,3
Elim. des résultats de cessions		0,1	(1,6)
Elim. des produits de dividendes		(0,0)	(0,0)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	5.9	0,6	(5,5)
Marge brute d'auto-financement		59,1	52,2
Impôts payés	6.5	(2,3)	0,5
Incidence de la variation du titre d'exploitation	6.5	(70,1)	(4,2)
<b>FLUX DE TRESORERIE OPERATIONNELS</b>		<b>(22,4)</b>	<b>78,2</b>
<b>Flux de trésorerie des activités d'investissement</b>			
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées	10	(21,5)	(6,4)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	10	(5,8)	(35,3)
Autres variations de périmètre		0,0	0,1
Augmentation des prêts et des créances financières	5.4	(0,2)	(3,5)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes		0,0	(0,1)
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite		(0,0)	1,7
Réduction des prêts et autres immobilisations financières	5.4	0,6	27,6
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés	10	(0,1)	(16,5)
Dividendes reçus	10	5,5	5,5
Intérêts encaissés		1,2	1,0
<b>FLUX DE TRESORERIE D'INVESTISSEMENT</b>		<b>(19,5)</b>	<b>(57,7)</b>
<b>Flux de trésorerie des activités de financement</b>			
Augmentation de capital		0,0	0,0
Dividendes payés aux actionnaires d'Altarea SGA		(0,0)	0,0
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		—	(0,0)
Emission d'emprunts et autres dettes financières	8.10	212,2	145,0
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	8.10	(198,0)	(151,3)
Cession (acquisition) nette d'actions propres	8.5	(0,0)	(0,4)
Variation nette des dépôts et cautionnements		0,3	0,0
Intérêts versés		(12,3)	(16,1)
<b>FLUX DE TRESORERIE DE FINANCEMENT</b>		<b>4,2</b>	<b>(21,7)</b>
<b>Variation de la trésorerie</b>		<b>(37,6)</b>	<b>(1,2)</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10	195,1	196,3
Découvert bancaire		(0,4)	(0,3)
<b>Trésorerie de clôture</b>	10	<b>157,6</b>	<b>195,1</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie		178,9	195,5
Découvert bancaire		(21,4)	(0,4)

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

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers.

## 1.5 ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

En millions d'euros	Capital	Primes liées au capital	Réserves et réductions non distribuées	Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA	Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	Capitaux propres
<b>Au 1er janvier 2012</b>	<b>2,6</b>	<b>76,2</b>	<b>142,4</b>	<b>221,5</b>	<b>75,0</b>	<b>297,5</b>
Résultat net	-	-	(2,2)	(2,2)	2,2	(2,2)
Ecarts accumulés sur engagements de capital	-	-	(2,7)	(2,7)	0,0	(2,7)
Ecarts de conversion	-	-	-	-	-	-
Résultat global	-	-	(4,9)	(4,9)	2,2	(2,7)
Emission de titres de capital	-	-	0,0	0,0	1,3	1,3
Augmentation de capital	-	-	(2,5)	(2,5)	0,0	(2,5)
Intégration des paiements en actions de la société Altarea SCA	-	-	0,0	(1,7)	-	(1,7)
Intégration des paiements en actions de la société Altarea SCA à Rue du Commerce	-	-	(2,0)	(2,0)	-	(2,0)
Exercice des options propres	-	-	(2,4)	(2,4)	-	(2,4)
Transferts entre les actionnaires	-	-	(2,5)	(2,5)	1,2	(1,3)
Variation des parts d'intérêt, sans prise en compte des titres	-	-	(1,7)	(1,7)	(2,1)	(3,8)
Variation des parts d'intérêt, liés à la présence de droits de votes	-	-	-	-	(1,2)	(1,2)
Autres	-	-	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>2,6</b>	<b>76,3</b>	<b>147,2</b>	<b>266,1</b>	<b>15,4</b>	<b>291,9</b>
Résultat net	-	-	(2,1)	(2,1)	2,2	(2,1)
Ecarts accumulés sur engagements de capital	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Ecarts de conversion	-	-	-	-	-	-
Résultat global	-	-	(2,1)	(2,1)	2,2	(2,1)
Emission de titres de capital	-	-	(2,0)	(2,0)	(2,7)	(4,7)
Augmentation de capital	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Intégration des paiements en actions de la société Altarea SCA	-	-	1,1	(2,0)	-	(0,9)
Intégration des paiements en actions de la société Altarea SCA à Rue du Commerce	-	-	(2,7)	(2,7)	-	(2,7)
Exercice des options propres	-	-	(2,0)	(2,0)	-	(2,0)
Transferts entre les actionnaires	-	-	0,4	0,4	(2,1)	(1,7)
Variation des parts d'intérêt, sans prise en compte des titres	-	-	(1,1)	(1,1)	(1,7)	(2,8)
Variation des parts d'intérêt, liés à la présence de droits de votes	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Au 31 décembre 2013</b>	<b>2,6</b>	<b>76,3</b>	<b>207,2</b>	<b>288,1</b>	<b>12,4</b>	<b>299,1</b>

- (1) Comptabilisation en application d'IFRIC 11 de l'octroi d'attribution gratuite d'actions de la société Altarea SCA, qui détient 99,74 % du capital de la société Altareit
- (2) Comptabilisation des dépenses sur achats de titres effectués pour servir les plans arrivés à échéance
- (3) (63,2) M€ concernent l'OPA des actions de la société Rue du Commerce initiée en décembre 2011 et dont le résultat définitif avait donné lieu à un avis de l'AMF en date du 21 février 2012. La prise de contrôle de Rue du Commerce était intervenue en décembre 2011
- (4) Les rachats intervenus en novembre et décembre 2012 d'une participation totale de 20% dans la société Altacom, holding de la société Rue du Commerce, à ses fondateurs et portant ainsi sa participation à 100%, affecte les capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales pour un montant de (1,9) M€ et les capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA pour un montant de (1,7) M€
- (5) L'OPR suivie d'un retrait obligatoire initiée le 26 mars 2013 visant les actions de la société Rue du Commerce a eu pour conséquence de porter la participation d'Altacom à 100% et les capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires ont été impactés d'un montant de (2,7) M€ ; les capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA ont été impactés pour un montant de (1,1) M€ dont l'effet de l'annulation des droits à stock-options détenus par des salariés.

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers.



## 1.7 NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

### 1. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

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

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

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

*Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 31 décembre 2012 et dont l'application obligatoire est intervenue au 1<sup>er</sup> janvier 2013*

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

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

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

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

pour les premiers adoptants & Première adoption des IFRS

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

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

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

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

- **IAS 27R** Etats financiers individuels

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

- **IFRS 9** Instruments financiers (phase 1 : classification et évaluation des actifs et passifs financiers) et amendements subséquents
- **IFRIC 21** Taxes prélevées par une autorité publique
- **Amendements à IAS 19** – Régimes à prestations définies, cotisations des membres du personnel
- **Améliorations annuelles des IFRS** (2010-2012) (publié par l'IASB en décembre 2013)
- **Améliorations annuelles des IFRS** (2011-2013) (publié par l'IASB en décembre 2013)

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

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

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

### Valorisation des incorporels

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

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

### Valorisations des autres actifs ou passifs

- l'évaluation des stocks (se référer à la note 1.10 « Stocks »)
- l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 1.17 « Impôts » et 9.8 « Impôt sur les résultats »)
- l'évaluation des paiements en actions (se référer à la note 8.9 « Capital, paiement en actions et actions propres »)
- l'évaluation des instruments financiers (se référer à la note 11 « Instruments financiers et risques de marché »).

### Estimations des résultats opérationnels

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

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

### 1.3. Participation de la Société et Méthodes de consolidation

Les normes sur la consolidation sont :

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

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

L'appréciation du contrôle selon IFRS 10 a conduit la Société à développer un cadre d'analyse de la gouvernance des entités avec qui la Société est en lien en particulier lorsqu'il existe des situations de partenariat régies par un environnement contractuel large tel les statuts, les pactes d'actionnaires etc. Il est également tenu compte des faits et circonstances. Conformément à l'IFRS 10, les entités ad hoc sont consolidées, lorsque, en substance, la relation entre la Société et l'entité est telle, que la Société est jugée contrôler cette dernière.

#### Entités contrôlées exclusivement

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

Toute modification de la part d'intérêt de la Société dans une filiale qui n'entraîne pas une perte de contrôle est comptabilisée comme une transaction portant sur les capitaux propres. Si la Société perd le contrôle d'une filiale, les actifs, passifs et capitaux propres de cette ancienne filiale sont décomptabilisés. Tout gain ou perte résultant de la perte de contrôle est comptabilisé en résultat. Toute

participation conservée dans l'ancienne filiale est comptabilisée à sa juste valeur à la date de perte de contrôle selon le mode de comptabilisation requis suivant IFRS 11 ou IAS 28 ou IAS 39.

#### Entités contrôlées conjointement

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

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

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

#### Entités sous influence notable

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

Selon la méthode de la mise en équivalence, la participation de la Société dans l'entreprise associée est initialement comptabilisée au coût augmenté ou diminué des changements, postérieurs à l'acquisition, dans la quote-part

d'actif net de l'entreprise associée. L'écart d'acquisition lié à une entreprise associée est inclus, s'il n'est pas déprécié, dans la valeur comptable de la participation. La quote-part de résultat de la période est présentée dans la ligne « Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ». Au bilan, ces participations sont présentées sur la ligne « Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées » avec les créances rattachées à ces participations.

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

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

#### 1.4. Ventilation des actifs et passifs en courants / non courants

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

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

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

#### 1.5. Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition

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

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

L'écart d'acquisition :

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

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

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

contrepartie est un instrument de capitaux propres.

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

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

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

### 1.6. Immobilisations incorporelles

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

- les logiciels acquis ou créés sont évalués à leur coût et amortis sur leur durée d'utilité qui est généralement comprise entre 1 et 5 ans.
- les logiciels identifiés lors de l'acquisition de la société Rue du Commerce sont amortis sur 5 ans et ont été totalement amortis ou dépréciés.
- la marque qui résulte de l'identification d'un actif incorporel issu de l'acquisition de Cogedim (se référer aux notes 7.3 « Marque » et 8.1

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

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

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

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



## 1.7. Immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

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

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

## 1.9. Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers) et pertes de valeur

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

Les écarts d'acquisition et autres actifs incorporels à durée de vie indéterminée telle la marque Cogedim font l'objet d'un test de dépréciation annuel systématique ou plus fréquemment si des événements ou des circonstances, internes ou

externes, indiquent qu'une réduction de valeur est susceptible d'être intervenue.

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

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

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

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

## 1.10. Stocks

Les stocks relèvent

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

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

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

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

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

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

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

## 1.11. Créances clients et autres créances

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

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

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

## 1.12. Actifs et Passifs financiers (hors les créances clients et autres créances)

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

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

### 1. Evaluation et comptabilisation des actifs financiers

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

valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les titres sont comptabilisés à leur coût.

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

## 2. Evaluation et comptabilisation des Passifs financiers

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

- La fraction à moins d'un an des emprunts et des dettes financières est présentée en passif courant.

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

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

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

Pour les autres actifs et passifs financiers comme les dérivés de gré à gré, swaps, caps ... et qui sont traités sur des marchés actifs (marché comportant de nombreuses transactions, des prix affichés et cotés en continu), la juste valeur fait l'objet d'une estimation établie selon des modèles communément admis et réalisée par un actuaire et dans le respect du guide établi par IFRS 13 « Evaluation à la juste valeur ». Un modèle mathématique rassemble des méthodes de calculs fondées sur des théories financières reconnues. Est pris en compte la valorisation du risque de crédit (ou risque de défaut) d'Altarea sur ses contreparties bancaires et de celui des contreparties sur Altarea (Crédit Value Adjustment/Debit Value Adjustment). Altarea a retenu la méthode de calcul des probabilités de défaut par le marché secondaire (selon des spreads obligataires estimées des contreparties).

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

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

#### 1.13. Capitaux propres

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

---

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

capitaux propres et constatés dans les autres éléments du résultat global.

