



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
AU 30 JUIN 2012

SOMMAIRE

1 – Rapport d’activité du premier semestre 2012	p. 3
2 – Comptes consolidés semestriels résumés au 30 juin 2012	p. 23
3 – Rapport des Commissaires aux Comptes sur l’information financière semestrielle	p. 68
4 – Attestation du responsable du rapport financier semestriel	p. 71

1 – RAPPORT D'ACTIVITE DU PREMIER SEMESTRE 2012

SOMMAIRE

I Rapport d'activité

1. Pôle diversifications

2. Promotion Logement

3. Bureaux

II Résultats Consolidés

III Ressources financières

I Rapport d'activité

Filiale à 99,7% du Groupe Altarea, ALTAREIT regroupe les activités de promotion logements et bureaux du Groupe Altarea, ainsi que les activités de développement et croissance avec notamment la participation détenue dans le MIN de Rungis.

ALTAREIT a également réalisé un investissement stratégique dans le e-commerce en prenant une participation majoritaire de plus de 96% dans la société de e-commerce française RueduCommerce, à l'issue d'une Offre Publique d'Achat Amicale qui s'est achevée le 21 février 2012.

1. Pôle diversifications

1.1 MIN de Rungis

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

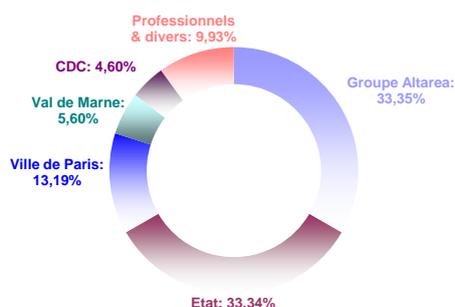
Le marché de Rungis

Le premier marché de gros alimentaire du monde s'étend sur 232ha et presque 900 000 m² de surfaces louables. Les 1 200 opérateurs du marché emploient plus de 12 000 personnes. Le chiffre d'affaires généré en 2010 est de 7,8Md€¹.

La Semmaris

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

La détention du capital de la Semmaris est la suivante :



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

Chiffre d'affaires de la Semmaris²

Le Chiffre d'affaires de la Semmaris s'élève à 47,2M€ au 30 juin 2012, en hausse de +4,0% par rapport au 30 juin 2011.

(en M€)	30-juin-12	30-juin-11
Redevances indexées	8,0	7,3
Redevances homologuées	18,0	17,3
Péages	5,8	5,6
Autres	1,9	2,2
Sous-total Redevances et autres revenus	33,6	32,4
	+3,5%	
Charges récupérées	13,6	12,9
Total Chiffre d'Affaires	47,2	45,4
	+4,0%	

Les revenus de la Semmaris sont constitués de :

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

¹ Estimation Semmaris

² Données IFRS à 100%

Résultat du 1^{er} semestre 2012²

(en M€)	30-juin-12		30-juin-11
Chiffre d'Affaires	47,2	+4,0%	45,4
Achats et services extérieurs	(20,1)		(20,2)
Charges de personnel	(8,6)		(7,9)
Dotations aux amortissements et provisions	(6,1)		(5,9)
Résultat brut d'exploitation	12,4	+9,5%	11,4
Résultat financier	1,4		0,5
Résultat sur opérations exceptionnelles	(0,0)		0,4
Résultat net avant impôt	13,8		12,3
Impôt	(4,5)		(4,1)
Résultat net	9,3	+13,4%	8,2

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

1.2 Activité d'hôtellerie

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

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

(en M€)	30-juin-12	30-juin-11
CHIFFRE D'AFFAIRES	6,2	1,8
Charges de personnel	(1,5)	(0,1)
Loyer	(2,1)	(2,1)
Autres charges de structures	(2,8)	(0,2)
Dotations aux amortissements	(0,3)	(0,2)
RESULTAT OPERATIONNEL	(0,5)	(0,7)

1.3 Développement durable

Constatant que le développement et la rentabilité attendus de la société 8'33 n'étaient pas au rendez-vous, ALTAREIT a cédé le 22 mars 2012 les titres qu'elle détenait de cette société spécialisée dans le développement de centrales photovoltaïques.

1.4 Commerces « online »

A l'issue de l'OPA achevée le 21 février 2012, ALTAREIT détient 96,5% de RueduCommerce, un des sites leaders de e-commerce en France.

Cette acquisition permet au Groupe de constituer un modèle original de foncière multicanal, tirant ses revenus à la fois de ces centres commerciaux physiques et online.

Fréquentation du site

RueduCommerce fait partie des principaux sites généralistes de e-commerce en France, tant en terme de chiffre d'affaires que de fréquentation³.

Sites marchands généralistes		VU mensuels moyens
En milliers de visiteurs		S1 2012
1	Amazon	12 262
2	Cdiscount	8 814
3	PriceMinister	8 426
4	Fnac	8 178
5	La Redoute	7 268
6	Carrefour	6 540
7	Vente-privee.com	6 294
8	Groupe RueduCommerce	5 758
9	3 Suisses	4 923
10	Pixmania	4 886

Malgré des facteurs pénalisants au 1^{er} semestre 2012 (nombreux ponts au mois de mai notamment), RueduCommerce enregistre une augmentation de +6,1% de la fréquentation de son site comparé à l'année antérieure. Cette croissance excède celle de l'ensemble des sites marchands généralistes, qui s'élève à +4,5%⁴.

La Galerie Marchande online

En 2007, RueduCommerce a lancé en France la 1^{ère} place de marché en ligne (la « Galerie Marchande »), dont le fonctionnement présente de fortes similarités avec un centre commercial physique : offre d'un support de vente à un cybermarchand partenaire en échange d'un pourcentage du chiffre d'affaires réalisé par ce dernier.

Grâce à cette Galerie, RueduCommerce a pu élargir son offre de produits à des domaines aussi variés que la mode, la beauté, la maison, l'électroménager... Au 30 juin 2012, la galerie héberge environ 650 partenaires et propose 2,5 millions de produits.

	S1 2012	S1 2011	Var
CA des commerçants partenaires (HT)	51,6 M€	43,1 M€	+20%
Taux de commission	8,9%	7,5%	+1,4 pts
Nombre de commandes	559 000	417 000	+34%
Panier moyen (TTC)	125 €	133 €	-6%

Au 1^{er} semestre 2012, le volume d'affaires de la Galerie a fortement augmenté (+20% par rapport à au 1^{er} semestre 2011), résultant de la forte croissance des univers mode, maison, jardin et bricolage notamment. La Galerie contribue désormais pour près de 30% au volume d'affaires global de RueduCommerce⁵.

Le taux de commission moyen associé s'élève à 8,9%, gagnant 1,4 points par rapport au 1^{er} semestre 2011 grâce à un mix produit plus rémunérateur (mode, jardin et maison notamment, principaux « univers » de la Galerie Marchande après l'électroménager).

La distribution de produits high-tech

RueduCommerce continue par ailleurs à être l'un des principaux distributeurs de produits High-Tech online en France, avec un catalogue de plus de 16 000 produits.

Dans un marché des produits High-tech en fort repli, le chiffre d'affaires réalisé au 1^{er} semestre 2012 se maintient à 128M€ (-1,8%) pour un panier moyen important (près de 230€ TTC).

³ Mesurée en nombre de Visiteurs Uniques (VU) mensuels : Nombre d'internautes ayant visité le site au moins une fois sur une période d'un mois (Données Médiamétrie//NetRating, moyenne janvier-mai 2012)

⁴ Croissance du nombre de Visiteurs uniques mensuels enregistrés pour l'ensemble des grands sites marchands français (Données Médiamétrie//NetRating, moyenne janvier-mai 2011 et 2012)

⁵ Le Volume d'affaires est composé du chiffre d'affaires réalisé en propre par RueduCommerce pour son activité de distribution (128M€ au 1^{er} semestre 2012) et du chiffre d'affaires réalisé par les marchands de la Galerie (52M€)

Résultats du Groupe RueduCommerce

(en M€)	30-juin-12		30-juin-11
Chiffre d'affaires Distribution	127,7		130,1
Achats consommés et autres	(110,7)		(110,9)
MARGE BRUTE	17,0	-11,6%	19,2
% des revenus locatifs	13,3%		14,8%
Commissions Galerie marchande	4,6	+43%	3,2
Frais de structure nets	(25,8)		(20,9)
CASH-FLOW OPERATIONNEL	(4,2)		1,5

Le cash-flow opérationnel au 30 juin 2012, calculé sur les 6 premiers mois de l'année, n'est pas représentatif du cash-flow opérationnel annuel. Le chiffre d'affaires de RueduCommerce est en effet marqué par une saisonnalité importante, les ventes progressant fortement en fin d'année avec les fêtes.

L'objectif ambitieux de développement de la Galerie Marchande (1Md€ de volume d'activité à horizon 4 à 5 ans et un classement dans le « Top 5 » des sites d'e-commerce) nécessite de forts investissements (marketing, investissements technologiques, renforcement des équipes), ce qui entraîne des cash-flows négatifs sur la période 2012-2013.

Perspectives

Les équipes commerce du Groupe et de RueduCommerce travaillent désormais ensemble sur la définition et les premières applications d'un modèle commun, permettant d'offrir tant aux enseignes qu'aux clients finaux une offre de services intégrée online/offline unique.

2. Promotion Logement

2.1 Les ventes de logements en France au 1^{er} semestre 2012

Le marché du logement neuf a connu un net ralentissement, pâtissant notamment de l'attentisme lié aux élections présidentielles. Le 1^{er} semestre 2012 a ainsi terminé en baisse de -27% comparé au 1^{er} semestre 2011⁶.

Les mises en chantier connaissent la même tendance avec une baisse de 20% de mars à mai 2012, par rapport à la même période en 2011⁷. Les prévisions s'élèvent désormais, à environ 310 000 logements livrés cette année à comparer avec l'objectif du nouveau gouvernement de construire 500 000 logements par an.

