

# Rapport des Commissaires aux Comptes

## sur les comptes annuels

### **Altareit**

Société en Commandite par Actions  
au capital de 2.625.730,50 €  
8, avenue Delcassé  
75008 Paris

### **A.A.C.E. Ile-de-France**

Membre français de Grant Thornton  
International

### **Commissaire aux Comptes**

100, rue de Courcelles  
75849 Paris Cedex 17

### **ERNST & YOUNG Audit**

### **Commissaire aux Comptes**

1/2 place des Saisons  
92400 Courbevoie – Paris La Défense 1

**Exercice clos le 31 décembre 2013**

# Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

## Société ALTAREIT

### Exercice clos le 31 décembre 2013

Aux Actionnaires,

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

- le contrôle des comptes annuels de la Société **ALTAREIT**, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

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

#### **1 Opinion sur les comptes annuels**

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

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

## **2 Justification des appréciations**

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

- Les titres de participation et les créances qui y sont rattachées sont évalués comme indiqué dans la note 4.3.2 « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe aux paragraphes « Titres de participation » et « Créances rattachées aux participations ». Notre appréciation de ces évaluations s'est fondée sur le processus mis en place par votre société pour déterminer la valeur d'utilité des titres de participation et le caractère recouvrable des créances rattachées aux participations. Nos travaux ont notamment consisté à apprécier les données utilisées par votre Société pour déterminer la valeur de ses filiales ainsi que le caractère recouvrable des créances rattachées. Sur ces bases, nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations et des dépréciations qui en ont résulté.
- Comme indiqué dans la note 4.3.6 « Autres informations » au paragraphe « Proposition de rectification » de l'annexe, la société a fait l'objet d'une vérification de comptabilité par l'Administration fiscale. La société, en accord avec ses conseils, conteste l'intégralité du chef de rectification exposé et notifié à votre Société en décembre 2011, et en conséquence, n'a pas doté de provisions au 31 décembre 2013. Nos travaux ont consisté à analyser l'évolution du contentieux au cours de l'exercice, à apprécier le caractère raisonnable des éléments sur lesquels se fondent ces estimations et à vérifier que la note de l'annexe fournit une information appropriée.

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

## **3 Vérifications et informations spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Gérance et dans les documents adressés aux Actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris et Paris-La Défense, le 21 mars 2014

Les Commissaires aux Comptes

**A.A.C.E. Ile-de-France**  
Membre français de Grant Thornton International

**ERNST & YOUNG Audit**



**Michel RIGUELLE**  
Associé



**Jean-Roch VARON**  
Associé

# *Annexes*



**ALTAREIT**

COMPTES ANNUELS  
DE L'EXERCICE CLOS  
LE 31 DÉCEMBRE 2013

---

COMPTES ANNUELS  
DE L'EXERCICE CLOS  
LE 31 DÉCEMBRE 2013

<b>4.1</b>	<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b> .....	<b>3</b>
<b>4.2</b>	<b>BILAN</b> .....	<b>5</b>
<b>4.3</b>	<b>ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS</b> .....	<b>7</b>
4.3.1	Faits significatifs de l'exercice .....	7
4.3.2	Principes, règles et méthodes comptables .....	7
4.3.3	Notes relatives aux postes de bilan -actif- .....	8
4.3.4	Notes relatives aux postes de bilan - passif - .....	11
4.3.5	Notes relatives au compte de résultat .....	13
4.3.6	Autres informations .....	15
4.3.7	Tableau des filiales et participations .....	18

## 4.1 COMPTE DE RÉSULTAT

### COMPTE DE RESULTAT (en liste)

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

### COMPTE DE RESULTAT (suite)

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2013	31/12/2012
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1,0	12,0
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>1,0</b>	<b>12,0</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1,0	
Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>1,0</b>	
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>		<b>12,0</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	(2 115,0)	(397,0)
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>5 366,0</b>	<b>6 373,0</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>(333,0)</b>	<b>1 280,0</b>
<b>BÉNÉFICE OÙ PERTE</b>	<b>5 033,0</b>	<b>5 093,0</b>

## 4.2 BILAN

### BILAN ACTIF

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

## BILAN PASSIF

En milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
Capital social ou individuel	2 627,0	2 627,0
Primes d'émission, de fusion, d'apport	76 254,0	76 254,0
Ecart de réévaluation	58,0	58,0
Réserve légale	263,0	263,0
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	27,0	27,0
Autres réserves	4 779,0	4 779,0
Report à nouveau	116 339,0	111 246,0
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>5 699,0</b>	<b>5 093,0</b>
Subventions d'investissements		
Provisions réglementées		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>206 045,0</b>	<b>200 346,0</b>
Titres Subordonnés à Durée Indéterminée		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions		
<b>PROVISIONS</b>		
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3 783,0	
Emprunts et dettes financières divers	68 631,0	47 156,0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	229,0	155,0
Dettes fiscales et sociales	813,0	
<b>AUTRES DETTES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits constatés d'avance		
<b>DETTES</b>	<b>73 496,0</b>	<b>47 311,0</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>279 502,0</b>	<b>247 657,0</b>

## 4.3 ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

### 4.3.1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

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

### 4.3.2 PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

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

Les principales méthodes utilisées sont décrites ci après.