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

#### **1.14. Paiements en actions**

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

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

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

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

#### **1.15. Avantages au personnel**

Les avantages au personnel sont comptabilisés selon la norme IAS 19 et ses amendements adoptés en juin 2012 par l'Union Européenne sur la ligne « charges de personnel » au compte de résultat à l'exception des réévaluations des passifs (ou des actifs) enregistrés directement dans les

### a. Indemnités de départ à la retraite

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

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

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

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

Les principales hypothèses retenues pour cette estimation sont les suivantes :

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

Table de mortalité : TF et TH 2000-2002

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

Turnover : turn-over annuel moyen observé sur 3 ans

Taux de progression des salaires à long terme : 2,5%

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

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

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

### b. Autres avantages postérieurs à l'emploi

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

### c. Autres avantages à long terme

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

### d. Indemnités de rupture de contrat de travail

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

### e. Avantages à court terme

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

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

### 1.16. Provisions et passifs éventuels

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

l'échéance et le montant de la sortie de ressources ne sont pas fixés avec précision.

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

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

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

### 1.17. Impôts

Les impôts sont comptabilisés selon la norme IAS 12.

Le Groupe est soumis à une fiscalité de droit commun.

La valeur comptable des actifs d'impôt différé est revue à chaque date de clôture et réduite dans la mesure où il n'est plus probable qu'un bénéfice imposable suffisant sera disponible pour permettre l'utilisation de l'avantage de tout ou partie de ces actifs d'impôt différé. Les actifs d'impôt différés sont réappréciés à chaque date de clôture et sont reconnus dans la mesure où il devient probable qu'un bénéfice futur imposable permettra de les recouvrer sur la base d'un business plan fiscal établi par le management et dérivé du business plan de la Société établi sur une durée de 5 ans.

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

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

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

### 1.18. Chiffre d'affaires et charges associées

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

#### a. Marge immobilière

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

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

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

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

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

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

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

- opération acceptée par le co-contractant,

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

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

#### **b. Marge distribution**

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

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

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

#### **c. Commissions Galerie Marchande**

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

#### **d. Frais de structure nets**

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

#### **LES PRODUITS**

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

#### **LES CHARGES**

- Les charges incluent les coûts de personnel, les charges de structure (honoraires divers, loyers...) ainsi que les dotations aux amortissements des biens d'exploitation.

#### **e. Autres produits et charges**

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

#### **1.19. Contrats de location**

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

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

#### **1.20. Coût des emprunts ou des dettes portant intérêts**

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

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

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

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

### 1.21. Effet de l'actualisation des créances et des dettes

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

### 1.22. Tableau des flux de trésorerie

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

### 1.23. Secteurs opérationnels (IFRS 8)

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

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

- un Cash-flow courant des opérations (FFO<sup>1</sup>),
- des variations de valeur, des charges calculées et des frais de transaction.

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

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

Les secteurs opérationnels de la Société sont :

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

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

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

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

Il mesure la création de richesse disponible pour la politique de distribution au travers du résultat net, part du groupe du Cash-flow courant des

<sup>1</sup> Fund From Operations



opérations (FFO). Il s'entend comme étant le résultat net, part du groupe (ou, autrement dit, part revenant aux propriétaires de la société mère) hors les variations de valeur, les charges calculées, les frais de transaction et les variations d'impôt différé tels que définis ci-après.

#### LIGNE RESULTAT OPERATIONNEL

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

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

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

#### LIGNE COUT DE L'ENDETTEMENT NET

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

#### LIGNE IMPOT

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

#### LIGNE MINORITAIRES

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

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

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

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

#### LIGNE RESULTAT OPERATIONNEL

Les variations de valeur et charges calculées regroupent :

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

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

---

#### LIGNE COUT DE L'ENDETTEMENT

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

#### LIGNE VARIATIONS DE VALEUR ET RESULTATS DE CESSIION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

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

restructuration ou l'annulation des instruments financiers.

#### LIGNE IMPOT

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

#### LIGNE MINORITAIRES

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

---

## 2. CHANGEMENTS COMPTABLES

---

### 2.1. Changements de méthode intervenus en 2013

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

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

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

#### 2.1.1. Etats financiers consolidés (IFRS 10)

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

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

#### 2.1.2. Partenariats (IFRS 11)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En millions d'euros	31/12/2012	Retraitements		31/12/2012
	Publié	IFRS 10	IFRS 11	Retraité
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	375,3	-	36,9	412,2
Titres et placements dans les sociétés mises en équivalence et non	65,1		41,3	106,4
Prêts et créances (non courant)	14,6		(10,2)	4,4
Impôt différé actif	25,9		5,4	30,8
Autres actifs non courants	270,1		-	270,1
<b>ACTIFS COURANTS</b>	1 253,5	-	(95,6)	1 157,9
Caisse et en-cours nets	653,4		(90,2)	563,2
Clients et autres créances	340,6		(41,8)	298,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie	218,1		(22,2)	195,9
Autres actifs courants	114		(0,3)	113,7
<b>TOTAL ACTIF</b>	1 628,8	-	(58,7)	1 570,1
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	261,9	-	0,0	261,9
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA	266,1		0,0	266,1
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	15,8		0,0	15,8
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	439,4	-	(5,1)	434,3
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	405,1		(5,0)	400,1
Autres provisions long terme	21,2		(3,5)	17,7
Autres passifs non courants	13,1		(0,4)	12,7
<b>PASSIFS COURANTS</b>	907,5	-	(48,9)	858,6
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	145,3		(1,4)	143,9
Dettes fournisseurs et autres dettes	757,6		(35,2)	722,4
Autres passifs courants	4,7		(0,0)	4,7
<b>TOTAL PASSIF</b>	1 628,8	-	(58,7)	1 570,1

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

## 2.1.5. Impact de ces changements sur l'état de la situation financière au 1<sup>er</sup> janvier 2012

En millions d'euros	01/01/2012	Retraitements		01/01/2012
	Publié	IFRS 10	IFRS 11	Retraité
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	375,2	-	20,0	401,2
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non	54,4	-	12,5	66,9
Prêts et créances (non courants)	15,3	-	(0,5)	14,8
Impôt différé actif	48,8	-	(7,7)	41,1
Autres actifs non courants	256,7	-	-	256,7
<b>ACTIFS COURANTS</b>	1 217,2	-	(63,7)	1 153,5
Stocks et en-cours nets	873,1	-	(0,5)	872,6
Clients et autres créances	233,1	-	(12,9)	220,2
Tresorerie et équivalents de trésorerie	223,8	-	(50,1)	173,7
Autres actifs courants	73,0	-	0,1	73,1
<b>TOTAL ACTIF</b>	1 593,5	-	(67,7)	1 525,8
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	297,3	-	0,0	297,3
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA	221,5	-	0,0	221,5
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	75,8	-	-	75,8
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	410,1	-	(14,9)	395,2
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	302,5	-	(2,1)	300,4
Impôt différé passif	0,7	-	(12,1)	(11,4)
Autres passifs non courants	106,9	-	(0,5)	106,4
<b>PASSIFS COURANTS</b>	888,1	-	(42,8)	845,3
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	104,6	-	(0,2)	104,4
Dettes fournisseurs et autres dettes	713,5	-	(33,4)	680,1
Dettes d'impôt exigible	0,6	-	(1,2)	(0,6)
Autres passifs courants	17,1	-	-	17,1
<b>TOTAL PASSIF</b>	1 593,5	-	(67,7)	1 525,8

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

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

en millions d'euros	31/12/2012	Retraitements		31/12/2012
	Publié	FRS 10	FRS 11	Retraité
Charges d'impôts	1 022,1	-	(73,8)	948,3
Marge Immobilière	135,3	-	(10,5)	124,8
Charges 2 (Marge distribution et Autres)	315,7	-	-	315,7
Marge Distribution	24,4	-	-	24,4
Commissions Galerie Marchande	9,4	-	-	9,4
Provision pour dépréciation	3,8	-	(1,3)	2,5
Frais de structure nets	(70,4)	-	(0,0)	(70,4)
Autres	(10,2)	-	(0,0)	(10,2)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	(0,2)	-	0,1	(0,1)
Dotations nettes aux provisions	(0,4)	-	0,1	(0,3)
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	6,7	-	8,5	15,2
<b>RÉSULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE</b>	<b>94,7</b>	<b>-</b>	<b>(1,8)</b>	<b>92,9</b>
Coût de l'endettement net	(14,2)	-	0,0	(14,2)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	(1,3)	-	-	(1,3)
Résultat de cession de participation	1,0	-	-	1,0
Dividendes	0,0	-	-	0,0
Impôt sur les résultats	(25,5)	-	1,8	(23,7)
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>54,7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>54,7</b>
dont Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA	50,9	-	-	50,9
dont Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	3,8	-	-	3,8
Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)	29,11	-	-	29,11
Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	29,11	-	-	29,11

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

	31/12/2013 Publie			Intermédiaire IFRS 10 et 11			31/12/2012 Interne		
	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
<b>Ergebnis ohne</b>									
Charges d'acquisition	(49,6)	-	(49,6)	(14,2)	-	(14,2)	934,4	-	934,4
Coût net ventes et autres charges	(500,7)	-	(500,7)	29,0	-	29,0	(733,8)	-	(704,8)
Marge immédiate	127,9	-	127,9	(5,3)	-	(5,3)	425,6	-	420,3
Transferts de valeurs internes	0,0	-	0,0	(0,0)	-	(0,0)	0,0	-	0,0
Productions internes	57,4	-	57,4	0,0	-	0,0	57,4	-	57,4
Charges d'acquisition	(86,7)	(0,0)	(86,7)	0,0	-	0,0	(87,0)	(0,0)	(87,0)
Frais de structure nets	(27,1)	(0,0)	(27,1)	0,0	-	0,0	(27,0)	(0,0)	(27,0)
Part des sociétés associées	(0,3)	-	(0,3)	0,0	-	0,0	0,0	(0,0)	0,0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(2,0)	(2,0)	-	0,1	0,1	-	(2,0)	(1,9)
<b>RESULTAT LOGEMENTS</b>	<b>39,2</b>	<b>(2,0)</b>	<b>37,2</b>	<b>0,1</b>	<b>(0,1)</b>	<b>0,0</b>	<b>88,2</b>	<b>(2,0)</b>	<b>86,2</b>
Charges d'acquisition	(12,1)	(0,0)	(12,1)	(0,1)	(0,0)	(0,1)	74,7	-	74,6
Coût net ventes et autres charges	(106,2)	(0,0)	(106,2)	3,0	0,0	3,0	(73,0)	-	(70,0)
Marge immédiate	7,3	(0,0)	7,3	(0,0)	-	(0,0)	0,0	-	0,0
Transferts de valeurs internes	0,0	-	0,0	-	-	-	0,0	-	0,0
Productions internes	0,0	-	0,0	(0,0)	-	(0,0)	0,0	-	0,0
Charges d'acquisition	(12,0)	(0,0)	(12,0)	0,0	-	0,0	(12,0)	(0,0)	(12,0)
Frais de structure nets	(2,3)	(0,0)	(2,3)	0,0	-	0,0	(2,0)	(0,0)	(2,0)
Part des sociétés associées	(0,4)	(0,0)	(0,4)	1,1	(0,0)	0,7	4,8	(1,0)	3,8
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,3)	(0,3)	-	0,1	0,1	-	(0,2)	(0,1)
<b>RESULTAT BUREAUX</b>	<b>6,7</b>	<b>(0,0)</b>	<b>6,7</b>	<b>(0,1)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(0,1)</b>	<b>4,0</b>	<b>(0,0)</b>	<b>4,0</b>
Charges d'acquisition	(21,7)	(0,0)	(21,7)	-	-	-	(20,0)	-	(20,0)
Coût net ventes et autres charges	(289,0)	-	(289,0)	-	-	-	(289,0)	-	(289,0)
Marge Distribution	24,4	(0,0)	24,4	-	-	-	24,4	(0,0)	24,4
Charges d'acquisition	9,4	-	9,4	-	-	-	9,4	-	9,4
Charges d'acquisition	(6,0)	(7,1)	(13,1)	-	-	-	(6,0)	(7,1)	(13,1)
<b>RESULTAT COMMERCE ONLINE</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
Transferts de valeurs internes	0,0	-	0,0	-	-	-	0,0	-	0,0
<b>RESULTAT DIVERSIFICATION</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,0)</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,0)</b>	<b>0,0</b>
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>107,4</b>	<b>(13,2)</b>	<b>94,2</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(1,0)</b>	<b>(1,0)</b>	<b>107,8</b>	<b>(13,0)</b>	<b>94,8</b>
Coût de l'endettement net	(14,0)	(0,7)	(14,7)	0,0	-	0,0	(10,0)	(0,7)	(10,7)
Actifs nets des sociétés et sociétés	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	(1,3)	(1,3)	-	-	-	-	(1,3)	(1,3)
Résultat de cessions de participation	-	1,0	1,0	-	-	-	-	1,0	1,0
Dividendes	0,0	-	0,0	-	-	-	0,0	-	0,0
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>94,4</b>	<b>(14,1)</b>	<b>80,2</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(1,0)</b>	<b>(1,0)</b>	<b>94,4</b>	<b>(15,0)</b>	<b>79,4</b>
Impôts sur les sociétés	(1,3)	(24,2)	(25,5)	0,0	1,0	1,0	(1,3)	(22,4)	(23,7)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>93,1</b>	<b>(38,4)</b>	<b>54,7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>93,1</b>	<b>(37,4)</b>	<b>55,7</b>
Minoritaires	(5,2)	1,3	(3,9)	-	-	-	(5,2)	1,3	(3,9)
<b>RESULTAT NET, Part du Groupe</b>	<b>87,9</b>	<b>(37,0)</b>	<b>50,9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>87,9</b>	<b>(37,0)</b>	<b>50,9</b>
Venture Capital (actions) après effet minoritaire	1 749 304	1 749 304	1 749 304	-	-	-	1 749 304	1 749 304	1 749 304
<b>RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), Part du Groupe</b>	<b>30,28</b>	<b>(21,17)</b>	<b>9,11</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>30,28</b>	<b>(21,17)</b>	<b>9,11</b>

### 2.1.9. Evaluation de la juste valeur (IFRS 13)

#### Application aux instruments financiers évalués à la juste valeur

L'évaluation des instruments financiers dérivés de couverture de taux au 31 décembre 2013 a été réalisée en tenant compte de l'ajustement de crédit de valeur (CVA), lorsque la valorisation est positive, et de l'ajustement de débit de valeur (DVA), lorsque la valorisation est négative, conformément à IFRS 13.