Il manquerait toujours près d'un million de logements en France. Face à ce manque, le gouvernement étudie plusieurs options de relance et de financement de la construction de logements neufs.

2.2 Cogedim : des fondamentaux au service de la stratégie de gains de parts de marché

Le capital marque de Cogedim

Cogedim bénéficie d'un « capital marque » très fort, qui se traduit dans le choix des emplacements, l'élégance de l'architecture, la pérennité des matériaux et la qualité de la réalisation : halls d'entrée et parties communes remarquables, aménagement des espaces verts, habitabilité des espaces à vivre, présence de vastes rangements, etc.

Une performance environnementale reconnue

Classé 2^{ème} promoteur du baromètre 2012 Novethic, Cogedim confirme son engagement et son souci d'excellence en matière environnementale. Tous les programmes lancés depuis 2010 sont labellisés Bâtiment Basse Consommation et la plupart sont certifiés NF Logement Démarche HQE.

Élargissement de l'offre au milieu et à l'entrée de gamme

Promoteur de référence, ayant développé un vrai savoir-faire sur les programmes d'exception avec des programmes comme Laennec ou quai Henri IV à Paris, Cogedim a par ailleurs poursuivi l'élargissement de son offre au milieu et à l'entrée de gamme tout en maintenant ses standards élevés de qualité.

Par exemple, Cogedim a lancé au 1^{er} semestre 2012 d'importants programmes à « prix maîtrisés » à Saint-Ouen et Bagneux, en partenariat avec les collectivités. Ces programmes, commercialisés à des prix compris entre 4 000 et 4 800 € TTC / m², ont rencontré un fort succès dès leur lancement.

Développement des résidences services pour séniors (Cogedim Club®)

Les résidences Cogedim Club® allient une localisation privilégiée à des prestations de services de qualité (vidéo-surveillance, services étendus de conciergerie...). Cogedim assure la gestion de ces résidences, ce qui constitue un gage de qualité et de pérennité aussi bien pour les locataires que pour les investisseurs⁸.

Maillage géographique

A travers ses 11 implantations, Cogedim ambitionne de développer des programmes en adéquation avec les caractéristiques des marchés locaux afin de rester ou devenir l'un des trois premiers promoteurs dans les régions à fort développement démographique, et de conquérir de manière durable plus de 6% du marché national en valeur.

La gestion du cycle

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

⁶ Source : Fédération des Promoteurs Immobiliers – août 2012

⁷ Source : Chiffres et Statistiques – Commissariat Général au Développement Durable – juin 2012

⁸ Lancement d'une nouvelle résidence à Pegomas (arrière-pays cannois) fin juin 2012, et développement de 6 autres projets Cogedim Club® actuellement en portefeuille

2.3 Activité commerciale

Réservations au 1^{er} semestre 2012⁹

Les réservations réalisées par le Groupe au 1^{er} semestre 2012 s'établissent à 420 M€ TTC.

(en M€ TTC)	S1 2012	S1 2011	Var. (%)
Ventes au détail	328	413	-21%
Ventes en bloc	92	204	-55%
Total	420	617	-32%

Les ventes au détail représentent 328 M€, en baisse de 21% comparé au 1^{er} semestre 2011. Cette baisse résulte principalement de la conjonction de facteurs défavorables, parmi lesquels la nette baisse de l'avantage fiscal Scellier (avec des rumeurs d'arrêt prématuré) et l'attentisme lié aux élections présidentielles. La part des acquéreurs en résidence principale est ainsi remontée à 64% au 1^{er} semestre 2012.

La baisse globale des réservations s'explique à la fois par :

- La baisse des ventes en bloc aux investisseurs institutionnels par rapport à un 1^{er} semestre 2011 marqué par un volume important de ventes auprès d'établissements médicaux en Ile de France,
- La réduction conjoncturelle des lancements commerciaux à 436M€ au 1^{er} semestre 2012, contre 677M€ au 1^{er} semestre 2011.

Réservations en valeur

(en M€ TTC)	Haut de Gamme	Entrée et Milieu de Gamme	Rés. Services	Total	Répart. par région
IDF	90	124	17	231	55%
PACA	16	53	0	70	17%
Rhône-Alpes	17	65	0	82	20%
Grand Ouest	2	21	15	38	9%
Total	124	263	32	420	100%
Répartition par gamme	30%	63%	8%		
S1 2011				617	
Var. S1 2012 vs S1 2011				- 32%	

Réservations en nombre de lots¹⁰

(en nombre de lots)	Haut de Gamme	Entrée et Milieu de Gamme	Rés. Services	Total	Répart. par région
IDF	112	413	49	574	41%
PACA	25	244		269	19%
Rhône-Alpes	47	294		341	25%
Grand Ouest	5	110	85	200	14%
Total	189	1 061	134	1 384	100%
Répartition par gamme	14%	77%	10%		
S1 2011				2 232	
Var. S1 2012 vs S1 2011				- 38%	

Taux d'écoulement

Le taux d'écoulement des programmes s'établit à 19% au 1^{er} semestre 2012, à un niveau quasiment identique à celui du 1^{er} semestre 2011 (21%) : dans le contexte économique actuel, Cogedim privilégie le lancement de programmes adaptés aux marchés, tant en typologie de produits qu'en volume.

De ce fait, les mises en vente au 1^{er} semestre 2012 ont été limitées à 436 M€, contre 677 M€ au 1^{er} semestre 2011.

⁹ Réservations nettes des désistements

¹⁰ En quote part consolidée

Signatures notariées

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

(en M€ TTC)	Haut de Gamme	Entrée et Milieu de Gamme	Rés. Services	Total	Répart. par région	Stock de réservations non actées
IDF	76	128	5	209	56%	392
PACA	3	35	0	38	10%	99
Rhône-Alpes	23	66	0	89	24%	79
Grand Ouest	9	21	6	37	10%	39
Total	111	251	11	372	100%	608
Répartition par gamme	30%	67%	3%			
S1 2011				477		572
Var. S1 2012 vs S1 2011				- 22%		+ 6%

70% du stock de réservations non actées provient de programmes dont le foncier n'est pas encore acquis, ce qui reflète la politique prudente du Groupe en matière d'engagements : sur les nouveaux programmes, le foncier n'est acquis qu'une fois la commercialisation suffisamment avancée et sûre.

Chiffre d'affaires¹¹, marge immobilière¹² et cash-flow opérationnel¹³

Le chiffre d'affaires connaît une très forte progression (+31%), fruit des gains de parts de marché réalisés par Cogedim au cours des trois dernières années.

(en M€ TTC)	Haut de Gamme	Entrée et Milieu de Gamme	Résidences services	Total	Répart. par région
IDF	142	139	4	285	63%
PACA	18	45	0	62	14%
Rhône-Alpes	14	43	4	61	13%
Grand Ouest	1	37	5	43	10%
Total	175	264	12	451	100%
Répartition par gamme	39%	59%	3%		
S1 2011				344	
Var. S1 2012 vs S1 2011				31%	

(en M€)	30-juin-12		30-juin-11
Chiffre d'affaires	450,9	+31%	344,3
Coût des ventes	(391,8)		(299,4)
MARGE IMMOBILIERE	59,1	+31%	45,0
%du CA	13,1%		13,1%
HONORAIRES	0,3	-49%	0,6
Production stockée	26,3		29,3
Frais de structure	(40,7)	+13%	(36,1)
Autres	(0,1)		0,2
CASH-FLOW OPERATIONNEL	44,9	+16%	38,9
%du CA	10,0%		11,3%

Le taux de marge opérationnel baisse de -1,3 points mais reste supérieur à 2 chiffres.

¹¹ Chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement selon les normes IFRS. L'avancement technique est mesuré par l'avancement du poste construction sans prise en compte du foncier

¹² La marge immobilière est calculée après frais financiers stockés, après frais et honoraires de commercialisation et de publicité

¹³ 30 juin 2011 : retraité des frais de publicité

2.4 Perspectives

Backlog

À fin juin 2012, le backlog¹⁴ logements s'établit à 1 527 M€, globalement stable comparé à fin 2011, ce qui confère au groupe une forte visibilité sur ses résultats 2012.

(en M€ TTC)	CA acté non avancé	CA réservé non acté	Total	Répartition par région	Nombre de mois
IDF	653	336	989	65%	
PACA	73	85	157	10%	
Rhône-Alpes	192	67	259	17%	
Grand Ouest	90	31	121	8%	
Total	1 008	519	1 527	100%	20
Répartition	66%	34%			
2011	1 137	483	1 620		24
Var. S1 2012 vs 2011			- 6%		

Offre à la vente¹⁵ et offre future¹⁶

(en M€ TTC)	30-juin-12	Nombre de mois	31-déc.-11	Nombre de mois	
Offre à la vente	650	8	633	6	
Offre future (portefeuille foncier)	3 129	37	2 988	30	
Pipeline résidentiel	3 779	45	+ 4%	3 621	36

Décomposition de l'offre à la vente (650 M€ TTC) au 30 juin 2011 en fonction du stade d'avancement opérationnel

Phases opérationnelles	- ----- RISQUE ----- +			Logements achevés en stock
	Montage (foncier non acquis)	Foncier acquis / Chantier non lancé	Foncier acquis / Chantier en cours	
Dépenses engagées (HT)	35	8		
Prix de revient de l'offre à la vente (HT)			160	1
Offre à la vente (650M€ TTC)	432	16	201	1
en %	67%	2%	31%	-%
			dont livrés en 2012 :	26M€
			dont livrés en 2013 :	68M€
			dont livrés en 2014 :	107M€

Gestion de l'offre à la vente

- 69% de l'offre à la vente concerne des programmes dont la construction n'a pas encore été lancée et pour lesquels les montants engagés correspondent essentiellement à des frais d'études, de publicité et d'indemnités d'immobilisations (ou cautions) versés dans le cadre des promesses sur le foncier avec possibilité de rétractation (promesses unilatérales principalement) ;
- 31% de l'offre est actuellement en cours de construction. Seuls 25 M€ correspondent à des lots à livrer d'ici fin 2012 ;
- Une quasi-absence de produits finis (1 M€).