#### TITRES DE PARTICIPATION

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

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

#### CRÉANCES RATTACHÉES AUX PARTICIPATIONS

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

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

#### CRÉANCES

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

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

#### ACTIONS PROPRES

Les actions propres sont enregistrées dans les comptes suivants :

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

- valeurs mobilières de placement

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

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

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

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

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

### PROVISIONS

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

## 4.3.3 NOTES RELATIVES AUX POSTES DE BILAN -ACTIF-

### IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Tableau des immobilisations financières brutes

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

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

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

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

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

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

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

## CRÉANCES

### Tableau des créances

Tableau des créances (en milliers d'euros)

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

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

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

## Tableau de ventilation des créances par échéance

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

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

## Produits à recevoir

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

## VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

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

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

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

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

## 4.3.4 NOTES RELATIVES AUX POSTES DE BILAN - PASSIF -

### CAPITAUX PROPRES

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

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

Capitaux Propres	31/12/2012	Distribution Affectation	Augment. capital et apports	Résultat 2013	31/12/2013
Capital Social	2 627,0				2 627,0
Prime d'émission / apport / Ecart de réévaluation	76 312,0				76 312,0
Réserve légale	263,0				263,0
Réserve disponible	4 805,0				4 805,0
Report à nouveau	111 246,0	5 093,0			116 339,0
Résultat de l'exercice	5 093,0	(5 093,0)		5 699,0	5 699,0
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
<b>Total</b>	<b>200 345,0</b>			<b>5 699,0</b>	<b>206 045,0</b>

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

## EMPRUNTS ET AUTRES DETTES

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

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

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

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

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

Tableau des charges à payer dans les postes du bilan

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

## 4.3.5 NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT

### RESULTAT D'EXPLOITATION

#### Chiffre d'affaires

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

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

#### Charges d'exploitation

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

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

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

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

## RÉSULTAT FINANCIER

### RESULTAT FINANCIER

En milliers d'euros	31/12/2013	31/12/2012
<b>Produits financiers</b>		
- Dividendes	3 750,0	4 698,0
- Intérêts sur prêts		
- Produits de comptes courants	970,4	1 052,3
- Autres produits financiers/SWAP		
- Commissions sur Cautions		
- Remontées filiales		
- Reprises sur provisions pour dépréciations des VMP	2,0	
- Autres produits financiers		
- Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Total</b>	<b>4 722,0</b>	<b>5 750,0</b>
<b>Charges financières</b>		
- Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	100,0	
- Intérêts sur emprunts externes		
- Charges de comptes courants	591,0	702,0
- Charges sur instruments financiers (Swaps, Caps)		
- Intérêts bancaires		
- Remontés filiales		
<b>Total</b>	<b>691,0</b>	<b>702,0</b>
	<b>Résultat Financier</b>	<b>5 059,0</b>

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

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

## RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

### RESULTAT EXCEPTIONNEL

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

## 4.3.6 AUTRES INFORMATIONS

### OPÉRATIONS AVEC LES SOCIÉTÉS LIÉES

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

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

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

## TRANSACTIONS EFFECTUÉES PAR LA SOCIÉTÉ AVEC DES PARTIES LIÉES NON CONCLUES AUX CONDITIONS NORMALES DE MARCHÉ

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

### SITUATION FISCALE

#### Ventilation de la charge d'impôt

Ventilation de la charge d'impôt

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

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

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

#### Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

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

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

analogue à celle qu'elles auraient constatée si elles avaient été imposées séparément.

Une société déficitaire du groupe d'intégration fiscale constate dans ses comptes le produit d'impôt se rapportant à l'économie d'impôts qui lui est réallouée conformément à la convention d'intégration fiscale.

Au 1er janvier 2013 cinq nouvelles entités ont intégré le groupe d'intégration fiscale, à savoir la SAS CSE, la SAS Syndeco, Altacom, Rue du Commerce, Alta Montaigne.

## PROPOSITION DE RECTIFICATION

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

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

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

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

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

## IDENTITÉ DE LA SOCIÉTÉ MÈRE CONSOLIDANT LES COMPTES

La société Altareit est consolidée selon la méthode de l'intégration globale dans les comptes de la société : Altarea SCA – 8 avenue Delcassé à PARIS (75008).

## EVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Pas d'évènement significatif.

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

### Engagements reçus

Néant

### Engagements donnés

Néant

## 4.3.7 TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Sociétés	Capital	Capitaux propres autre que le capital	Quote-part détenue	Valeur Brute des titres	Valeur Nette des titres	Prêts et avances consentis	Valeur nette des Prêts et Avances	Montant des cautions et avals	Résultats du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société	CART
<b>FILIALES (+ 50%)</b>											
ALTA FAUBOURG	15 000,0	(9 754,0)	100,00%	44 294,0	44 294,0	(30 908,0)	(30 908,0)		(5 986,0)		
COGEDIM SAS	30 000,0	157461,4	100,00%	115 750,0	115 750,0	49 364,5	49 364,5	0	42 684,0	3 750,0	—
ALTA PENTHIEVRE	1,0	(563,0)	100,00%	100,0	—	53 965,0	53 965,0		(22 732,3)		
ALTA PERCIER	1,0	95,0	100,00%	100,0	100,0	(98,0)	(98,0)		(3,0)		

### PARTICIPATIONS (10 à 50%)