Cet ajustement mesure, par l'application à chaque date de flux de la valorisation une probabilité de défaut, le risque de contrepartie, qui se définit

comme le risque de devoir remplacer une opération de couverture au taux de marché en vigueur à la suite d'un défaut d'une des contreparties. Le CVA, calculé pour une contrepartie donnée, considère la probabilité de défaut de cette contrepartie. Le DVA, basé sur le risque de crédit de la Société, correspond à la perte à laquelle la contrepartie pourrait faire face en cas de défaut de la Société.

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

### 2.1.10. Immobilisations incorporelles (IAS 38)

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



### 3. SECTEURS OPÉRATIONNELS

#### 3.1. Éléments de résultat par secteur opérationnel

	31/12/2013			2013/2012 Révisé		
	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total
<b>Eléments de base</b>						
Chiffre d'affaires	203,2	-	203,2	214,4	-	214,4
Coût des ventes et autres charges	(100,6)	-	(100,6)	(93,5)	-	(93,5)
Marge intermédiaire	102,7	-	102,7	120,9	-	120,9
Provisions (charges) et autres éléments	(0,1)	-	(0,1)	0,6	-	0,5
Financement	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0
Charges financières	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Frais de structure nets	(27,1)	(0,0)	(27,1)	(27,1)	(0,0)	(27,1)
Part des produits associés	4,0	0,0	4,0	4,0	0,0	8,0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)	(0,0)
Indemnités (frais) de transaction	-	(0,0)	(0,0)	-	-	-
<b>RESULTAT DOCUMENTS</b>	<b>69,5</b>	<b>(4,0)</b>	<b>65,5</b>	<b>80,8</b>	<b>(4,0)</b>	<b>76,8</b>
Chiffre d'affaires	107,5	-	107,5	112,2	-	112,2
Coût des ventes et autres charges	(29,4)	-	(29,4)	(27,0)	-	(27,0)
Marge intermédiaire	78,1	-	78,1	85,2	-	85,2
Provisions (charges) et autres éléments	(0,0)	-	(0,0)	0,0	-	0,0
Financement	(0,0)	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)
Charges financières	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Frais de structure nets	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Part des produits associés	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)	(0,0)
Indemnités (frais) de transaction	-	-	-	-	-	-
<b>RESULTAT MARCHANDS</b>	<b>78,1</b>	<b>(0,0)</b>	<b>78,1</b>	<b>85,2</b>	<b>(0,0)</b>	<b>85,2</b>
Chiffre d'affaires distribués et Abbe	218,0	-	218,0	215,7	0,0	215,7
Coût des ventes et autres charges	(29,0)	-	(29,0)	(28,0)	-	(28,0)
Charges courantes	-	-	-	-	-	-
Charges nettes aux provisions	(1,0)	-	(1,0)	(2,0)	-	(3,0)
Marge commerciale	208,0	-	208,0	205,7	0,0	205,7
Coût des produits distribués	(2,0)	-	(2,0)	(2,0)	-	(4,0)
Charges de distribution	(17,0)	(0,0)	(17,0)	(16,0)	(0,0)	(33,0)
Frais de structure nets	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Dotations nettes aux amortissements et provisions pour commerciaux	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)	(0,0)
Indemnités (frais) de transaction	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)	(0,0)
<b>RESULTAT COMMERCE ONLINE</b>	<b>(12,0)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(12,0)</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(12,0)</b>
Provisions (charges) et autres éléments	-	-	-	0,0	-	0,0
Charges courantes	0,0	(0,0)	(0,0)	0,0	-	0,0
Frais de structure nets	0,0	(0,0)	(0,0)	0,0	-	0,0
Part des produits associés	0,0	(0,0)	(0,0)	0,0	(0,0)	0,0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)	(0,0)
Charges financières	-	-	-	-	-	-
Indemnités (frais) de transaction	-	-	-	-	-	-
<b>RESULTAT OPERATOIRE</b>	<b>66,1</b>	<b>(0,0)</b>	<b>66,1</b>	<b>85,2</b>	<b>(0,0)</b>	<b>85,2</b>
Coût de l'impôt sur le revenu	(11,0)	(0,0)	(11,0)	(13,0)	(0,0)	(14,0)
Actuellement des dettes et créances	-	-	-	-	-	-
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	1,0	1,0	-	(1,0)	(1,0)
Resultat de cessions de participations	-	(0,0)	(0,0)	-	0,0	0,0
Dividendes	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>55,1</b>	<b>(0,0)</b>	<b>55,1</b>	<b>72,2</b>	<b>(0,0)</b>	<b>72,2</b>
Impôt sur les sociétés	(1,0)	(1,0)	(2,0)	(1,0)	(1,0)	(2,0)
Impôt sur les produits	(0,0)	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)
Impôt sur les ventes	-	(1,0)	(1,0)	-	(1,0)	(2,0)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>54,1</b>	<b>(2,0)</b>	<b>52,1</b>	<b>71,2</b>	<b>(2,0)</b>	<b>69,2</b>
Minoritaires	(0,0)	0,0	(0,0)	(0,0)	0,0	(0,0)
<b>RESULTAT NET, Part du Groupe</b>	<b>54,1</b>	<b>(2,0)</b>	<b>52,1</b>	<b>71,2</b>	<b>(2,0)</b>	<b>69,2</b>
Montants révisés rétrospectivement	1 740 200	1 740 200	1 740 200	1 740 200	1 740 200	1 740 200
<b>RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION) Part du Groupe</b>	<b>22,76</b>	<b>(21,15)</b>	<b>11,62</b>	<b>50,28</b>	<b>(21,17)</b>	<b>29,11</b>

### 3.2. Eléments du Bilan par secteur opérationnel

Au 31 décembre 2013

En millions d'euros	Logements	Bureaux	Commerces "on line"	Diversification	Autres	Total
<b>Actifs et passifs opérationnels</b>						
<b>Immobilisations incorporelles</b>	174,1	9,0	36,1	0,0	-	219,2
dont Ecarts d'acquisition	104,0	9,0	-	-	-	113,0
dont Marques	43,6	-	32,0	-	-	75,6
dont Autres immobilisations incorporelles	3,5	0,0	4,1	0,0	-	7,7
<b>Immobilisations corporelles</b>	6,6	0,0	3,0	2,6	-	11,6
<b>Participations dans les entreprises associées et autres participations non consolidées</b>	26,0	36,2	0,1	66,8	-	129,1
<b>Impôts différés nets</b>	(58,6)	0,4	(10,6)	0,0	104,3	35,4
dont impôts différés sur déficits fiscaux	-	-	-	-	104,3	104,3
dont impôts différés sur incorporels identifiables	(22,9)	-	(17,0)	-	-	(39,9)
dont impôts différés sur autres différences temporaires	(35,7)	0,4	0,4	0,0	-	(34,9)
<b>Besoin en fonds de roulement d'exploitation</b>	295,7	31,2	(8,7)	(3,0)	-	305,2
dont Stocks et en-cours nets	509,8	31,2	35,1	0,0	-	576,1
dont Créances et autres créances	204,5	34,6	63,6	0,0	-	302,7
dont Dettes fournisseurs et autres dettes	(477,4)	(47,5)	(97,5)	3,5	-	(611,9)
<b>Total actifs et passifs opérationnels</b>	445,6	66,9	20,2	63,8	104,3	700,8

Au 31 décembre 2012 (\*Retraité)

En millions d'euros	Logements	Bureaux	Commerces "on line"	Diversification	Autres	Total
<b>Actifs et passifs opérationnels</b>						
<b>Immobilisations incorporelles</b>	174,1	9,0	78,9	0,0	-	260,0
dont Ecarts d'acquisition	104,0	9,0	37,9	-	-	150,9
dont Marques	44,8	-	32,0	-	-	76,8
dont Autres immobilisations incorporelles	3,5	0,0	7,0	0,0	-	10,5
<b>Immobilisations corporelles</b>	6,6	0,0	1,0	3,1	-	10,7
<b>Participations dans les entreprises associées et autres participations non consolidées</b>	31,4	16,1	0,3	58,9	-	106,7
<b>Impôts différés nets</b>	(62,5)	3,7	(12,6)	0,0	89,7	18,2
dont impôts différés sur déficits fiscaux	-	-	-	-	89,7	89,7
dont impôts différés sur incorporels identifiables	(22,9)	-	(13,0)	-	-	(35,9)
dont impôts différés sur autres différences temporaires	(39,6)	3,7	0,4	0,0	-	(35,5)
<b>Besoin en fonds de roulement d'exploitation</b>	293,7	33,8	6,2	(2,0)	-	321,7
dont Stocks et en-cours nets	509,8	33,2	38,2	0,1	-	581,3
dont Créances et autres créances	204,5	15,8	47,1	1,2	-	268,6
dont Dettes fournisseurs et autres dettes	(500,4)	(57,3)	(77,7)	3,3	-	(634,1)
<b>Total actifs et passifs opérationnels</b>	352,7	52,7	73,8	60,0	89,7	578,9

### 3.3. Chiffre d'affaires par zone géographique

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

En millions d'euros	31/12/2013			31/12/2012		
	France	Autres	Total	France	Autres	Total
Chiffre d'affaires	853,2	-	853,2	814,4	-	814,4
Provisions de services externes	0,1	-	0,1	0,6	-	0,6
<b>RESULTAT LOGEMENTS</b>	<b>853,3</b>	<b>-</b>	<b>853,3</b>	<b>815,0</b>	<b>-</b>	<b>815,0</b>
Chiffre d'affaires	107,5	-	107,5	74,2	-	74,2
Provisions de services externes	1,6	1,6	3,2	2,5	1,8	5,3
<b>RESULTAT BUREAUX</b>	<b>105,9</b>	<b>1,6</b>	<b>110,8</b>	<b>77,8</b>	<b>1,8</b>	<b>79,4</b>
Volume d'affaires total	428,5	-	428,5	420,2	-	420,2
Chiffre d'affaires Unibail-Rodan et Amis	318,2	-	318,2	315,7	-	315,7
Commissions Gérald Marchand	8,8	-	8,8	8,8	-	8,8
<b>RESULTAT COMMERCES ONLINE</b>	<b>328,1</b>	<b>-</b>	<b>328,1</b>	<b>325,1</b>	<b>-</b>	<b>325,1</b>
Provisions de services externes	-	-	-	0,0	-	0,0
<b>RESULTAT DIVERSIFICATION</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>
<b>Total du Chiffre d'affaires</b>	<b>1 320,7</b>	<b>1,6</b>	<b>1 322,3</b>	<b>1 317,8</b>	<b>1,8</b>	<b>1 319,6</b>

## 4. FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

### Exercice 2013

#### COMMERCES « ON LINE »

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

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

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

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

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

#### LOGEMENTS

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

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

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

#### BUREAUX

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

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

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

Au 31 décembre 2013, le groupe maîtrise un volume d'activité en tant que promoteur, maître d'œuvre ou investisseur de près de 516 000 m<sup>2</sup> SHON essentiellement composé de bureaux.