¹⁴ Le backlog est composé du CA HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez le notaire

¹⁵ L'offre à la vente est constituée des lots disponibles à la vente, et exprimée en chiffre d'affaires TTC

¹⁶ L'offre future est constituée par les programmes maîtrisés (par le biais d'une promesse de vente, quasi exclusivement sous forme unilatérale) dont le lancement n'a pas encore eu lieu, et exprimée en chiffre d'affaires TTC

Cette répartition des opérations par stade d'avancement est le reflet des critères prudentiels mis en place par le Groupe et qui sont principalement orientés vers :

- La volonté de privilégier la signature de foncier sous promesse de vente unilatérale plutôt que des promesses synallagmatiques qui sont réservées à des opérations à plus forte rentabilité ;
- Une forte pré-commercialisation requise lors de l'acquisition du foncier et au moment de la mise en chantier ;
- Un accord requis du Comité des Engagements à toutes les étapes de l'opération : signature de la promesse, lancement de la commercialisation, acquisition du foncier et démarrage des travaux ;
- L'abandon ou la renégociation des opérations dont la commercialisation serait décevante.

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

3. Bureaux

En matière d'Immobilier d'Entreprise, le Groupe intervient auprès des investisseurs institutionnels en proposant trois produits ou services différents :

- En qualité de promoteur en signant des VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) ou des CPI (Contrat de Promotion Immobilière) pour lesquels il s'engage à construire un immeuble,
- En tant que prestataire (Maître d'Ouvrage Délégué), en assurant pour le compte d'un propriétaire les missions d'un promoteur en contrepartie d'honoraires,
- En tant que gestionnaire à travers AltaFund, en exerçant l'activité de fund et d'asset manager en contrepartie d'honoraires.

Le Groupe intervient également en tant qu'investisseur dans AltaFund, pour une quote-part limitée à environ 17% .

3.1 Conjoncture¹⁷

Investissement en immobilier d'entreprise

Sur le marché de l'investissement français, les transactions se sont élevées à 5,6 milliards d'euros au 1^{er} semestre 2012, soit une augmentation de +4% sur un an. Dans un environnement économique difficile, les investisseurs restent prudents et ciblent en priorité des actifs de qualité, sécurisés et localisés dans les secteurs les plus liquides.

Placements en immobilier d'entreprise (Ile de France)

A la fin du 1^{er} semestre 2012, la demande placée s'établit à environ 1,0 millions de m². Les principales motivations des utilisateurs restent la recherche d'économies, via des regroupements de surfaces et/ou des loyers moins élevés.

L'offre immédiate de bureaux en Ile de France s'élève à 3,8 millions de m². La part du neuf / restructuré se maintient autour de 26%.

3.2 Activité du 1^{er} semestre 2011

Transactions

Depuis le début de l'année, le Groupe a réalisé 2 transactions portant sur 86 500 m² pour un montant total de 143 M€ pour le Groupe :

- La rénovation d'un ensemble immobilier tertiaire, situé Rue des Archives à Paris (3^{ème} arrondissement) et composé de 2 bâtiments d'une surface totale de 23 500 m², dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière (CPI) pour le compte de GE Real Estate ;
- La construction d'Euromed Center à Marseille, quartier mixte de 63 000 m² HON qui participe à la requalification de la zone portuaire. Cet ensemble, qui regroupera 4 immeubles de bureaux HQE® et BBC® sur près de 51 000 m², un hôtel 4 étoiles de 210 chambres, 2 500 m² de commerces, et un parking public de 846 places, sera construit en plusieurs tranches dans le cadre de 5 CPI. Les travaux de la 1^{ère} tranche de 15 300 m² de bureaux ont démarré en juin, pour une livraison des premiers bâtiments fin 2014.

Autres faits marquants

Au cours du semestre, Cogedim Entreprise a livré un immeuble de bureaux de 6 800 m² HON à Paris, avenue de Matignon. Pour cette opération de restructuration, Cogedim Entreprise était intervenu en qualité de Maître d'Ouvrage Délégué.

Le Groupe a également démarré les travaux de construction du siège social de Mercedes-Benz France, à Montigny-le-Bretonneux, en vue d'une livraison fin 2013. Cet ensemble immobilier, labellisé BBC / RT 2012, comprend 13 000 m² HON de bureaux et un centre de formation de 6 000 m² HON implantés sur un terrain de 2 hectares. Le Groupe envisage de céder à terme à un investisseur institutionnel l'ensemble immobilier assorti d'un bail de 12 ans fermes avec Mercedes-Benz France.

¹⁷ Données Cushman & Wakefield du 1^{er} semestre 2012

Au 30 juin 2012, le Groupe maîtrise 26 projets d'immobilier d'entreprise représentant un total de 626 000 m² SHON, et comportant également 5 hôtels.

(en milliers de m ² SHON à 100%)	MOD	Promotion	Total
Bureaux	83	425	508
Hôtels	-	68	68
Autres (Logistique, médiathèques, etc.)	-	50	50
Total maîtrisé	83	543	626

3.3 Evénements post-clôture : 1^{ère} acquisition pour AltaFund

Le 5 juillet 2012, AltaFund a acquis un immeuble de bureaux prime de 9 900 m² utiles et 220 places de stationnement, situé au 128/130 Boulevard Raspail à Paris (6^{ème} arrondissement).

Cet immeuble subira une restructuration complète à compter du 1^{er} avril 2013, une fois libéré par ses occupants actuels (Crédit Agricole). Le profil de risque et d'investissement de cette 1^{ère} acquisition illustre parfaitement la thèse d'investissement d'AltaFund.

3.4 Chiffre d'affaires et cash-flow opérationnel

(en M€)	30-juin-12		30-juin-11
Chiffre d'affaires	48,5		50,6
MARGE IMMOBILIERE	2,5	-10,0%	2,8
%du CA	5,2%		5,5%
PRESTATIONS DE SERVICES EXTERNES	2,7	-0,2%	2,7
Production stockée	3,2		1,7
Frais de structure	(6,4)	-4,9%	(6,8)
Autres	(0,4)		(0,4)
CASH-FLOW OPERATIONNEL	1,7	n/a	0,1
%du CA	3,4%		0,1%

Dans un contexte difficile, Cogedim Entreprise parvient à maintenir un niveau d'activité stable grâce à la palette de ses modes d'interventions (MOD, VEFA, CPI, Asset et Fund management).

3.5 Backlog¹⁸ VEFA/CPI et MOD

Le backlog VEFA/CPI représente 146,5 M€ à fin juin 2012, comparé à 181,8 M€ à fin juin 2011. Le Groupe dispose également d'un backlog d'honoraires de MOD de 5,1 M€.

¹⁸ Chiffre d'affaires HT sur les ventes notariées restant à comptabiliser à l'avancement, placements non encore régularisés par acte notarié et honoraires à recevoir de tiers sur contrats signés.

II Résultats consolidés

Au 30 juin 2012, le FFO (Cash-flow courant des opérations) s'élève à 39,8M€ (+15%). En part du Groupe, le FFO s'élève à 37,6M€, soit 21,50 €/action (+13%).

(en M€)	30-juin-12			30-juin-11		
	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction (19)	TOTAL	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction (19)	TOTAL
Logements	44,9	(2,1)	42,8	38,9	(1,6)	37,3
Bureaux	1,7	(0,4)	1,2	0,1	(3,0)	(2,9)
Commerces "Online"	(4,2)	(1,1)	(5,3)	(0,0)	-	(0,0)
Diversification	4,3	(2,7)	1,6	2,7	(2,8)	(0,2)
RESULTAT OPERATIONNEL	46,7 +12%	(6,3)	40,4	41,6	(7,4)	34,2
Coût de l'endettement net	(7,2)	(0,3)	(7,5)	(6,7)	(0,2)	(6,9)
Variations de valeur et résultat de cessions des IF	-	(0,8)	(0,8)	-	3,8	3,8
Résultat de cession de participation	-	1,1	1,1	-	(0,1)	(0,1)
Impôts sur les sociétés	0,3	(12,9)	(12,7)	(0,3)	(0,1)	(0,4)
RESULTAT NET	39,8 +15%	(19,2)	20,7	34,6	(3,9)	30,7
<i>Dont Résultat Net, Part du Groupe</i>	<i>37,6 +13%</i>	<i>(19,1)</i>	<i>18,6</i>	<i>33,3</i>	<i>(3,4)</i>	<i>29,9</i>
Nombre moyen d'actions après effet dilutif (en millions)	1,750			1,750		
FFO PART DU GROUPE PAR ACTION	21,50 € +13%			19,02 €		

1. FFO²⁰ : 39,8M€

Le FFO correspond au cash-flow opérationnel après impact des frais financiers et de l'impôt sur les sociétés.

1.1 Cash-flow opérationnel

Au 30 juin 2012, le résultat opérationnel s'élève à 46,7M€, en augmentation de +12% par rapport au 30 juin 2011. Il regroupe les secteurs opérationnels suivants :

- L'activité de promotion logement,
- L'activité Bureaux,
- Les commerces online (RueduCommerce),
- Et les autres activités de diversification.

RueduCommerce contribue au compte de résultat du Groupe depuis le 1^{er} janvier 2012.

1.2 Coût de l'endettement net

Il s'agit essentiellement du coût de la dette du crédit d'acquisition de Cogedim.