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

### Exercice 2012

#### COMMERCES « ONLINE »

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

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

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

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

## LOGEMENTS

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

En France, les ventes de logements neufs en 2012 ont connu un fort ralentissement comparé à 2011, avec environ 73 300 ventes<sup>2</sup> contre 103 300 ventes l'année dernière soit une baisse de 30% en raison d'un contexte économique et financier difficile et un attentisme des particuliers et des investisseurs devant l'évolution des mesures de soutien du gouvernement.

Dans un marché en baisse, le secteur Logements du groupe maintient ses parts de marché avec 861 millions d'euros TTC de réservations<sup>3</sup> de logement neufs enregistrées au titre de l'année 2012 soit une baisse de 29%. A fin décembre 2012, le backlog<sup>4</sup> logements s'établit à 1 414 millions d'euros HT, soit 18 mois de chiffre d'affaires, ce qui confère au groupe une bonne visibilité sur ses résultats futurs de promotion Logements.

<sup>2</sup> Source : Ministère du Logement ; il s'agit de réservations.

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

<sup>4</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> – 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 m<sup>2</sup> 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.











SOCIÉTÉ	EXERCICE	31/12/2013			31/12/2012		
		Méthode	Titres	Intégration	Intégration	Titres	Méthode
ALTA COMPTES CONSOLIDÉS	EXERCICE	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ALTA HOLDING	EXERCICE	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ALTA INVEST	EXERCICE	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ALTA PROMOTION	EXERCICE	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ALTA SERVICES	EXERCICE	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ALTA TRADING	EXERCICE	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ALTA VALUE ADD	EXERCICE	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ALTA REAL ESTATE	EXERCICE	100%	100%	100%	100%	100%	100%

## 5.2. Evolution du périmètre de consolidation

### EXERCICE 2013

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

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

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

Renforcement de la participation dans Rue du Commerce

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

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

### EXERCICE 2012

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

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

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

Renforcement de la participation dans Rue du Commerce

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

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

## 6. REGROUPEMENT D'ENTREPRISES

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

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

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

#### Exercice 2013

Dans un marché du logements neufs comparable à celui de 2012 qui constituerait un point bas depuis les 15 dernières années, Cogedim enregistre une hausse de ses réservations qui passe de 861 M€ TTC à 1 016 M€ soit +18% bien au-dessus des évolutions du marché ce qui lui permet de conforter sa part de marché. A fin

décembre 2013, le backlog logements s'établit à 1 331 millions d'euros HT, soit 17 mois de chiffre d'affaires. Cette situation donne une bonne visibilité à Altarea Cogedim des résultats futurs de ce secteur d'activité. Pour faire face à un contexte macroéconomique dont la perspective à moyen terme est extrêmement favorable en raison de l'existence d'une demande soutenue (le manque de logements neufs est estimé à 1 million en France), le secteur Logements s'est organisé de telle sorte à pouvoir s'adapter très rapidement à tout type de circonstances : les stocks achevés sont quasi nuls et les critères d'engagements sont strictement maintenus, le portefeuille foncier sous promesse s'élève à 3,7 Mds, soit 44 mois d'activité, et la gamme de produits a été élargie et renouvelée pour promouvoir les produits d'entrée de gamme et de milieu de gamme tout en conservant « la qualité pour principe » de telle façon à répondre aux attentes du marché existant et bénéficier le moment venu des mesures incitatives des pouvoirs publics.

Dans un marché stable par rapport à l'année passée (15,5 Mds d'euros échangés en France), le secteur Bureaux n'a toujours pas repris son niveau d'avant la crise financière et économique de 2008, les investisseurs restant prudents. A fin 2013, le backlog de VEFA/CPI s'élève à 78,0 millions d'euros et le portefeuille représente près de 540 000 m<sup>2</sup> SHON.

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

- le taux d'actualisation est égal à 9,8% ;
- les cash-flows libres sur l'horizon du business plan reposent sur des hypothèses de volume d'activité et de taux de marge opérationnelle qui prennent en compte les hypothèses économiques et de marché connues à la date de son établissement ;
- les valeurs terminales des secteurs Logements et Bureaux (hors le fonds d'investissement Altafund) ont été déterminées avec un taux de croissance égal à 1,5% à partir de 2018 et un taux de rentabilité sur capitaux employés (ROCE) compris entre 12,8% et 16,8%.

Au 31 décembre 2013, sur la base des hypothèses ainsi décrites, les justes valeurs des actifs économiques des secteurs Logements et Bureaux sont supérieures à leurs valeurs nettes comptables à la même date quel que soit le taux

de ROCE retenu. Aucune dépréciation n'est à comptabiliser.

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

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

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

## Exercice 2012

Dans un marché du Logements neufs orienté significativement à la baisse (près de -25% de baisse des ventes en volume au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2012 par rapport à la même période de l'année précédente selon la FPI dans son analyse de décembre 2012) en raison d'un contexte économique et financier difficile et un fort attentisme des ménages (taux de chômage > 10% et mise en place de nouvelles mesures de soutien gouvernementale à dimension plus sociale que les dispositifs antérieurs), Cogedim enregistre une baisse de ses réservations qui passe de 1 205 M€ TTC à 861 M€ soit une baisse de -29% en ligne avec les évolutions du marché ce qui lui permet de conserver sa part de marché. A fin décembre 2012, le backlog<sup>5</sup> logements s'établit à 1 414 millions d'euros HT, soit 18 mois de chiffre d'affaires. Cette situation donne une bonne visibilité à Altarea Cogedim des résultats futurs de

<sup>5</sup> 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.

ce secteur d'activité. Pour faire face à un contexte macroéconomique dont la perspective à moyen terme est extrêmement favorable en raison de l'existence d'une demande soutenue (le manque de logements neufs est estimé à 1 million en France), le secteur Logements s'est organisé de telle sorte à pouvoir s'adapter très rapidement à tout type de circonstances : les stocks achevés sont quasi nuls et les critères d'engagements<sup>6</sup> sont strictement maintenus, le portefeuille foncier sous promesse s'élève à 3,5 Mds, soit 48 mois d'activité, et la gamme de produits a été élargie et renouvelée pour promouvoir les produits d'entrée de gamme et de milieu de gamme de telle façon à répondre aux attentes du marché existant et bénéficier le moment venu des mesures incitatives des pouvoirs publics.

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

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

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

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

<sup>6</sup> Précommercialisation avérée d'au moins 50% avant acquisition du foncier et rythme d'écoulement avéré

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

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

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

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

### Exercice 2013

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

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

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

	Sites marchands généralistes	VU Mensuels moyens 2013, en milliers
1	Amazon	15 038
2	Cdiscount	10 190
3	Fnac	9 247

4	PriceMinister	7 394
5	La Redoute	7 029
6	Carrefour	6 712
7	RueDuCommerce.com	5 631
8	Vente-privee.com	5 496
9	Darty	4 333
10	E.Leclerc	3 848

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

Le management de la Société estime aujourd'hui que les synergies entre les commerces physiques et le commerce online bénéficieront principalement aux centres commerciaux détenus par Altarea, société mère d'Altareit, qui auront effectué leur transformation digitale. C'est pourquoi il est apparu, à la date du 31 décembre 2013, qu'il était pertinent de déprécier intégralement l'écart d'acquisition constaté pour un montant de 37,9 millions d'euros lors de l'acquisition de Rue du Commerce (en contrepartie, à la date d'acquisition, Altareit avait bénéficié de l'octroi d'une caution d'Altarea au titre du crédit d'acquisition de la société Rue du Commerce). Par ailleurs, Rue du commerce bénéficie du renforcement de son image et de sa marque.

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

### Exercice 2012

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

Dans ce marché, la société Rue du Commerce avec un volume d'affaires en croissance de 10% réalise une performance honorable sur un marché très concurrentiel (le nombre de sites marchands sur internet est passé en France d'environ 100 000 en 2011 à 117 500 en 2012 et les grandes

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

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

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

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

---

## 7.3. Marques

### Marque Cogedim

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

### Marque RueduCommerce

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

Au 31 décembre 2013 et, en l'absence d'indice de perte de valeur (résistance du nombre mensuel de visiteurs uniques et du volume d'affaires) qui pourrait remettre en cause la valeur de cette marque appartenant à l'Unité Génératrice de Trésorerie Commerce online et tenant compte de son rayonnement multicanal (au travers des commerces physique et on line via l'arrivée d'enseignes du monde physique sur la galerie marchande on line ou l'installation de bornes dans les commerces physiques proposant une complémentarité d'offre), le management a revu son estimation en modifiant son plan d'amortissement de 10 années à 20 années.

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

## B. NOTES SUR L'ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

### 8.1. Immobilisations incorporelles

Valeurs brutes en millions d'euros	Ecart d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total	
<b>Au 1er janvier 2012</b>	421,2	66,6	181,6	8,5	2,2	3,7	14,3	883,6
Acquisitions	–	–	–	1,7	–	0,2	2,0	2,0
Concessions / Mises au rebut	–	–	–	(3,3)	–	–	(3,3)	(3,3)
Transferts	(15,3)	35,9	–	7,4	–	(0,8)	7,4	19,0
Variations de périmètre	18,4	–	–	(3,1)	–	0,1	(3,0)	16,4
<b>Au 31 décembre 2012</b>	394,7	102,1	181,6	17,1	2,2	4,1	23,4	701,7
Acquisitions	–	–	–	1,7	–	3,1	5,3	5,3
Concessions / Mises au rebut	–	–	–	–	–	–	–	–
Transferts	–	–	–	1,7	–	(1,7)	–	–
Variations de périmètre	–	–	–	0,0	–	–	0,0	0,0
<b>Au 31 décembre 2013</b>	394,7	102,1	181,6	20,5	2,2	5,9	28,6	707,0

Dépréciations en millions d'euros	Ecart d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total	
<b>Au 1er janvier 2012</b>	(243,7)	–	(181,6)	(5,8)	(1,0)	(3,1)	(9,9)	(435,2)
Dépréciations et amortissements	–	(3,6)	–	(2,9)	(0,2)	(0,0)	(3,7)	(6,8)
Reprises / Gestions	–	–	–	0,4	–	–	0,4	0,4
Transferts	–	–	–	–	–	0,0	0,0	0,0
Variations de périmètre	–	–	–	–	–	–	(0,0)	–
<b>Au 31 décembre 2012</b>	(243,7)	(3,6)	(181,6)	(8,4)	(1,3)	(3,1)	(12,8)	(441,6)
Dépréciations et amortissements	(2,3)	–	–	(7,5)	(0,2)	(0,0)	(8,1)	(10,1)
Reprises / Gestions	–	–	–	–	–	–	–	–
Transferts	–	–	–	–	–	–	–	–
Variations de périmètre	–	–	–	(0,0)	–	–	(0,0)	(0,0)
<b>Au 31 décembre 2013</b>	(281,6)	(3,6)	(181,6)	(16,3)	(1,5)	(3,1)	(20,9)	(487,6)

	Ecart d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total	
Valeurs nettes au 01/01/2012	177,5	66,6	–	2,7	1,2	0,6	4,4	248,4
Valeurs nettes au 31/12/2012	150,6	98,5	–	8,5	0,9	1,0	10,5	259,0
Valeurs nettes au 31/12/2013	113,0	98,5	–	4,6	0,7	2,4	7,7	219,2

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

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

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

## 8.2. Immobilisations corporelles

En millions d'euros	Terrains et Constructions	Autres immobilisations corporelles	Total Brut	Amortissements	Net
<b>Au 1er janvier 2012</b>	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)
<b>Au 31 décembre 2012</b>	0,2	24,7	24,9	(14,8)	10,1
Acquisitions / Dotations	0,2	4,2	4,5	(3,0)	1,5
Cessions / Reprises	-	(1,3)	(1,3)	1,2	(0,1)
<b>Au 31 décembre 2013</b>	0,4	27,7	28,2	(16,5)	11,6

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

- des agencements des sièges sociaux du groupe et 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. Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées

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

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

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

En millions d'euros	Valeur en équivalence des co-entreprises	Valeur en équivalence des entreprises associées	Valeur des Participations mises en équivalence	Titres non consolidés	Créances sur co-entreprises	Créances sur entreprises associées	Créances sur Titres en équivalence et participations non consolidés	Total Titres et investissements dans les participations en équivalence et non consolidés
<b>Au 01/01/2012:</b>	11,8	54,3	76,1	0,1	22,1	8,4	30,5	96,7
Evénements	(5,2)	(1,6)	(6,8)	-	-	-	-	(6,8)
Excès de paiement	2,5	0,7	16,2	-	-	-	-	19,4
Augmentation de capital	0,1	5,7	5,7	(6,0)	-	-	-	5,5
Variation des valeurs liquidatives	(3,0)	0,8	-	(0,6)	2,0	2,0	4,5	4,6
Dotation et reprises de provisions	-	-	-	3,8	-	-	-	3,8
Autres variations	(1,1)	(3,5)	(4,6)	0,3	-	-	-	(4,3)
Variation de clôture	(0,1)	(3,0)	(0,2)	(3,6)	(3,4)	(3,5)	(4,5)	(8,3)
<b>A fin 31/12/12:</b>	11,6	51,5	75,5	0,4	20,7	16,2	30,8	106,7
Evénements	(1,9)	(1,7)	(6,6)	-	-	-	-	(6,8)
Excès de paiement	11,8	0,8	16,2	-	-	-	-	18,8
Augmentation de capital	0,3	11,7	12,0	-	-	-	-	14,0
Variation des valeurs liquidatives	0,0	-	6,6	(0,6)	0,6	(1,3)	(0,6)	(0,6)
Dotation et reprises de provisions	-	-	-	0,3	-	-	-	0,3
Autres variations	(0,5)	-	(0,9)	(0,3)	-	-	-	(1,7)
Variation de clôture	0,3	(3,0)	6,3	(0,3)	0,5	0,1	0,3	0,9
<b>A fin 31/12/2013:</b>	20,4	78,2	98,5	0,2	23,0	8,7	30,6	129,9

#### 8.3.2. Valeurs en équivalence des co-entreprises et des entreprises associées

En millions d'euros	Valeur nette des sociétés mises en équivalences 31/12/2013	Valeur nette des sociétés mises en équivalences 31/12/2012
<b>Co-entreprises :</b>		
Commerces physiques	-	-
Commerces en ligne	-	-
Logements	7,9	6,2
Bureaux	12,4	4,8
<b>Valeur en équivalence des co-entreprises</b>	<b>20,4</b>	<b>14,0</b>
<b>Entreprises associées :</b>		
Commerces physiques	54,0	56,8
Commerces en ligne	-	-
Logements	0,2	(3,0)
Bureaux	14,0	2,6
<b>Valeur en équivalence des entreprises associées</b>	<b>78,2</b>	<b>56,4</b>
<b>Valeur en équivalence des co-entreprises et entreprises associées</b>	<b>98,6</b>	<b>70,4</b>

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

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

En millions d'euros	31/12/2013		31/12/2012	
	Logement	Bâtisse	Logement	Bâtisse
Actifs non courants	0,3	0,2	0,3	0,3
Actif courants	33,1	43,8	29,2	39,1
<b>Total Actif</b>	<b>33,4</b>	<b>44,1</b>	<b>29,5</b>	<b>39,4</b>
Capitaux propres	7,0	12,4	8,2	4,0
Passifs non courants	10,0	4,3	13,3	5,0
Passifs courants	16,4	27,4	8,0	29,4
<b>Total Passif</b>	<b>33,4</b>	<b>44,1</b>	<b>29,5</b>	<b>38,4</b>

#### Eléments de résultat en quote-part au 31 décembre 2013

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

#### Eléments de résultat en quote-part au 31 décembre 2012

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

### 8.3.5. Participations dans les entreprises associées

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

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

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

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

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

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

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

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

En millions d'euros	Créances rattachées à des participations et comptes courants	Frais et autres créances financières	Dépôts et cautionnements versés	Sous-tout prêts et avances	Autres actifs financiers	Total emprunts et autres actifs bruts	Dépôts	Net
<b>Au 1er janvier 2012</b>	15,4	1,0	2,8	19,7	(0,0)	29,9	(0,8)	28,9
Augmentations / Diminutions	0,1	0,2	0,2	0,4	0,4	0,9	-	0,9
Dotations / Révisions	(19,0)	(0,3)	(0,1)	(16,0)	(0,0)	(19,4)	-	(19,4)
Dotations / Révisions	-	0,0	0,0	(0,1)	(0,1)	(0,1)	-	(0,1)
Variations de périmètre	0,2	(0,0)	-	4,3	0,0	4,3	(0,0)	4,3
<b>Au 31 décembre 2012</b>	11,1	0,9	3,1	15,1	0,3	15,2	(1,0)	13,8
Augmentations / Diminutions	0,0	0,1	0,3	0,4	(0,0)	0,4	(0,0)	0,4
Dotations / Révisions	(0,1)	-	(0,0)	(1,4)	(0,0)	(1,5)	0,0	(1,5)
Dotations / Révisions	-	0,0	-	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Variations de périmètre	0,2	-	-	0,2	(0,0)	0,2	-	0,2
<b>Au 31 décembre 2013</b>	8,8	1,3	3,3	14,4	0,0	14,4	(0,3)	14,1
Dotations / Révisions à la 12/31/12	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	(0,0)	0,0
Dotations / Révisions à la 12/31/12	0,0	-	-	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Dotations / Révisions à la 12/31/13	0,1	1,2	3,2	4,0	0,0	4,0	(0,0)	4,0
Dotations / Révisions à la 12/31/13	0,0	-	-	1,0	0,0	1,0	-	1,0

### 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.

### AUTRES ACTIFS FINANCIERS

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

### PRÊTS

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

### DEPÔTS ET CAUTIONNEMENTS VERSÉS

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

## 8.5. Besoin en fonds de roulement

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

En millions d'euros	Stocks et en-cours nets	Créances clients nettes	Autres créances immobilisées nettes	Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	Dettes fournisseurs	Autres dettes d'exploitation	Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	BFR d'exploitation
<b>Au 1er janvier 2012</b>	632,3	96,7	179,4	279,2	(273,6)	(400,6)	(674,2)	228,4
Variations	21,5	1,2	26,1	27,5	(69,3)	26	(18,1)	8,1
Émission de valeurs mobilières	(1,0)	(0,7)	0,1	(0,7)	0,2	2,2	2,2	(1,1)
Transferts	-	-	(0,1)	(0,1)	(0,1)	0,1	(0,1)	0,0
Variation de périmètre	6,1	(0,1)	(1,4)	(0,1)	(0,1)	0,1	(0,1)	0,0
<b>Au 31 décembre 2012</b>	653,1	94,0	204,6	298,5	(379,6)	(338,4)	(718,0)	233,7
Variations	(6,3)	(2,8)	(13,1)	(14,2)	61,3	1,1	(59,7)	(16,7)
Émission de valeurs mobilières	0,2	(0,2)	(0,1)	(0,1)	0,1	0,2	0,1	(0,1)
Transferts	-	-	(0,4)	(0,4)	(0,0)	0,2	0,2	0,0
Variation de périmètre	1,0	0,1	0,1	0,1	(0,1)	(1,1)	(1,1)	0,0
<b>Au 31 décembre 2013</b>	599,0	141,1	191,1	332,2	(328,4)	(297,6)	(626,0)	308,2
Variation BFR à fin 12/2013	49,9	(46,5)	(1,1)	11,0	61,3	40,1	31,7	(29,1)
Variation BFR à fin 12/2012	(69,3)	(1,1)	(10,1)	(19,1)	(100,3)	22,2	(88,1)	(14,0)

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

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

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

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

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

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

#### BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT D'INVESTISSEMENT

En millions d'euros	Créances sur cession d'immobilisations	Dettes sur acquisition d'immobilisations	BFR investissement
<b>Au 1er janvier 2012</b>	0,0	(0,0)	(0,0)
Variations	0,2	(1,2)	(1,1)
Variation de périmètre	-	0,0	0,0
<b>Au 31 décembre 2012</b>	0,2	(1,3)	(1,1)
Variations	(0,0)	2,1	2,1
Variation de périmètre	-	(1,0)	(1,0)
<b>Au 31 décembre 2013</b>	0,2	(0,2)	(0,0)
Variation BFR à fin 12/2013	(0,0)	2,1	2,1
Variation BFR à fin 12/2012	0,2	(1,2)	(1,1)

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

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

## BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT FISCAL

<i>En millions d'euros</i>	Créances d'impôt sur les sociétés	Dettes d'impôt sur les sociétés	BFR fiscal
<b>Au 1er janvier 2012</b>	<b>0,1</b>	<b>(0,4)</b>	<b>(0,3)</b>
Impôt payé dans l'exercice	0,2	(0,5)	(0,5)
Charge d'impôt exigible de la période	-	(1,3)	(1,3)
Autres variations	-	-	-
Variation de périmètre	0,3	0,3	1,1
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>1,0</b>	<b>(1,7)</b>	<b>(0,7)</b>
Impôt payé dans l'exercice	(0,0)	2,3	2,3
Charge d'impôt exigible de la période	-	(1,9)	(1,9)
Variation de périmètre	-	(0,1)	(0,1)
<b>Au 31 décembre 2013</b>	<b>0,9</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(0,5)</b>
Variation BFR à fin 12/2013	(0,0)	2,3	2,3
Variation BFR à fin 12/2012	0,0	(0,3)	(0,3)

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

## 8.6. Stocks et en cours

En millions d'euros	Stocks bruts	Dépréciations	Net
<b>Au 1er janvier 2012</b>	<b>636,5</b>	<b>(4,1)</b>	<b>632,3</b>
Variation	21,8	(0,0)	21,8
Dotations	-	(1,5)	(1,5)
Reprises	-	0,4	0,4
Variation de périmètre	0,1	0,0	0,1
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>658,4</b>	<b>(5,3)</b>	<b>653,1</b>
Variation	(55,3)	(0,0)	(55,3)
Dotations	-	(2,7)	(2,7)
Reprises	-	3,0	3,0
Variation de périmètre	1,0	-	1,0
<b>Au 31 décembre 2013</b>	<b>604,2</b>	<b>(5,1)</b>	<b>599,0</b>

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

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

Au 31 décembre 2013	Promotion logement	Immobilier d'Entreprise	Commerce on line	Diversification	Total Stocks et en-cours nets
Opérations nouvelles	33,5	0,8	-	-	34,2
Opérations au stade terrain	50,7	11,7	-	-	62,4
Opérations en cours	429,8	7,1	-	-	436,8
Opérations achevées	5,9	7,0	-	-	12,9
Opérations marchand de biens	10,0	0,8	-	-	10,8
Marchandises	-	-	35,2	0,0	35,2
<b>Total</b>	<b>529,8</b>	<b>33,9</b>	<b>35,2</b>	<b>0,0</b>	<b>599,0</b>

Au 31 décembre 2012	Promotion logement	Immobilier d'Entreprise	Commerce on line	Diversification	Total Stocks et en-cours nets
Opérations nouvelles	22,2	0,5	-	-	22,7
Opérations au stade terrain	24,0	8,5	-	-	32,5
Opérations en cours	409,1	31,2	-	-	440,3
Opérations achevées	2,3	(0,0)	-	-	2,3
Opérations marchand de biens	22,9	4,9	-	-	27,8
Marchandises	-	-	35,2	0,1	35,3
<b>Total</b>	<b>549,6</b>	<b>65,2</b>	<b>35,2</b>	<b>0,1</b>	<b>653,1</b>

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

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

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

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

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

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

## 8.7. Créances clients et autres créances

En millions d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Clients commerce online	34,5	31,2
Clients logements	38,7	39,3
Clients bureaux	31,6	5,4
Autres	0,2	0,4
<b>Créances clients et comptes rattachés brut</b>	<b>145,0</b>	<b>97,1</b>
Perte de valeur à l'ouverture	(3,2)	(2,5)
Dotations	(2,0)	(1,6)
Variations de périmètre	-	(0,0)
Reprises	1,2	1,1
Perte de valeur à la clôture	(3,8)	(3,2)
<b>Créances clients nettes</b>	<b>141,0</b>	<b>94,0</b>
Avances et acomptes versés	24,5	30,6
Créances de TVA	107,0	105,3
Débiteurs divers	30,5	30,4
Charges constatées d'avance	15,0	25,1
Comptes mandants débiteurs	9,9	5,1
<b>Total autres créances d'exploitation brutes</b>	<b>194,8</b>	<b>266,4</b>
Perte de valeur à l'ouverture	(0,7)	(0,7)
Dotations	(0,2)	0,0
Reprises	0,2	0,0
Perte de valeur à la clôture	(0,7)	(0,7)
<b>Créances d'exploitation nettes</b>	<b>191,1</b>	<b>204,6</b>
<b>Créances clients et autres créances d'exploitation</b>	<b>332,2</b>	<b>298,6</b>
Créances sur cession d'immobilisations	0,2	0,2
<b>Créances clients et autres créances d'exploitation</b>	<b>332,3</b>	<b>298,8</b>

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

### CREANCES CLIENTS

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

Détails des créances clients exigibles :

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

En millions d'euros	Total	Dans les temps	A 30 jours	A 60 jours	A 90 jours	Au delà de 90 jours
Clients et comptes rattachés exigibles	92,5	62,8	0,2	3,3	3,1	3,1



## AVANCES ET ACOMPTES VERSES

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

Les avances terrains sont provisionnées à hauteur de 3,5 millions d'euros.