¹⁹ Dotations aux amortissements et aux provisions non courantes, AGA, provisions retraites, étalements des frais d'émission d'emprunts

²⁰ Fund from operations, ou Cash-flow courant des opérations

2. Variations de valeurs et charges calculées : -19,2M€

Variations de valeurs – Instruments financiers	(0,8 M€)
Part des sociétés associées	(2,4 M€)
Cessions d'actifs	1,1 M€
Impôts différés	(12,9 M€)
Frais de transactions ²¹	(0,4 M€)
Charges calculées ²²	(3,7 M€)

²¹ OPA sur RueduCommerce

²² Dotations aux amortissements et aux provisions non courantes, AGA, provisions retraites, étalements des frais d'émission d'emprunts

III Ressources financières

L'endettement net bancaire s'élève à 340M€ au 30 juin 2012.

(en M€)	<u>Juin 2012</u>	<u>Déc 2011</u>
Dettes corporates	100	100
Dettes Acquisitions	314	271
Dettes promotion et autres dettes	147	165
Endettement bancaire brut	561	537
Trésorerie nette	(229)	(227)
Total endettement net bancaire	332	310
Autres emprunts et dettes	8	10
Total endettement net financier	340	320

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

Covenants

- La dette corporate est assortie des covenants consolidés du Groupe Altarea dont fait partie ALTAREIT (LTV<60%, ICR>2), ils sont respectés avec une marge de manœuvre importante (LTV à 50,2% et ICR à 2,9x).
- La dette promotion adossée à des projets est assortie de covenants spécifiques à chaque projet.

Bilan au 30 juin 2012

en millions d'euros	30/06/2012	31/12/2011
Immobilisations incorporelles	249,7	248,4
<i>dont Goodwill</i>	179,0	177,4
<i>dont Marque</i>	66,6	66,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	4,1	4,4
Immobilisations corporelles	10,8	11,4
Participations dans les entreprises associées et participations non consolidés	54,5	54,4
Créances et autres actifs financiers non courants	15,4	13,3
Impôt différé actif	38,4	48,8
ACTIFS NON COURANTS	368,8	376,2
Stocks et en-cours	656,5	673,1
Clients et autres créances	266,3	283,1
Créance d'impôt sur les sociétés	1,1	0,1
Créances et autres actifs financiers courants	11,9	34,2
Instruments financiers dérivés	0,1	0,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	231,1	226,8
ACTIFS COURANTS	1 167,0	1 217,2
TOTAL ACTIF	1 535,9	1 593,5
CAPITAUX PROPRES - PART DES PROPRIETAIRES DE LA SOCIETE MERE	238,3	221,5
Capital	2,6	2,6
Primes liées au capital	76,2	76,2
Réserves	140,9	104,9
Résultat, part des propriétaires de la société mère	18,6	37,7
CAPITAUX PROPRES - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	16,0	75,8
Participations ne donnant pas le contrôle / réserves minoritaires	13,9	70,9
Participations ne donnant pas le contrôle / résultat	2,1	4,9
CAPITAUX PROPRES	254,3	297,3
Emprunts et dettes financières	450,8	392,5
<i>dont Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit</i>	450,8	392,4
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>	0,0	0,1
Provisions long terme	21,1	16,8
Dépôts et cautionnements reçus	0,1	0,1
Impôt différé passif	1,2	0,7
PASSIFS NON COURANTS	473,3	410,1
Emprunts et dettes financières	120,4	154,8
<i>dont Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>	110,1	144,2
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	2,0	0,3
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>	8,3	10,2
Instruments financiers dérivés	17,5	17,1
Dettes fournisseurs et autres dettes	670,4	713,6
Dettes d'impôt exigible	0,1	0,6
PASSIFS COURANTS	808,3	886,1
TOTAL PASSIF	1 535,9	1 593,5

Compte de résultat analytique

en millions d'euros	1er semestre 2012			1er semestre 2011		
	Cash-flow courants des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total	Cash-flow courants des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total
Chiffre d'affaires	450,9	-	450,9	344,3	-	344,3
Coûts des ventes et autres charges	(391,8)	-	(391,8)	(299,4)	-	(299,4)
Marge immobilière	59,1	-	59,1	45,0	-	45,0
Prestations de services externes	0,3	-	0,3	0,6	-	0,6
Production stockée	26,3	-	26,3	29,3	-	29,3
Charges d'exploitation	(40,7)	(0,9)	(41,5)	(36,1)	(1,2)	(37,3)
Frais de structure nets	(14,1)	(0,9)	(15,0)	(6,2)	(1,2)	(7,4)
Part des sociétés associées	(0,1)	-	(0,1)	0,2	-	0,2
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(1,2)	(1,2)	-	(0,4)	(0,4)
Frais de transaction	-	-	-	-	-	-
RESULTAT LOGEMENTS	44,9	(2,1)	42,8	38,9	(1,6)	37,3
Chiffre d'affaires	48,5	-	48,5	50,6	-	50,6
Coûts des ventes et autres charges	(46,0)	-	(46,0)	(47,8)	-	(47,8)
Marge immobilière	2,5	-	2,5	2,8	-	2,8
Prestations de services externes	2,7	-	2,7	2,7	-	2,7
Production stockée	3,2	-	3,2	1,7	-	1,7
Charges d'exploitation	(6,4)	(0,3)	(6,7)	(6,8)	(0,3)	(7,1)
Frais de structure nets	(0,5)	(0,3)	(0,7)	(2,3)	(0,3)	(2,7)
Part des sociétés associées	(0,4)	-	(0,4)	(0,4)	-	(0,4)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,1)	(0,1)	-	(0,2)	(0,2)
Frais de transaction	-	-	-	-	(2,4)	(2,4)
RESULTAT BUREAUX	1,7	(0,4)	1,2	0,1	(3,0)	(2,9)
Chiffre d'affaires distribution et autres	127,7	-	127,7	-	-	-
Achats consommés	(109,7)	-	(109,7)	-	-	-
Dotation nette aux provisions	(1,0)	-	(1,0)	-	-	-
Marge distribution	17,0	-	17,0	-	-	-
Commissions galerie marchande	4,6	-	4,6	-	-	-
Autres prestations de services	-	-	-	-	-	-
Charges d'exploitation	(25,8)	(0,1)	(25,9)	(0,0)	-	(0,0)
Frais de structure nets	(25,8)	(0,1)	(25,9)	(0,0)	-	(0,0)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,5)	(0,5)	-	-	-
Frais de transaction	-	(0,4)	(0,4)	-	-	-
RESULTAT COMMERCES "ONLINE"	(4,2)	(1,1)	(5,3)	(0,0)	-	(0,0)
Prestations de services externes	0,0	-	0,0	-	-	-
Charges d'exploitation	0,3	-	0,3	(0,6)	-	(0,6)
Frais de structure nets	0,3	-	0,3	(0,6)	-	(0,6)
Part des sociétés associées	4,0	(2,4)	1,6	3,2	(2,3)	0,9
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,3)	(0,3)	-	(0,5)	(0,5)
Gains/pertes sur cessions d'actifs	-	-	-	-	-	-
Frais de transaction	-	-	-	-	-	-
RESULTAT DIVERSIFICATION	4,3	(2,7)	1,6	2,7	(2,8)	(0,2)
RESULTAT OPERATIONNEL	46,7	(6,3)	40,4	41,6	(7,4)	34,2
Coût de l'endettement net	(7,2)	(0,3)	(7,5)	(6,7)	(0,2)	(6,9)
Variations de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	(0,8)	(0,8)	-	3,8	3,8
Résultat de cession de participation	-	1,1	1,1	-	(0,1)	(0,1)
RESULTAT AVANT IMPÔT	39,5	(6,2)	33,3	34,9	(3,8)	31,0
Impôt exigible	0,3	-	0,3	(0,3)	-	(0,3)
Impôts différés	-	(12,9)	(12,9)	(0,0)	(0,1)	(0,1)
RESULTAT NET	39,8	(19,2)	20,656	34,6	(3,9)	30,7
Minoritaires	(2,2)	0,1	(2,1)	(1,3)	0,5	(0,8)
RESULTAT NET, part du Groupe	37,6	(19,1)	18,6	33,3	(3,4)	29,9
<i>Nombre moyen d'actions après effet dilutif</i>	<i>1 750 059</i>	<i>1 750 059</i>	<i>1 750 059</i>	<i>1 749 776</i>	<i>1 749 776</i>	<i>1 749 776</i>
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), part du Groupe	21,50	-10,90	10,61	19,02	-1,96	17,06
Variation par rapport à N-1			13,1%			

2 - COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS RESUMES AU 30 JUIN 2012

SOMMAIRE

Informations relatives à la Société

Etat de la situation financière et consolidée

Etat du résultat net global consolidé

Etat des flux de trésorerie consolidés

Etat de variation des capitaux propres consolidés

Compte de résultat analytique

Notes annexes aux comptes consolidés

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

Informations relatives à la Société

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

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

Altareit est détenue à 99,74% 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.

Altareit contrôle la société RueduCommerce dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé NYSE Euronext Paris, compartiment C.

Le Conseil de Surveillance de la Société, qui s'est tenu le 26 juillet 2012, a examiné les comptes consolidés établis au titre du premier semestre 2012 et arrêtés par la Gérance.