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

## DEBITEURS DIVERS

Le poste « Débiteurs divers » concerne principalement les secteurs de la promotion immobilière. Il s'agit notamment des avances faites par le promoteur (les « comptes prorata ») dans le cadre de la gestion commune de chantiers et qui sont répercutées après répartition

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

## CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

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

## COMPTES MANDANTS DEBITEURS

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

### 3.8. Dettes fournisseurs et autres dettes

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

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

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

#### AVANCES ET ACOMPTES REÇUS DES CLIENTS

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

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

#### DETTES SUR ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS

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

## 8.9. Capital, paiement en actions et actions propres

### CAPITAL (EN €)

En nombre de titres et en euros	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2011	1 750 487	1,50	2 626 731 (*)
Aucune modification sur l'exercice 2012			
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2012	1 750 487	1,50	2 626 731 (*)
Aucune modification sur l'exercice 2013			
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2013	1 750 487	1,50	2 626 731 (*)

(\*) Le capital social intègre un montant de 1000€ correspondant à la valeur nominale des 10 parts sociales attribuées au gérant fondateur.

### GESTION DU CAPITAL

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

## PAIEMENTS EN ACTIONS

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

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

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

## ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES

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

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

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2012	Attribution (*)	Livraison	Droits annulés (**)	Droits en circulation au 31/12/2013
<b>Plans d'attribution sur titres de base</b>							
18 février 2013	15 000	30 juin 2013	8 900	6 100	(6 750)	(750)	10 200
18 décembre 2011	1 000	15 décembre 2011	1 000	—	—	—	1 000
1 juin 2012	—	31 octobre 2011	—	300	—	—	300
18 février 2011	25 000	30 juin 2011	—	25 000	—	(1 750)	23 250
15 juin 2012	15 000	15 juin 2012	—	—	8 000	—	8 000
<b>Total</b>	<b>70 000</b>		<b>10 900</b>	<b>57 600</b>	<b>(8 750)</b>	<b>(2 450)</b>	<b>57 600</b>

(\*) 1/ attribution des droits au prorata des parts de capital détenues par le salarié ; les conditions de performance sont liées aux objectifs individuels

(\*\*) 2/ droits annulés pour motifs de départ ou au titre de conditions de performance non atteintes de manière collective

## ACTIONS PROPRES

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

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

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

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

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

## 8.10. Passifs financiers

### EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES COURANTS ET NON COURANTS

En millions d'euros	Crédits financiers à court terme	Crédits financiers à long terme	Crédits financiers à court terme	Crédits financiers à long terme	Autres passifs financiers	Prêts financiers à court terme	Prêts financiers à long terme	Prêts financiers à court terme	Prêts financiers à long terme	Prêts financiers à court terme	Prêts financiers à long terme
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2012</b>	114,5	1,0	182,8	522,9	14,6	117,0	0,3	4,7	0,0	542,8	
Augmentation	0,7	-	0,0	12,2	0,2	18,5	0,1	0,0	-	18,7	
Diminution	0,7	-	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Autres opérations	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Prêts	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Autres opérations	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<b>Au 31 décembre 2012</b>	114,5	1,0	182,8	535,1	14,8	135,5	0,4	4,7	0,0	561,5	
Augmentation	0,7	-	0,0	12,2	0,2	18,5	0,1	0,0	-	18,7	
Diminution	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Autres opérations	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Prêts	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Autres opérations	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2013</b>	114,5	1,0	182,8	535,1	14,8	135,5	0,4	4,7	0,0	561,5	
Augmentation	0,7	-	0,0	12,2	0,2	18,5	0,1	0,0	-	18,7	
Diminution	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Autres opérations	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Prêts	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Autres opérations	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<b>Au 31 décembre 2013</b>	115,2	1,0	182,8	547,3	15,0	154,0	0,5	4,7	0,0	581,2	
Augmentation	0,7	-	0,0	12,2	0,2	18,5	0,1	0,0	-	18,7	
Diminution	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Autres opérations	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Prêts	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Autres opérations	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	

#### Emprunts auprès des établissements de crédit

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

##### Crédits d'acquisitions

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

##### Crédits d'opérations

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

#### Concours bancaires (dettes)

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

#### Autres emprunts et dettes financières

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

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

	Endettement financier net (hors titres de participation)	Endettement financier brut (hors titres de participation)	Trésorerie active	Endettement financier net
Au 31 décembre 2013	498,8	498,8	1,6	497,2
Au 31 décembre 2012	498,8	498,8	1,6	497,2

### VENTILATION PAR ECHEANCE DE L'ENDETTEMENT BANCAIRE

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

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

en millions d'euros	31/12/2013	31/12/2012
< 3 mois	47,8	43,2
De 3 à 6 mois	7,7	11,7
De 6 à 9 mois	175,0	180,0
De 9 à 12 mois	47,1	31,2
<b>A moins d'1 an</b>	<b>277,7</b>	<b>103,3</b>
A 2 ans	83,1	203,5
A 3 ans	40,2	47,1
A 4 ans	109,0	83,4
A 5 ans	—	100,0
<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>242,4</b>	<b>401,4</b>
Plus de 5 ans	—	—
Frais d'émission restant à amortir	(10,9)	(11,6)
<b>Total endettement bancaire brut</b>	<b>519,2</b>	<b>503,2</b>

### VENTILATION PAR GARANTIE DE L'ENDETTEMENT BANCAIRE

En millions d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Hypothécaires	—	—
Financements d'investissement	148,8	84,7
Privilège de créancier de Cogedim	1,8	4,6
Nantissement de créances	—	—
Nantissement de titres	180,9	221,8
Caution autres sociétés	187,3	151,0
Non garantie	25,4	27,1
<b>Total</b>	<b>520,1</b>	<b>504,8</b>
Frais d'émission restant à amortir	(10,9)	(11,6)
<b>Total endettement bancaire brut</b>	<b>519,2</b>	<b>503,2</b>

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

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

### VENTILATION PAR TAUX DE L'ENDETTEMENT BANCAIRE

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

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

### ECHEANCIER DES INTERETS A PAYER DANS LE FUTUR

En millions d'euros	31/12/2013	31/12/2012
- 0 mois	2,1	2,7
0 à 6 mois	2,2	2,6
6 à 9 mois	1,4	2,5
9 à 12 mois	1,5	2,1
<b>à moins d'1 an</b>	<b>7,7</b>	<b>9,9</b>
1 à 2 ans	4,9	5,3
2 à 3 ans	3,6	3,9
3 à 4 ans	1,0	1,0
4 à 5 ans	-	1,0
<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>9,5</b>	<b>11,7</b>

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

## 8.11. Provisions

En millions d'euros	Provision pour	Autres provisions			Total	Total
	l'indemnité de départ en retraite	Logements	Bureaux	Commerce en ligne	Autres provisions	
<b>Au 1er janvier 2012</b>	<b>4,7</b>	<b>7,0</b>	<b>4,1</b>	<b>0,6</b>	<b>11,6</b>	<b>16,3</b>
Dotations	0,9	1,2	0,0	0,4	1,0	2,2
Reprises utilisées	-	(1,7)	(0,2)	(0,2)	(2,0)	(2,0)
Reprises non utilisées	0,0	-	-	-	-	0,0
Virements à une autre rubrique	-	(0,5)	(0,1)	-	(0,6)	(0,6)
Variation de périmètre	-	-	-	3,5	3,5	3,5
Ecart actuariel	1,0	-	-	-	-	1,0
<b>Au 31 décembre 2012</b>	<b>6,3</b>	<b>6,0</b>	<b>0,8</b>	<b>4,2</b>	<b>11,1</b>	<b>17,4</b>
Dotations	0,7	1,6	0,5	0,6	2,7	3,4
Reprises utilisées	-	(1,8)	(0,9)	(0,3)	(2,9)	(2,2)
Reprises non utilisées	-	(0,2)	(0,4)	-	(0,7)	(0,7)
Ecart actuariel	(0,7)	-	-	-	-	(0,7)
<b>Au 31 décembre 2013</b>	<b>6,3</b>	<b>5,6</b>	<b>0,9</b>	<b>4,6</b>	<b>11,0</b>	<b>17,3</b>
<i>Dont non courants à fin décembre 2012</i>	<i>6,3</i>	<i>6,0</i>	<i>0,8</i>	<i>4,2</i>	<i>11,1</i>	<i>17,4</i>
<i>Ecart courant à fin décembre 2012</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Dont non courants à fin décembre 2013</i>	<i>6,3</i>	<i>5,6</i>	<i>0,9</i>	<i>4,6</i>	<i>11,0</i>	<i>17,3</i>
<i>Ecart courant à fin décembre 2013</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

### Provision pour indemnité de départ à la retraite

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

### Provisions commerce online

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

### Provisions logements et bureaux

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

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



## 9. NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

### 9.1. Marge immobilière

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

### 9.2. Marge distribution

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

### 9.3. Commissions Galerie Marchande

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

### 9.4. Frais de structure nets

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

### PRESTATIONS DE SERVICES EXTERNES

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

### PRODUCTION IMMOBILISEE ET STOCKEE

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

### CHARGES DE PERSONNEL

En millions d'euros	Exercice 2013	Exercice 2012
Rémunérations de personnel	(66,2)	(53,4)
Charges sociales	(28,6)	(24,1)
Factoring, paiements en actions	(1,8)	(1,5)
Intéressement et participation nets des crédes d'impôt	0,2	(0,3)
Autres charges de personnel	(4,4)	(5,4)
Indemnités de départ en retraite	(0,7)	(0,1)
<b>Charges de personnel</b>	<b>(93,3)</b>	<b>(83,8)</b>

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

### AUTRES CHARGES DE STRUCTURE

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

### DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DES BIENS D'EXPLOITATION

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

### 9.5. Autres éléments du résultat opérationnel

### AUTRES PRODUITS ET CHARGES

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

sur d'anciennes opérations) encourus par les sociétés non prestataires du Groupe.

#### DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS

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

#### INDEMNITES (FRAIS) DE TRANSACTION

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

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

#### PERTES DE VALEUR NETTES SUR AUTRES ACTIFS IMMOBILISES

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

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

#### DOTATIONS AUX PROVISIONS NETTES DE CHARGES

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

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

#### PERTES DE VALEUR DES ECARTS D'ACQUISITION

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

#### QUOTE-PART DE RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE

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

### 9.6. Coût de l'endettement net

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

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

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

#### 9.7. Autres éléments du résultat avant impôt

Les variations de valeur et le résultat de cessions des instruments financiers constituent un produit net de 1,8 million d'euros au 31 décembre 2013 contre une charge nette de (1,3) million d'euros au 31 décembre 2012. Ils correspondent à la somme des variations de valeur des instruments de couverture de taux d'intérêt utilisés par le Groupe et des soultes supportées afin de procéder à la restructuration de plusieurs instruments de couverture. Les soultes

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

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

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

## 9.3. Impôt sur les résultats

### ANALYSE DE LA CHARGE D'IMPOT

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

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

### TAUX EFFECTIF D'IMPÔT

En millions d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	(10,3)	63,3
Economie (charge) d'impôt du groupe	16,9	(23,7)
<b>Taux effectif d'impôt</b>	<b>164,33%</b>	<b>37,46%</b>
Taux d'impôt en France	34,43%	34,40%
Impôt théorique	3,5	(21,3)
Ecart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	12,5	(1,3)
Dont écarts liés au traitement des déficits	27,2	(2,9)
Autres différences permanentes et différences de taux	(14,9)	1,0

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

### ACTIFS ET PASSIFS D'IMPOTS DIFFERES

En millions d'euros	Actifs de travaux	Ecart d'évaluation	Juste valeur des instruments financiers	Marge à l'avancement	Autres différences temporaires	TOTAL
<b>Au 01/01/2012</b>	89,7	(22,9)	5,8	(30,7)	10,8	62,6
Charge (produit) comptabilisé (e) au compte de résultat	(0,0)	1,7	(8,0)	(13,8)	(5,5)	(22,3)
Impôts différés comptabilisés en capitaux propres	-	-	-	-	2,4	2,4
Autres variations	-	-	-	-	(0,5)	(0,5)
Variation de période	(0,0)	(14,3)	-	(0,3)	1,4	(13,6)
<b>Au 31/12/2012</b>	89,7	(36,0)	0,8	(44,8)	8,6	18,2
Charge (produit) comptabilisé (e) au compte de résultat	14,6	2,6	(0,7)	(10,5)	12,2	17,8
Impôts différés comptabilisés en capitaux propres	-	-	-	-	(0,4)	(0,4)
Autres variations	-	-	-	0,0	(0,6)	(0,6)
Variation de période	-	-	-	(0,3)	0,6	0,4
<b>Au 31/12/2013</b>	104,3	(33,9)	0,1	(55,4)	20,3	35,4

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

Les impôts différés constatés en capitaux propres se rapportent aux plans d'actions gratuites de la société Altarea SCA qui détient 99,86% du capital de la société Altareit (constatés en charges de personnel par contrepartie en capitaux propres en application de la norme IFRS 2 et de l'interprétation IFRIC 11), ainsi qu'à l'annulation des bonis ou malis sur cession des actions propres, et aux écarts d'évaluation sur plans de retraite à prestations définies (écarts actuariels).

Les impôts différés relatifs aux écarts d'évaluation se réfèrent principalement à la marque constatée sur l'acquisition en 2007 de Cogedim, ainsi que la marque constatée sur l'acquisition en 2011 de Rue du Commerce.

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

## PROPOSITIONS DE RECTIFICATION

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9.9. Résultat par action

### RESULTAT PAR ACTION DE BASE (EN €)

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

### RESULTAT PAR ACTION DILUE (EN €)

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

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

Lorsque le nombre théorique d'actions qui seraient ainsi rachetées au prix du marché est supérieur au nombre d'actions potentiellement dilutives, il n'en est pas tenu compte. Ainsi, le nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif est égal au nombre moyen d'actions avant effet dilutif.

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

	Exercice 2013	Exercice 2012
Nombre moyen		
Résultat net part des propriétaires d'actions	29,11	29,11
Déterminé par		
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif	1 740 293	1 740 314
Effet des actions potentiellement dilutives		
Effet des bons de souscription d'actions		
Effet des options de souscription d'actions		
Effet dilutif potentiel total	-	-
Nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif	1 740 293	1 740 314
Résultat net non dilué par action (en €)	11,62	29,11
Résultat net dilué par action (en €)	11,62	29,11

## 10. NOTES SUR L'ETAT DES FLUX DE TRESORERIE

### TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE NETTE

<i>En millions d'euros</i>	Disponi- bilités	Valeurs mobilières de placement	Total trésorerie active	Concours bancaires (trésorerie passive)	Trésorerie et équivalents de trésorerie
<b>Au 1er janvier 2012</b>	67,3	129,4	196,6	(0,3)	196,3
Variation de la période	(11,4)	9,1	(2,3)	(0,1)	(2,4)
Trésorerie des sociétés acquises	1,2	0,0	1,2	-	1,2
Trésorerie des sociétés cédées	(0,0)	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)
<b>Au 31 décembre 2012</b>	57,0	138,5	195,5	(0,4)	195,1
Variation de la période	(9,9)	(15,6)	(23,5)	(21,0)	(44,6)
Trésorerie des sociétés acquises	0,5	6,2	6,9	-	6,9
Trésorerie des sociétés cédées	(0,0)	-	(0,0)	-	(0,0)
<b>Au 31 décembre 2013</b>	47,7	131,2	178,9	(21,4)	157,5
Variation nette à fin 12/2012	(10,3)	9,1	(1,1)	(0,1)	(1,2)
Variation nette à fin 12/2013	(0,3)	(7,3)	(16,8)	(21,0)	(37,6)

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

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

### ACQUISITIONS NETTES D'ACTIFS ET DEPENSES CAPITALISEES

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

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

### ACQUISITIONS NETTES DE SOCIETES CONSOLIDEES, TRESORERIE ACQUISE DEDUITE

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

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

en 2013 au titre du rachat en 2012 des minoritaires d'Altacom. La trésorerie des sociétés acquises est celle de la société Pierre et Patrimoine.

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

---

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

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

#### VARIATION NETTE DES PLACEMENTS ET DES INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES

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

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

#### DIVIDENDES REÇUS

Les dividendes reçus pour un montant de 6,5 millions d'euros en 2013 (contre 6,8 millions d'euros en 2012) correspondent aux dividendes

versés en cash par les co-entreprises et entreprises associées.



## 11. INSTRUMENTS FINANCIERS ET RISQUES DE 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 CATEGORIE

Au 31 décembre 2013

En millions d'euros	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti				Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur				
	Valeur nette au bilan	Actifs non financiers	Prêt à recevoir	Dettes à court terme	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à prix de marché par catégorie	Marché 1**	Marché 2**	Marché 3***
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	133,9	98,7	35,2	-	-	-	-	-	-
Titres et investissements dans les sociétés jointes ou entreprises ou tiers consolidées	129,3	98,7	30,6	-	-	-	-	-	-
Crédits et autres actifs financiers non	4,6	-	4,6	-	-	-	-	-	-
<b>ACTIFS COURANTS</b>	520,8	-	389,6	-	-	131,2	131,2	0,0	-
Comptes et autres créances	332,3	-	332,3	-	-	-	-	-	-
Options et autres actifs financiers courants	9,5	-	9,5	-	-	-	-	-	-
Instrument financiers dérivés	0,0	-	-	-	-	0,0	-	0,0	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	178,9	-	17,7	-	-	131,2	131,2	-	-
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	242,1	-	-	242,1	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	241,7	-	-	241,7	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	0,4	-	-	0,4	-	-	-	-	-
<b>PASSIFS COURANTS</b>	960,6	-	-	960,2	-	0,6	-	0,6	-
Emprunts et dettes financières	334,0	-	-	334,0	-	-	-	-	-
Instrument financiers dérivés	0,6	-	-	-	-	0,6	-	0,6	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	626,2	-	-	626,2	-	-	-	-	-
Dettes auprès des actionnaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

\*\*\* Instruments financiers dont une partie de la juste valeur est basée sur des paramètres observables

Les titres non cotés sur le marché ont été classés à la vente si et seulement si leur juste valeur nette détermine avantageusement sur la base de leur situation comptable nette, sans détermination d'opportunités de valorisation.

## Au 31 décembre 2012

En millions d'euros	Valeur brute au bilan	Actifs financiers non courants (hors actifs disponibles à la vente)		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			Autres 2	Autres 3
		Actifs (liés / rattachés)	Passifs (Crédits / Débits)	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs évalués à la juste valeur	Autres 1		
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	111,1	75,9	35,2	-	-	-	-	-
Titres et instruments financiers en portefeuille classés en disponibilité ou non disponibles	106,7	75,9	30,8	-	-	-	-	-
Déposits et autres actifs financiers non courants	4,4	-	4,4	-	-	-	-	-
<b>ACTIFS COURANTS</b>	503,9	-	385,3	-	138,6	138,5	0,1	-
Clients et autres créances	208,8	-	208,8	-	-	-	-	-
Crédits et autres actifs financiers courants	8,5	-	8,5	-	-	-	-	-
Instrument financiers dérivés	0,1	-	-	-	0,1	-	0,1	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	195,5	-	157,0	-	138,5	138,5	-	-
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	400,2	-	-	400,2	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	400,1	-	-	400,1	-	-	-	-
Dettes et contreparties reçues	0,1	-	-	0,1	-	-	-	-
<b>PASSIFS COURANTS</b>	856,3	-	-	851,2	-	3,0	-	1,0
Emprunts et dettes financières	133,6	-	-	133,6	-	-	-	-
Provisions financières dérivés	3,0	-	-	-	-	3,0	-	3,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	719,7	-	-	719,3	-	-	-	-
Dettes auprès des actionnaires	-	-	-	-	-	-	-	-

\* Instruments financiers évalués à la juste valeur sur le marché actif

\*\* Instruments financiers dont l'évaluation à la juste valeur fait appel à des estimations de cash-flows basées 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 cotés classés en actifs disponibles à la vente sont évalués à leur juste valeur, leur dérivée ayant été déterminée sur la base de leur valeur comptable nette, sans détermination d'hypothèses de valorisation.

## SITUATION COMPTABLE DES INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES

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

Les instruments dérivés ont été valorisés par une actualisation des flux de trésorerie futurs estimés sur la base de la courbe des taux d'intérêts au 31 décembre 2013.

## ECHEANCE DES INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES (MONTANTS NOTIONNELS)

### Au 31 décembre 2013

	déc.-13	déc.-14	déc.-15	déc.-16	déc.-17	déc.-18
ALTAREIT payeur à taux fixe - swap	100,3	-	-	-	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe - collar	50,0	50,0	50,0	-	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe - cap	100,0	100,0	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>310,3</b>	<b>150,0</b>	<b>50,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Taux moyen de couverture	1,75%	1,02%	1,25%	0,00%	0,00%	0,00%

## Au 31 décembre 2012

	déc.-12	déc.-13	déc.-14	déc.-15	déc.-16	déc.-17
ALTAREIT payeur à taux fixe - swap	100,0	100,0	-	-	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe - collar	175,0	50,0	50,0	-	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe - cap	55,0	100,0	100,0	-	-	-
<b>Total</b>	<b>330,0</b>	<b>250,0</b>	<b>150,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Taux moyen de couverture	2,13%	1,97%	1,02%	0,90%	0,00%	0,00%

## RISQUE DE TAUX

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

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

## POSITION DE GESTION

### Au 31 décembre 2013

	déc.-2013	déc.-2014	déc.-2015	déc.-2016	déc.-2017	déc.-2018
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(219,2)	(241,0)	(148,4)	(99,1)	0,9	0,9
Tresorerie et équivalents de trésorerie (actif)	175,9	-	-	-	-	-
<b>Position nette avant gestion</b>	<b>(340,3)</b>	<b>(241,5)</b>	<b>(148,4)</b>	<b>(99,1)</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>
Swap	100,0	-	-	-	-	-
Collar	50,0	50,0	50,0	-	-	-
Cap	100,0	100,0	-	-	-	-
<b>Total Instruments Financiers Dérivés</b>	<b>310,0</b>	<b>150,0</b>	<b>50,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Position nette après gestion</b>	<b>(30,0)</b>	<b>(91,5)</b>	<b>(98,4)</b>	<b>(99,1)</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>

### Au 31 décembre 2012

	déc.-2012	déc.-2013	déc.-2014	déc.-2015	déc.-2016	déc.-2017
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(219,2)	(249,0)	(145,0)	(128,8)	(98,4)	1,6
Tresorerie et équivalents de trésorerie (actif)	195,3	-	-	-	-	-
<b>Position nette avant gestion</b>	<b>(20,7)</b>	<b>(249,0)</b>	<b>(145,0)</b>	<b>(128,8)</b>	<b>(98,4)</b>	<b>1,6</b>
Swap	100,0	100,0	-	-	-	-
Collar	175,0	50,0	50,0	-	-	-
Cap	55,0	100,0	100,0	-	-	-
<b>Total Instruments Financiers Dérivés</b>	<b>330,0</b>	<b>250,0</b>	<b>150,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Position nette après gestion</b>	<b>22,3</b>	<b>(149,0)</b>	<b>-4,0</b>	<b>(128,8)</b>	<b>(98,4)</b>	<b>1,6</b>

## ANALYSE DE LA SENSIBILITE AU TAUX D'INTERET :

Le tableau suivant montre la sensibilité au risque de taux (incluant l'impact des instruments de couverture) sur l'ensemble du portefeuille des

emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à taux variable et sur les instruments dérivés.