Etat de la situation financière consolidée

en millions d'euros	Note	30/06/2012	31/12/2011
Immobilisations incorporelles		249,7	248,4
<i>dont Goodwill</i>		179,0	177,4
<i>dont Marque</i>		66,6	66,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		4,1	4,4
Immobilisations corporelles		10,8	11,4
Participations dans les entreprises associées et participations non consolidés	7.1	54,5	54,4
Créances et autres actifs financiers non courants		15,4	13,3
Impôt différé actif	8.8	38,4	48,8
ACTIFS NON COURANTS		368,8	376,2
Stocks et en-cours	7.3	656,5	673,1
Clients et autres créances		266,3	283,1
Créance d'impôt sur les sociétés	7.3	1,1	0,1
Créances et autres actifs financiers courants		11,9	34,2
Instruments financiers dérivés	10	0,1	0,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	9	231,1	226,8
ACTIFS COURANTS		1 167,0	1 217,2
TOTAL ACTIF		1 535,9	1 593,5
CAPITAUX PROPRES - PART DES PROPRIETAIRES DE LA SOCIETE MERE		238,3	221,5
Capital	7.4	2,6	2,6
Primes liées au capital		76,2	76,2
Réserves		140,9	104,9
Résultat, part des propriétaires de la société mère		18,6	37,7
CAPITAUX PROPRES - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE		16,0	75,8
Participations ne donnant pas le contrôle / réserves minoritaires		13,9	70,9
Participations ne donnant pas le contrôle / résultat		2,1	4,9
CAPITAUX PROPRES		254,3	297,3
Emprunts et dettes financières	7.5	450,8	392,5
<i>dont Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit</i>		450,8	392,4
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>		0,0	0,1
Provisions long terme	7.6	21,1	16,8
Dépôts et cautionnements reçus		0,1	0,1
Impôt différé passif	8.8	1,2	0,7
PASSIFS NON COURANTS		473,3	410,1
Emprunts et dettes financières	7.5	120,4	154,8
<i>dont Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>		110,1	144,2
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>		2,0	0,3
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>		8,3	10,2
Instruments financiers dérivés	10	17,5	17,1
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.3	670,4	713,6
Dettes d'impôt exigible	7.3	0,1	0,6
PASSIFS COURANTS		808,3	886,1
TOTAL PASSIF		1 535,9	1 593,5

Etat du résultat net global consolidé

■ Etat du résultat net consolidé

En millions d'euros	Note			
		1er semestre 2012	exercice 2011	1er semestre 2011
Chiffre d'affaires		499,4	917,8	395,0
Coûts des ventes		(414,1)	(768,6)	(335,1)
Charges commerciales		(21,2)	(35,5)	(10,7)
Dotation nette aux provisions sur actif circulant		(2,5)	(10,8)	(1,5)
MARGE IMMOBILIÈRE	8.1	61,6	102,8	47,8
Chiffre d'affaires distribution		127,7	-	-
Achats consommés		(109,7)	-	-
Dotation nette aux provisions sur actif circulant		(1,0)	-	-
MARGE DISTRIBUTION	8.2	17,0	-	-
COMMISSIONS GALERIE MARCHANDE	8.3	4,6	-	-
Prestations de services externes		3,0	7,2	3,3
Production immobilisée et stockée		29,5	66,9	31,0
Charges de personnel		(40,6)	(64,6)	(29,6)
Autres charges de structure		(31,7)	(30,6)	(14,9)
Dotations aux amortissements		(2,0)	(2,4)	(1,1)
FRAIS DE STRUCTURE NETS	8.4	(41,7)	(23,5)	(11,3)
Autres produits		8,2	20,8	4,9
Autres charges		(9,7)	(20,6)	(5,1)
Frais de transaction		(0,4)	(11,3)	(2,4)
Dotations aux amortissements		(0,3)	(1,0)	(0,5)
AUTRES	8.5	(2,2)	(12,1)	(3,2)
Dotation nette aux provisions	8.5	0,1	0,5	0,3
RÉSULTAT OPERATIONNEL		39,3	67,6	33,6
Coût de l'endettement net	8.6	(7,5)	(14,1)	(7,1)
Charges financières		(8,5)	(16,2)	(8,0)
Produits financiers		1,0	2,1	0,9
Variation de valeur et résultat de cession des instruments financiers	8.7	(0,8)	(2,3)	3,8
Résultat de cession de participation	8.7	1,1	(0,1)	(0,1)
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	7.1	1,1	(2,5)	0,6
Dividendes		0,0	0,2	0,2
RÉSULTAT AVANT IMPOT		33,3	48,8	31,0
Impôt sur les résultats	8.8	(12,7)	(6,3)	(0,4)
RÉSULTAT NET		20,7	42,5	30,7
dont Résultat Part des propriétaires de la société mère		18,6	37,7	29,9
dont Résultat des participations ne donnant pas le contrôle		2,1	4,9	0,8
Résultat net Part des propriétaires de la société mère de base par action (en €)	8.9	10,61	21,52	17,06
Résultat net Part des propriétaires de la société mère dilué par action (en €)	8.9	10,61	21,52	17,06

■ Etat du résultat global consolidé

	1er semestre 2012	exercice 2011	1er semestre 2011
RESULTAT NET	20,7	42,5	30,7
Ecart de conversion			
<i>dont impôts</i>			
Sous total des éléments du résultat global recyclables en résultat			
Ecart actuariels sur plan de retraite à prestations définies	(0,5)	(0,1)	(0,1)
<i>dont impôts</i>	0,3	0,0	0,0
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	(0,5)	(0,1)	(0,1)
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	(0,5)	(0,1)	(0,1)
RESULTAT GLOBAL	20,1	42,4	30,6
dont Résultat global des propriétaires de la société mère	18,0	37,6	29,8
dont Résultat global des participations ne donnant pas le contrôle	2,1	4,9	0,8

Etat des flux de trésorerie consolidés

en millions d'euros	Note	1er semestre 2012	exercice 2011	1er semestre 2011
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles				
Résultat net total consolidé		20,7	42,5	30,7
Elim. de la charge (produit) d'impôt	8.8	12,7	6,3	0,4
Elim. des charges (produits) d'intérêt nettes		7,5	14,1	7,2
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		40,8	62,9	38,2
Charges et produits non cash ou non liés aux activités opérationnelles	9	(0,9)	7,9	(1,5)
Marge brute d'autofinancement		39,8	70,8	36,7
Impôts payés	8.8	(0,4)	(2,3)	(2,5)
Incidence de la variation du BFR d'exploitation	7.3	(10,0)	(30,0)	(40,1)
TOTAL DES FLUX DE TRESORERIE OPERATIONNELS		29,4	38,4	(5,9)
Flux de trésorerie des activités d'investissement				
Acquisition d'actifs		(2,6)	(3,3)	(2,0)
Acquisition de stés consolidées, trésorerie acquise déduite	9	(63,5)	1,1	2,6
Augmentation des prêts et créances financières		19,6	(13,0)	(16,0)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes		(0,2)	0,0	0,0
Réduction des prêts et autres immos financières		1,7	1,4	0,9
Cession de stés consolidées, ss deduct. de la tréso. cédée		1,7	(0,1)	(0,0)
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés		(0,3)	(12,7)	(12,6)
Dividendes reçus	9	1,6	1,8	1,6
Intérêts encaissés		1,0	2,2	0,8
TOTAL DES FLUX DE TRESORERIE D'INVESTISSEMENT		(41,0)	(22,5)	(24,6)
Flux de trésorerie des activités de financement				
Augmentation/réduction de capital de la société mère net de frais		-	-	-
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales		-	-	-
Dividendes payés aux actionnaires du groupe		-	-	-
Dividendes payés aux participations ne donnant pas le contrôle		0,0	(0,4)	(0,4)
Emissions d'emprunts et d'autres dettes financières	7.5	125,0	138,6	75,3
Remboursement d'emprunts et d'autres dettes financières	7.5	(99,7)	(95,3)	(54,8)
Cession (acquisition) nette d'actions propres		(0,0)	0,0	0,0
Variation nette des dépôts et cautionnements reçus		0,0	0,0	-
Intérêts versés		(11,1)	(16,2)	(10,6)
TOTAL DES FLUX DE TRESORERIE DE FINANCEMENT		14,2	26,8	9,6
VARIATION DE TRESORERIE		2,6	42,7	(21,0)
Trésorerie d'ouverture	9	226,5	183,8	183,8
Trésorerie de clôture	9	229,1	226,5	162,7

Etat de variation des capitaux propres consolidés

en millions d'euros	Capital	Prime d'émission	Réserves et résultats non distribués	Total Capitaux Propres Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux Propres
Au 1er janvier 2011	2,6	76,2	104,6	183,4	0,5	183,9
<i>Résultat net</i>			29,8	29,8	0,8	30,7
<i>Ecart actuariel sur engagements de retraite</i>			(0,1)	(0,1)	-	(0,1)
<i>Ecart de conversion</i>			-	-	-	-
Résultat global	-	-	29,8	29,8	0,8	30,6
<i>Distributions de dividendes</i>			-	-	(0,4)	(0,4)
<i>Augmentation de capital</i>			-	-	-	-
<i>Paiements en actions (1)</i>			0,8	0,8	-	0,8
<i>Impact du rachat des actions de la société Altarea Sca à livrer aux salariés (2)</i>			-	-	-	-
<i>Elimination des actions propres (note 8.8)</i>			0,0	0,0	-	0,0
Transactions avec les actionnaires	-	-	0,9	0,9	(0,4)	0,5
Opérations sur les participations ne donnant pas le contrôle			-	-	-	-
Variations de périmètre			-	-	(0,2)	(0,2)
Au 30 juin 2011	2,6	76,2	135,2	214,1	0,7	214,9
<i>Résultat net</i>			7,8	7,8	4,0	11,8
<i>Ecart actuariel sur engagements de retraite</i>			(0,0)	(0,0)	-	(0,0)
<i>Ecart de conversion</i>			-	-	-	-
Résultat global	-	-	7,8	7,8	4,0	11,8
<i>Distributions de dividendes</i>			-	-	(0,0)	(0,0)
<i>Augmentation de capital</i>			-	-	4,5	4,5
<i>Paiements en actions (1)</i>			0,6	0,6	-	0,6
<i>Impact du rachat des actions de la société Altarea Sca à livrer aux salariés (2)</i>			(1,0)	(1,0)	-	(1,0)
<i>Elimination des actions propres (note 8.8)</i>			(0,0)	(0,0)	-	(0,0)
Transactions avec les actionnaires	-	-	(0,4)	(0,4)	4,5	4,1
Opérations sur les participations ne donnant pas le contrôle			-	-	-	-
Variations de périmètre (3)			-	-	66,5	66,5
Au 31 décembre 2011	2,6	76,2	142,6	221,5	75,8	297,3
<i>Résultat net</i>			18,6	18,6	2,1	20,7
<i>Ecart actuariel sur engagements de retraite</i>			(0,5)	(0,5)	0,0	(0,5)
<i>Ecart de conversion</i>			-	-	-	-
Résultat global	-	-	18,0	18,0	2,1	20,1
<i>Distributions de dividendes</i>			-	-	1,5	1,5
<i>Augmentation de capital</i>			-	-	0,0	0,0
<i>Paiements en actions</i>			0,6	0,6	-	0,6
<i>Impact du rachat des actions de la société Altarea Sca à livrer aux salariés (2)</i>			(1,7)	(1,7)	-	(1,7)
<i>Elimination des actions propres (note 8.8)</i>			(0,0)	(0,0)	-	(0,0)
Transactions avec les actionnaires	-	-	(1,2)	(1,2)	1,5	0,3
Opérations sur les participations ne donnant pas le contrôle			0,0	0,0	(0,0)	-
Variations de périmètre (3)			-	-	(63,4)	(63,4)
Au 30 juin 2012	2,6	76,2	159,4	238,3	16,0	254,3

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

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

(3) En 2011 et 2012, les variations de périmètre affectant la part des minoritaires sont relatives pour l'essentiel à l'acquisition de la société Rue du Commerce

Deux changements comptables ont été appliqués :

- le premier, rétrospectif au 1^{er} janvier 2010, est relatif à la comptabilisation en charge des frais de publicité dans l'exercice de leur engagement. L'impact sur le résultat net par des propriétaires de la société mère est de (1,0) million d'euros au titre du 1^{er} semestre 2011, et de (2,4) millions d'euros au titre de l'exercice 2011. L'impact sur le résultat des participations ne donnant pas le contrôle est de 0,1 million d'euros au titre du 1^{er} semestre 2011, et de (0,2) million d'euros pour l'exercice 2011.
- Le second, rétrospectif au 1^{er} janvier 2011, est relatif aux amendements d'IAS 19, et plus spécifiquement à la constatation en réserves et non en résultat des écarts d'évaluation sur plans de retraite à prestations définies (écarts actuariels). L'impact sur le résultat net par des propriétaires de la société mère est de + 0,06 million d'euros au titre du 1^{er} semestre 2011, et de +0,08 millions d'euros au titre de l'exercice 2011.

Compte de résultat analytique

en millions d'euros	1er semestre 2012			exercice 2011			1er semestre 2011		
	Cash-flow courants des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total	Cash-flow courants des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total	Cash-flow courants des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total
Chiffre d'affaires	450,9	-	450,9	815,8	-	815,8	344,3	-	344,3
Coûts des ventes et autres charges	(391,8)	-	(391,8)	(716,1)	-	(716,1)	(299,4)	-	(299,4)
Marge immobilière	59,1	-	59,1	99,7	-	99,7	45,0	-	45,0
Prestations de services externes	0,3	-	0,3	1,0	-	1,0	0,6	-	0,6
Production stockée	26,3	-	26,3	63,0	-	63,0	29,3	-	29,3
Charges d'exploitation	(40,7)	(0,9)	(41,5)	(80,7)	(2,1)	(82,7)	(36,1)	(1,2)	(37,3)
Frais de structure nets	(14,1)	(0,9)	(15,0)	(16,6)	(2,1)	(18,7)	(6,2)	(1,2)	(7,4)
Part des sociétés associées	(0,1)	-	(0,1)	0,1	-	0,1	0,2	-	0,2
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(1,2)	(1,2)	0,0	(0,6)	(0,6)	-	(0,4)	(0,4)
Frais de transaction	-	-	-	-	(4,6)	(4,6)	-	-	-
RESULTAT LOGEMENTS	44,9	(2,1)	42,8	83,2	(7,2)	75,9	38,9	(1,6)	37,3
Chiffre d'affaires	48,5	-	48,5	102,0	-	102,0	50,6	-	50,6
Coûts des ventes et autres charges	(46,0)	-	(46,0)	(98,9)	-	(98,9)	(47,8)	-	(47,8)
Marge immobilière	2,5	-	2,5	3,1	-	3,1	2,8	-	2,8
Prestations de services externes	2,7	-	2,7	6,1	-	6,1	2,7	-	2,7
Production stockée	3,2	-	3,2	3,9	-	3,9	1,7	-	1,7
Charges d'exploitation	(6,4)	(0,3)	(6,7)	(12,6)	(0,6)	(12,6)	(6,8)	(0,3)	(7,1)
Frais de structure nets	(0,5)	(0,3)	(0,7)	(2,0)	(0,6)	(2,6)	(2,3)	(0,3)	(2,7)
Part des sociétés associées	(0,4)	-	(0,4)	(1,3)	-	(1,3)	(0,4)	-	(0,4)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,1)	(0,1)	(0,0)	(0,3)	(0,3)	-	(0,2)	(0,2)
Frais de transaction	-	-	-	-	(6,4)	(6,4)	-	(2,4)	(2,4)
RESULTAT BUREAUX	1,7	(0,4)	1,2	(0,2)	(7,2)	(7,4)	0,1	(3,0)	(2,9)
Chiffre d'affaires distribution et autres	127,7	-	127,7	-	-	-	-	-	-
Achats consommés	(109,7)	-	(109,7)	-	-	-	-	-	-
Dotation nette aux provisions	(1,0)	-	(1,0)	-	-	-	-	-	-
Marge distribution	17,0	-	17,0	-	-	-	-	-	-
Commissions galerie marchande	4,6	-	4,6	-	-	-	-	-	-
Autres prestations de services	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges d'exploitation	(25,8)	(0,1)	(25,9)	-	-	-	(0,0)	-	(0,0)
Frais de structure nets	(25,8)	(0,1)	(25,9)	-	-	-	(0,0)	-	(0,0)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,5)	(0,5)	-	-	-	-	-	-
Frais de transaction	-	(0,4)	(0,4)	-	(0,3)	(0,3)	-	-	-
RESULTAT COMMERCES "ONLINE"	(4,2)	(1,1)	(5,3)	-	(0,3)	(0,3)	(0,0)	-	(0,0)
Prestations de services externes	0,0	-	0,0	0,1	-	0,1	-	-	-
Charges d'exploitation	0,3	-	0,3	(0,9)	(0,0)	(0,9)	(0,6)	-	(0,6)
Frais de structure nets	0,3	-	0,3	(0,8)	(0,0)	(0,8)	(0,6)	-	(0,6)
Part des sociétés associées	4,0	(2,4)	1,6	7,0	(8,4)	(1,3)	3,2	(2,3)	0,9
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,3)	(0,3)	(0,0)	(1,0)	(1,0)	-	(0,5)	(0,5)
Gains/pertes sur cessions d'actifs	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Frais de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTAT DIVERSIFICATION	4,3	(2,7)	1,6	6,2	(9,4)	(3,1)	2,7	(2,8)	(0,2)
RESULTAT OPERATIONNEL	46,7	(6,3)	40,4	89,3	(24,1)	65,1	41,6	(7,4)	34,2
Coût de l'endettement net	(7,2)	(0,3)	(7,5)	(13,5)	(0,4)	(13,9)	(6,7)	(0,2)	(6,9)
Variations de valeur et résultat de cessions des instruments finan	-	(0,8)	(0,8)	-	(2,3)	(2,3)	-	3,8	3,8
Résultat de cession de participation	-	1,1	1,1	-	(0,1)	(0,1)	-	(0,1)	(0,1)
RESULTAT AVANT IMPÔT	39,5	(6,2)	33,3	75,8	(26,9)	48,8	34,9	(3,8)	31,0
Impôts sur les sociétés	0,3	(12,9)	(12,7)	(0,3)	(6,0)	(6,3)	(0,3)	(0,1)	(0,4)
RESULTAT NET	39,8	(19,2)	20,7	75,4	(32,9)	42,5	34,6	(3,9)	30,7
Minoritaires	(2,2)	0,1	(2,1)	(3,9)	(0,9)	(4,9)	(1,3)	0,5	(0,8)
RESULTAT NET, part du Groupe	37,6	(19,1)	18,6	71,5	(33,8)	37,7	33,3	(3,4)	29,9
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 750 059	1 750 059	1 750 059	1 749 958	1 749 958	1 749 958	1 749 776	1 749 776	1 749 776
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), part du Groupe	21,50	-10,90	10,61	40,86	-19,34	21,52	19,02	-1,96	17,06

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 semestriels sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB et telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 30 juin 2012 et disponibles sur le site http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission. Aucune norme ou interprétation nouvellement en vigueur au 1^{er} janvier 2012 n'a impacté significativement les comptes consolidés de la Société.

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

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

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation et dont l'application obligatoire est postérieure au 30 juin 2012

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

Normes et interprétations n'ayant pas été appliquées par anticipation et dont l'application obligatoire est postérieure au 30 juin 2012

Néant

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)
- **IAS 12** Impôt différé : Recouvrement des actifs sous-jacents
- **IFRS 10** Etats financiers consolidés
- **IFRS 11** Partenariats
- **IFRS 12** Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités

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

- **IFRS 13** Evaluation à la juste valeur
- **IAS 27R** Etats financiers individuels
- **IAS 28R** Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises
- **Amendements à IFRS 1** – Hyperinflation grave et suppression des dates d'application ferme pour les premiers adoptants
- **IFRIC 20** Frais de déblaiement engagés pendant la phase de production d'une mine à ciel ouvert
- **Amendements à IFRS 7 et IAS 32** – Compensation des actifs et passifs financiers
- **Amendement à IFRS 1** – Prêts gouvernementaux
- **Améliorations des IFRS (2009-2011) (publié par l'IASB en mai 2012)**
- **IFRS 1** – Première adoption des IFRS
- **IAS 1** – Présentation des états financiers
- **IAS 16** – Immobilisations corporelles
- **IAS 32** – Instruments financiers : présentation
- **IAS 34** – Information financière intermédiaire

1.2 Estimations et hypothèses affectant les actifs et les passifs

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

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

Valorisation des incorporels

Aucun indice de perte de valeur comptable n'a été détecté au cours du 1er semestre 2012 au titre des groupements d'U.G.T.s des secteurs de promotion Logements et Bureaux qui portent les goodwill et la marque issus de l'acquisition en 2007 de la filiale Cogedim.