	Augmentation / Diminution des taux d'intérêts	Incidence du gain ou de la perte sur le résultat avant impôt	Incidence sur la valeur en portefeuille d'instruments financiers
31/12/2013	+50	-0,2 million d'euros	+0,6 million d'euros
	-50	+0,6 million d'euros	-0,6 million d'euros
31/12/2012	+50	-0,2 million d'euros	+1,9 million d'euros
	-50	+0,4 million d'euros	-1,7 million d'euros

## RISQUE DE LIQUIDITE

## Trésorerie

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

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

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

## Covenants bancaires

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

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

### Contrepartie CIB IXIS

Principaux covenants au niveau du groupe Altarea :

- Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société (LTV Consolidé Altarea)  $\leq 60\%$  (41,7% au 31 décembre 2013)
- Résultat opérationnel (colonne cash flow des opérations ou FFO)/ Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société  $\geq 2$  (Interest Cover

Ratio ou ICR Consolidé Altarea) (4,5 au 31 décembre 2013)

Principaux covenants au niveau de Cogedim

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

## RISQUE DE CONTREPARTIE

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

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

## RISQUE DE CHANGE

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

## 12. DIVIDENDES PROPOSÉS ET VERSÉS

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

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

## 13. PARTIES LIÉES

### ACTIONNARIAT D'ALTAREIT

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

En pourcentage	31/12/2013	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2012
	% capital	% droit de vote	% capital	% droit de vote
Altarea	99,63	99,65	99,73	99,64
Altarea France	0,11	0,11	0,11	0,11
Alta Faubourg	0,11	0,11	0,11	0,11
Contrôle groupe Altarea	99,85	99,87	99,95	99,86
Auto-contrôle	0,02	-	0,01	-
Public	0,13	0,13	0,14	0,14
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

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

Les principales parties liées retenues par le Groupe sont :

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

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

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

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

En millions d'euros	Altafi 2	Altarea	Sociétés prestataires de services filiales d'Altarea (1)	Autres sociétés filiales d'Altarea (2)	31/12/2013	31/12/2012
Charges d'intérêts	-	-	-	-	-	-
Coût des ventes	-	-	-	-	-	-
Marges financières	-	-	-	-	-	-
Provisions de résultats relatives	-	-	-	-	-	-
Produit non financier et autres	-	-	-	2,8	(2)	1,8
Charges de personnel	-	(1,8)	(1)	(1)	(2,2)	(1,9)
Autres charges de structure	(0,4)	(2)	(0)	(0)	(0,1)	(0,7)
Frais de structure nets	(0,4)	(2,3)	(0,3)	2,8	(0,2)	(0,5)
Autres charges	-	-	-	-	-	(0,6)
Autres	-	-	-	-	-	(0,5)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>(0,4)</b>	<b>(7,4)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>0,8</b>	<b>(7,3)</b>	<b>(5,0)</b>
Coût de l'impôt sur le résultat net	-	(1,2)	(0)	-	(1,2)	(1,5)
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>(0,4)</b>	<b>(9,2)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>0,8</b>	<b>(9,1)</b>	<b>(6,6)</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>(0,4)</b>	<b>(9,2)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>0,8</b>	<b>(9,1)</b>	<b>(6,6)</b>

(1) Réévaluation de la pérorité de (1,1) M€ compensée par une refacturation de coût de 0,7 M€  
(2) Charge fiscale (PIS) au cours de l'exercice 2013  
(3) Montants nets (0,9) M€ compensés par refacturation de coût de 0,1 M€  
(4) Frais de structure  
(5) Refacturation de coût de 3,3 M€ compensée par des management fees de 2,0 M€  
(6) Montants nets de coût de 0,4 M€  
(7) Compensation de débiteurs pour (1,2) M€ et charges d'intérêts sociaux pour (0,3) M€

## REMUNERATION DE LA GERANCE

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

En millions d'euros	Altafi 2 SAS	
	Exercice 2013	Exercice 2012
Rémunération fixe de la gérance	0,5	0,4
Rémunération variable de la gérance (*)	-	2,0
- dont assés sur la provision réglementaire	-	1,7
- dont assés sur l'imposition d'ordres	-	0,3
<b>TOTAL</b>	<b>0,5</b>	<b>2,4</b>

\* A partir de 2013, plus aucune partie du groupe Altarea n'est soumise au titre de la rémunération variable de la gérance

## REMUNERATION DES PRINCIPAUX DIRIGEANTS DU GROUPE

En millions d'euros	Exercice 2013	Exercice 2012
Salaires	2,1	2,2
Charges sociales	1,1	1,0
Provisions de résultats réglementaires	0,9	2,2
Autres avantages sociaux et autres avantages	3,0	2,0
Produit non financier et autres	0,1	0,1
Autres avantages sociaux et autres avantages	0,3	0,1
Provision pour 20% d'IS	1,8	-
Frais de voyage	0,0	0,0
Ensemble de la rémunération des dirigeants du groupe	1,3	0,5

\* Rémunération fixe et variable des dirigeants sociaux correspond au poste salaires

\*\* Charges sociales selon le régime PIS 2

\*\*\* Tous les services sociaux des dirigeants sociaux sont soumis à l'IS 14, à l'exception de la provision réglementaire

\*\*\*\* Montants nets de la provision réglementaire et autres avantages sociaux assés sur les dividendes

\*\*\*\*\* Montants nets de l'IS 14 et autres avantages sociaux assés

Ensemble de droits à actions gratuites d'Altarea SCA	Exercice 2013	Exercice 2012
Coût à l'émission d'actions gratuites	21 000	(0 000)
Coût de rachat des actions	-	-
Coût de l'impôt sur les actions	-	-

La rémunération des dirigeants est entendue hors dividendes.

## 14. ENGAGEMENTS DU GROUPE

### 14.1. Engagements hors bilan

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

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

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

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

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

En millions d'euros	31/12/2012	31/12/2013	à moins d'un an	de un à 5 ans	à plus de cinq ans
<b>Engagements reçus</b>					
Engagements reçus liés au financement (hors emprunt)	—	—	—	—	—
Engagements reçus liés au périmètre	12,0	1,9	—	0,4	1,0
<b>Engagements reçus liés aux activités opérationnelles</b>					
Caution reçue de la main (cf. tableau)	—	—	—	—	—
Caution reçue des locataires	—	—	—	—	—
Garanties de paiement reçues des clients	12,0	—	—	—	—
Promesses irrévocables reçues sur le foncier et autres engagements	—	0,2	0,2	—	—
Autres engagements reçus liés aux activités opérationnelles	—	—	—	—	—
<b>Total</b>	<b>24,0</b>	<b>1,9</b>	<b>0,2</b>	<b>0,4</b>	<b>1,0</b>
<b>Engagements donnés</b>					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	—	—	—	—	—
Engagements donnés liés au périmètre	94,3	82,3	—	0,4	80,1
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	375,0	182,9	114,1	57,7	8,1
Garanties d'achèvement des travaux (données)	275,0	161,0	87,0	54,0	—
Garanties données au paiement à terme d'actifs	72,0	8,2	2,1	0,1	—
Caution d'indemnité d'immobilisation	26,0	10,3	13,0	4,3	0,1
Autres cautions et garanties données	0,3	0,6	0,7	3,0	0,0
<b>Total</b>	<b>470,3</b>	<b>265,5</b>	<b>114,1</b>	<b>60,1</b>	<b>80,2</b>
<b>Promesses et autres engagements Synallagmatiques liés aux activités opérationnelles</b>					
Dont Altarea vendeur	—	—	—	—	—
Dont Altarea acheteur	—	5,3	—	5,3	—
<b>Total</b>	<b>—</b>	<b>5,3</b>	<b>—</b>	<b>5,3</b>	<b>—</b>

### 14.1.1. Engagements reçus

#### ENGAGEMENTS REÇUS LIES AUX OPERATIONS DE PERIMETRE

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

#### ENGAGEMENTS REÇUS LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES

##### Garanties de paiement reçues des clients

Le groupe reçoit des garanties de paiement de ses clients émises par des établissements financiers en garantie des sommes encore dues. Elles concernent essentiellement les opérations de promotion bureaux pour le compte de tiers. La diminution de la période est principalement liée à l'obtention en 2013 de DAT pour trois opérations importantes.

##### Autres engagements reçus (non chiffrés)

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

### 14.1.2. Engagements donnés

#### ENGAGEMENTS DONNES LIES AUX OPERATIONS DE PERIMETRE

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

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

#### ENGAGEMENTS DONNES LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES

##### Garantie d'achèvement des travaux

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

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

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

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

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

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

##### Autres cautions et garanties donnés

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



#### 14.1.4. Promesses et autres engagements synallagmatiques liés aux activités opérationnelles

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

#### 14.1.5. Autres engagements

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

#### 14.1.6. Loyers minima à verser

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

	31/12/2013	31/12/2012
A moins d'un an	12,8	11,7
Entre 1 et 5 ans	41,2	44,2
Plus de 5 ans	17,8	10,2
<b>Loyers minimum à verser</b>	<b>71,8</b>	<b>66,1</b>

#### 14.2. Litiges ou sinistres

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

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

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

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

Ces contrats concernent :

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

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

## 15. ENGAGEMENTS ENVERS LES SALARIES

### 15.1. Engagements de retraite

Au 31 décembre 2013 comme au 31 décembre 2012, la société a eu recours à un actuair externe pour le calcul des indemnités de départ à la retraite des salariés.

Le régime des indemnités de fin de carrière est un régime de retraite à prestation définie. Le Groupe Altarea verse à ses salariés lors de leur départ à la retraite, un capital défini dans la convention

collective de laquelle ils relèvent, en fonction de leur ancienneté et de leur salaire mensuel de fin de carrière.

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

### HYPOTHESES MOYENNES PONDEREES RETENUES POUR LE CALCUL DE L'ENGAGEMENT

	2013	2012
Age de départ	Départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein	Départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein
Taux d'actualisation	3,12%	2,89%
Taux de rendement attendu des placements	2,80%	4,80%
Taux d'augmentation moyen des salaires	2,50%	3,00%
Turnover RueDuCommerce	14,80%	17,37%
Turnover Copédin	5,68%	7,87%
Taux d'inflation	2,00%	2,00%

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

Le taux de rendement attendu des placements, fixé à 2,80%, correspond au taux d'actualisation

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

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

## EVOLUTION DE L'ENGAGEMENT

En millions d'euros	31/12/2013	31/12/2012
<b>Engagement brut en début d'exercice</b>	<b>7,3</b>	<b>5,7</b>
Droits acquis au cours de l'exercice	0,5	0,4
Charges d'intérêts	0,2	0,2
Paiements de prestations	(0,5)	-
Transfert	-	0,0
Ecart actuariel d'expérience	(0,5)	0,0
Ecart actuariel d'hypothèse	(0,2)	1,3
Ecart actuariel	(0,7)	1,0
<b>Engagement brut en fin d'exercice</b>	<b>6,8</b>	<b>7,3</b>
<b>Actifs de couverture</b>	<b>1,0</b>	<b>1,0</b>
Retraits de fonds à fins de versements	(0,5)	-
Financement des actifs	0,0	0,0
Ecart actuariel	0,0	0,0
<b>Actifs de couverture</b>	<b>0,5</b>	<b>1,0</b>
<b>Engagement net pour pensions et retraites à l'ouverture</b>	<b>6,3</b>	<b>4,7</b>
<b>Engagement net pour pensions et retraites à la clôture</b>	<b>6,3</b>	<b>6,3</b>
(charges) produits de la période	0,7	(0,6)

Le fond existant couvre les engagements de retraite des salariés COGEDIM, à hauteur de 0,5 millions d'euros, pour un engagement global de 6,5 millions d'euros, soit un engagement net pour COGEDIM de 6,0 millions d'euros. Par ailleurs, il n'est pas prévu de cotiser au contrat d'assurance au cours de l'exercice.

### SENSIBILITE DES RESULTATS AUX HYPOTHESES UTILISEES

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

appliquée aux hypothèses suivantes : taux d'actualisation, turnover, taux d'augmentation des salaires.

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

### HISTORIQUE DE LA PROVISION

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

## ECHÉANCE DE L'OBLIGATION

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

## DÉTAIL DES ACTIFS INVESTIS

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

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

## 16. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA DATE DE CLOTURE

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

## 1.8 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

En euros	Honoraires des Commissaires aux comptes																
	EAV				ANCI				Autres				Total				
	Montant		%		Montant		%		Montant		%		Montant		%		
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	
Commissariat aux comptes, certificats, examen des comptes individuels et consolidés																	
- Monté SCS	17 625	26 512	2%	4%	31 034	22 560	10%	22%					42 949	162 075	2%	12%	
- Taxes indigées généralistes	548 586	627 154	94%	90%	275 703	247 024	90%	12%	1 980	25 258	100%	100%	827 889	1 058 323	92%	90%	
Autres diligences ( prestations documentaires à la demande de commissaires aux comptes																	
- Monté SCS																0%	0%
- Taxes indigées généralistes	22 272		4%		2 000		0%	1%					22 272	2 000	3%	4%	
<b>Total</b>	<b>583 583</b>	<b>653 664</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>306 727</b>	<b>272 684</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>1 980</b>	<b>25 258</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>894 290</b>	<b>1 063 458</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	