Valorisations des autres actifs ou passifs

L'évaluation des stocks (se référer à la note 1.11 « stocks ») ; les stocks de l'activité commerce online sont évalués selon la méthode du prix unitaire moyen pondéré.

L'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 1.18 « Impôts »)

L'évaluation des paiements en actions (se référer à la note 7.4 « capital, paiement en actions et actions propres »)

L'évaluation des instruments financiers (se référer à la note 10 « Instruments financiers et risques de marché »).

Estimations des résultats opérationnels

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

L'évaluation de la marge distribution incluant une estimation des remises de fin d'année obtenues des fournisseurs

Les actifs corporels ou incorporels font l'objet d'un test de dépréciation au minimum une fois l'an et plus si un indice de perte de valeur externe ou interne a été décelé.

Les notes numérotées citées 1xxx ci-dessus font référence à l'annexe des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

2 Changements comptables

2.1 Changements comptables présentés dans les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2011

2.1.1 Secteurs opérationnels

En 2011, la Société a décidé de procéder à un changement de méthode comptable volontaire induit par l'évolution de l'organisation opérationnelle de la Société et de son reporting, ce qui a donné lieu au regroupement ou à la scission de certains secteurs opérationnels.

Les dispositions détaillées de mise en œuvre de la norme IFRS 8 sont présentées dans la note 1.24 de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et l'information sectorielle est présentée dans la note 3.

2.1.2 Frais de publicité

Depuis l'exercice clos le 31 décembre 2011, la Société comptabilise en charge l'année de leur engagement les frais de publicité directement rattachables aux opérations de promotion, sans étalement. Ces frais participent à la marge immobilière.

Ce changement a été appliqué de façon rétrospective au 1er janvier 2010. L'impact de ce changement sur l'état de la situation financière consolidée au 30 juin 2011 est indiqué au § 2.3 qui suit.

Les impacts sont indiqués au pied de l'état financier des variations des capitaux propres et, de façon détaillée, dans les notes annexes des postes impactés (7.3.3. « Stocks et en cours », 8.1. « Marge immobilière » et 8.8. « Impôt sur les résultats »).

2.2 Changement de méthode intervenu en 2012 - Avantages du personnel (IAS 19)

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

2.3 Impact de ces changements sur l'état de la situation financière du 30 juin 2011

en millions d'euros	30 juin 2011 tel que publié antérieurement	Changement comptable - frais de publicité impact à l'ouverture de l'exercice 2011	Changement comptable - frais de publicité impact au titre du 1er semestre 2011	Changement de méthode comptable IAS 19	30 juin 2011 après prise en compte des changements
ACTIFS NON COURANTS	311,1	5,7	0,5	0,0	317,3
Immobilisations incorporelles	183,5				183,5
Immobilisations corporelles	10,1				10,1
Participations dans les entreprises associées et participations non consolidées	58,1				58,1
Créances et autres actifs financiers non courants	11,6				11,6
Impôts différés actifs	47,8	5,7	0,5		54,0
ACTIFS COURANTS	1 074,9	-17,1	-1,4	0,0	1 056,4
Stocks et en cours	627,6	-17,1	-1,4		609,1
Clients et autres créances	243,5				243,5
Créances d'impôt sur les sociétés	0,2				0,2
Créances et autres actifs financiers courants	37,8				37,8
Instruments financiers dérivés	0,3				0,3
Trésorerie et équivalent de trésorerie	165,5				165,5
TOTAL ACTIF	1 386,0	-11,4	-0,9	0,0	1 373,7
CAPITAUX PROPRES	227,1	-11,4	-0,9	0,0	214,8
CAPITAUX PROPRES - PART DES PROPRIETAIRES DE LA SOCIETE MERE	225,8	-10,9	-0,9	0,0	214,0
Capital, primes et réserves	195,1	-10,9		0,0	184,2
Résultat - part des propriétaires de la société mère	30,7		-0,9	0,0	29,8
CAPITAUX PROPRES - PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	1,3	-0,5	-0,1	0,0	0,8
Réserves	0,4	-0,5			-0,1
Résultat des participations ne donnant pas le contrôle	0,9		-0,1	0,0	0,8
PASSIFS NON COURANTS	465,7	0,0	0,0	0,0	465,7
Emprunts et dettes financières	449,4				449,4
Provisions long terme	15,7				15,7
Dépôts et cautionnements reçus	0,1				0,1
Impôt différé passif	0,5				0,5
PASSIFS COURANTS	693,3	0,0	0,0	0,0	693,3
Emprunts et dettes financières	75,9				75,9
Instruments financiers dérivés	11,3				11,3
Dettes fournisseurs et autres dettes (y/c dettes auprès des actionnaires)	605,9				605,9
Dettes d'impôt exigible	0,2				0,2
TOTAL PASSIF	1 386,1	-11,4	-0,9	0,0	1 373,8

2.4 Présentation des états financiers (IAS 1)

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

3 Faits significatifs du premier semestre

Les faits significatifs du premier semestre 2012 sont les suivants :

■ Projets mixtes

En avril 2012, Crédit Agricole Immobilier et le Groupe ont signé les contrats de promotion immobilière avec Foncière des Régions et Predica (groupe Crédit Agricole Assurances) pour l'opération Euromed Center à Marseille, un nouveau quartier mixte qui participe à la requalification de la zone portuaire et projet emblématique pour la ville de Marseille, capitale européenne de la culture en 2013. Le pôle d'affaire et de services Euromed Center accueillera sur 63 000 m² HON : 4 immeubles de bureaux HQE® et BBC® sur près de 51 000 m², un hôtel 4 étoiles de 210 chambres, 2 500 m² de commerces, et un parking public de 846 places. Les travaux démarreront en mai prochain pour une livraison des premiers bâtiments fin 2014.

En juin 2012, le groupe a remporté le concours pour la réalisation d'Atlantis Grand Ouest, un projet mixte qui développera sur 100 000 m² SHON le nouveau cœur de ville du Quartier Atlantis à Massy et l'un des pôles les plus dynamiques du Sud du Grand Paris. Opérateur unique, à la fois maître d'ouvrage de l'ensemble des programmes et partiellement investisseur, le groupe réalisera près de 800 logements, un hôtel de 150 chambres, une école maternelle, un parking public, un centre des congrès dont un amphithéâtre de 600 places, un cinéma de 12 salles, une école maternelle et 7 000 m² de commerce de proximité.

■ Commerce on line

Le 20 février 2012, suite à l'Offre Publique d'Achat initiée par le Groupe sur les actions de la société RueDuCommerce, la société Altacom détenue à 80% par le Groupe détient 10 858 293 actions de cette société, représentant 96,54% du capital.

Au 30 juin 2012, le groupe détient indirectement 77,6% du capital via la société Altacom elle-même détenue à 80%.

Au cours du 1^{er} semestre 2012, RueDuCommerce enregistre une hausse de la fréquentation de son site de 6% supérieure à la moyenne des marchands généraliste qui ressort à +4%. La galerie marchande online a enregistré une augmentation du chiffre d'affaires de ses marchands partenaires de +20% à 51,6 millions d'euros contre 43,1 millions d'euros au 1^{er} semestre 2011. En revanche, le chiffre d'affaires de la distribution est en diminution à 127,7 millions d'euros contre 130,1 millions d'euros au 1^{er} semestre 2011.

■ Logements

Le marché du logement neuf est en ralentissement au cours du 1^{er} semestre 2012. Les ventes de logements neufs au 1^{er} trimestre 2012 sont en retrait de 15%²³ comparé au 1^{er} trimestre 2011. Le 2^{ème} trimestre a été impacté par l'attentisme lié aux élections présidentielles.

Les réservations²⁴ réalisées par la Société s'élèvent à 420 millions d'euros contre 617 millions d'euros soit une baisse de 32% tiré principalement la baisse des ventes aux institutionnels. Les ventes aux particuliers n'ont baissé que de 21%. A fin juin 2012, le backlog²⁵ logements s'élève à 1 527 millions d'euros (20 mois de chiffre d'affaires) contre 1 620 millions d'euros (24 mois de chiffre d'affaires) au 31 décembre 2011 soit une baisse de 6%.

Le chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement s'élève à 450,9 millions d'euros au titre du 1^{er} semestre 2012 contre 344 millions d'euros au titre du 1^{er} semestre 2011 ; sa forte croissance s'explique par des gains de parts de marché réalisé au cours des trois dernières années.

■ Bureaux

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise reste attentiste.

En janvier 2012, Icade et Altareit ont signé la Vente en Etat Futur d'Achèvement de l'immeuble OPALE situé à Lyon Gerland, avec Crédit Mutuel Arkéa, pour un montant de 42 M € HT.

²³ Sources chiffres et statistiques – Commissariat général au Développement Durable – mai 2012

²⁴ Les réservations correspondent pour une période donnée aux promesses d'achat de lots d'immeubles signés par les clients

²⁵ Le backlog logements est composé du CA HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes à régulariser chez le notaire

Après une consultation lancée à l'été 2010 auprès de nombreux opérateurs, Altareit, en partenariat avec CFC Développement, a été retenu en février 2012 par Mercedes-Benz pour réaliser son siège social en France et les travaux ont démarré. Le Groupe envisage de céder à terme à un investisseur institutionnel l'ensemble immobilier constitué de bureaux et d'un centre de formation assorti d'un bail de 12 ans fermes avec Mercedes-Benz France.

En mars 2012, le Groupe et Ge Capital Real Estate ont signé un contrat de promotion immobilière pour la rénovation d'un ensemble immobilier tertiaire, exceptionnel et atypique, de 22 000 m² composé de 2 bâtiments, situés dans le 3^{ème} arrondissement de Paris, entre la rue des Archives et la rue Charlot. Le Groupe interviendra en qualité de promoteur de l'opération et Ge Capital Real Estate de maître d'ouvrage et d'investisseur.

En avril 2012, le Groupe a livré en tant que Maître d'Ouvrage Délégué un immeuble de bureaux à Paris, avenue Matignon.

Au cours du 1^{er} semestre 2012, Altareit a également réalisé une 1^{ère} mission de conseil auprès de Qatar Holding dans le cadre de l'acquisition de l'immeuble 52 avenue des Champs Elysées.

A fin juin 2012, le backlog²⁶ VEFA/CPI représente 146,5 millions d'euros, comparé à 157 millions d'euros à fin décembre 2011. Le backlog des honoraires de MOD s'élève à 5,1 millions d'euros contre 5,5 millions d'euros.

²⁶ Les réservations correspondent pour une période donnée aux promesses d'achat de lots d'immeubles signés par les clients

4 Secteurs opérationnels

4.1 Eléments de résultat par secteur opérationnel

en millions d'euros	1er semestre 2012			exercice 2011			1er semestre 2011		
	Cash-flow courants des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total	Cash-flow courants des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total	Cash-flow courants des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total
Chiffre d'affaires	450,9	-	450,9	815,8	-	815,8	344,3	-	344,3
Coûts des ventes et autres charges	(391,8)	-	(391,8)	(716,1)	-	(716,1)	(299,4)	-	(299,4)
Marge immobilière	59,1	-	59,1	99,7	-	99,7	45,0	-	45,0
Prestations de services externes	0,3	-	0,3	1,0	-	1,0	0,6	-	0,6
Production stockée	26,3	-	26,3	63,0	-	63,0	29,3	-	29,3
Charges d'exploitation	(40,7)	(0,9)	(41,5)	(80,7)	(2,1)	(82,7)	(36,1)	(1,2)	(37,3)
Frais de structure nets	(14,1)	(0,9)	(15,0)	(16,6)	(2,1)	(18,7)	(6,2)	(1,2)	(7,4)
Part des sociétés associées	(0,1)	-	(0,1)	0,1	-	0,1	0,2	-	0,2
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(1,2)	(1,2)	0,0	(0,6)	(0,6)	-	(0,4)	(0,4)
Frais de transaction	-	-	-	-	(4,6)	(4,6)	-	-	-
RESULTAT LOGEMENTS	44,9	(2,1)	42,8	83,2	(7,2)	75,9	38,9	(1,6)	37,3
Chiffre d'affaires	48,5	-	48,5	102,0	-	102,0	50,6	-	50,6
Coûts des ventes et autres charges	(46,0)	-	(46,0)	(98,9)	-	(98,9)	(47,8)	-	(47,8)
Marge immobilière	2,5	-	2,5	3,1	-	3,1	2,8	-	2,8
Prestations de services externes	2,7	-	2,7	6,1	-	6,1	2,7	-	2,7
Production stockée	3,2	-	3,2	3,9	-	3,9	1,7	-	1,7
Charges d'exploitation	(6,4)	(0,3)	(6,7)	(12,0)	(0,6)	(12,6)	(6,8)	(0,3)	(7,1)
Frais de structure nets	(0,5)	(0,3)	(0,7)	(2,0)	(0,6)	(2,6)	(2,3)	(0,3)	(2,7)
Part des sociétés associées	(0,4)	-	(0,4)	(1,3)	-	(1,3)	(0,4)	-	(0,4)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,1)	(0,1)	(0,0)	(0,3)	(0,3)	-	(0,2)	(0,2)
Frais de transaction	-	-	-	-	(6,4)	(6,4)	-	(2,4)	(2,4)
RESULTAT BUREAUX	1,7	(0,4)	1,2	(0,2)	(7,2)	(7,4)	0,1	(3,0)	(2,9)
Chiffre d'affaires distribution et autres	127,7	-	127,7	-	-	-	-	-	-
Achats consommés	(109,7)	-	(109,7)	-	-	-	-	-	-
Dotation nette aux provisions	(1,0)	-	(1,0)	-	-	-	-	-	-
Marge distribution	17,0	-	17,0	-	-	-	-	-	-
Commissions galerie marchande	4,6	-	4,6	-	-	-	-	-	-
Autres prestations de services	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges d'exploitation	(25,8)	(0,1)	(25,9)	-	-	-	(0,0)	-	(0,0)
Frais de structure nets	(25,8)	(0,1)	(25,9)	-	-	-	(0,0)	-	(0,0)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,5)	(0,5)	-	-	-	-	-	-
Frais de transaction	-	(0,4)	(0,4)	-	(0,3)	(0,3)	-	-	-
RESULTAT COMMERCES "ONLINE"	(4,2)	(1,1)	(5,3)	-	(0,3)	(0,3)	(0,0)	-	(0,0)
Prestations de services externes	0,0	-	0,0	0,1	-	0,1	-	-	-
Charges d'exploitation	0,3	-	0,3	(0,9)	(0,0)	(0,9)	(0,6)	-	(0,6)
Frais de structure nets	0,3	-	0,3	(0,8)	(0,0)	(0,8)	(0,6)	-	(0,6)
Part des sociétés associées	4,0	(2,4)	1,6	7,0	(8,4)	(1,3)	3,2	(2,3)	0,9
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,3)	(0,3)	(0,0)	(1,0)	(1,0)	-	(0,5)	(0,5)
Gains/pertes sur cessions d'actifs	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Frais de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTAT DIVERSIFICATION	4,3	(2,7)	1,6	6,2	(9,4)	(3,1)	2,7	(2,8)	(0,2)
RESULTAT OPERATIONNEL	46,7	(6,3)	40,4	89,3	(24,1)	65,1	41,6	(7,4)	34,2
Coût de l'endettement net	(7,2)	(0,3)	(7,5)	(13,5)	(0,4)	(13,9)	(6,7)	(0,2)	(6,9)
Variations de valeur et résultat de cessions des instruments finan	-	(0,8)	(0,8)	-	(2,3)	(2,3)	-	3,8	3,8
Résultat de cession de participation	-	1,1	1,1	-	(0,1)	(0,1)	-	(0,1)	(0,1)
RESULTAT AVANT IMPÔT	39,5	(6,2)	33,3	75,8	(26,9)	48,8	34,9	(3,8)	31,0
Impôt exigible	0,3	-	0,3	(0,3)	-	(0,3)	(0,3)	-	(0,3)
Impôts différés	-	(12,9)	(12,9)	-	(6,0)	(6,0)	(0,0)	(0,1)	(0,1)
RESULTAT NET	39,8	(19,2)	20,7	75,4	(32,9)	42,5	34,6	(3,9)	30,7
Minoritaires	(2,2)	0,1	(2,1)	(3,9)	(0,9)	(4,9)	(1,3)	0,5	(0,8)
RESULTAT NET, part du Groupe	37,6	(19,1)	18,6	71,5	(33,8)	37,7	33,3	(3,4)	29,9
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 750 059	1 750 059	1 750 059	1 749 958	1 749 958	1 749 958	1 749 776	1 749 776	1 749 776
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), part du Groupe	21,50	-10,90	10,61	40,86	-19,34	21,52	19,02	-1,96	17,06
Variation par rapport à N-1	13,1%		-37,8%						

4.2 Eléments du Bilan par secteurs opérationnels

■ Au 30 juin 2012

En millions d'euros

	Logements	Bureaux	Commerces "on line"	Diversification	Autres	Total
Actifs et passifs opérationnels						
Immobilisations incorporelles	174,4	9,1	66,3	0,0		249,7
<i>dont Goodwill</i>	104,0	9,0	66,0			179,0
<i>dont Marques</i>	66,6					66,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	3,8	0,0	0,2	0,0		4,1
Immobilisations corporelles	6,4	0,0	1,1	3,3		10,8
Participations dans les entreprises associées	0,0	1,3		53,1		54,4
Impôts différés	(56,8)	2,7	1,1	0,0	92,6	39,6
<i>Dont impôts différés sur déficits fiscaux</i>					89,7	89,7
<i>Dont impôts différés sur autres différences temporelles</i>	(56,8)	2,7	1,1	0,0	2,9	(50,1)
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	213,8	26,2	16,2	(2,1)	(1,6)	252,4
<i>dont Stocks et en cours</i>	546,8	81,3	28,4	0,1		656,5
<i>dont Clients et autres créances</i>	198,8	35,0	29,9	1,7	0,9	266,3
<i>dont Dettes fournisseurs et autres dettes</i>	531,8	90,0	42,1	3,9	2,5	670,4
Total des actifs et passifs opérationnels	337,8	39,3	84,6	54,3	91,0	607,0

■ Au 31 décembre 2011

En millions d'euros

	Logements	Bureaux	Commerces "on line"	Diversification	Autres	Total
Actifs et passifs opérationnels						
Immobilisations incorporelles	174,6	9,1	64,8	0,0		248,4
<i>dont Goodwill</i>	104,0	9,0	64,4			177,4
<i>dont Marques</i>	66,6					66,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	4,0	0,0	0,4	0,0		4,4
Immobilisations corporelles	6,8	0,0	1,1	3,5		11,4
Participations dans les entreprises associées	0,2	0,4		53,7		54,4
Impôts différés	(49,1)	1,4	(0,4)	0,0	96,2	48,0
<i>Dont impôts différés sur déficits fiscaux</i>					89,8	89,8
<i>Dont impôts différés sur autres différences temporelles</i>	(49,1)	1,4	(0,4)	0,0	6,4	(41,8)
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	249,5	(15,3)	5,3	(2,0)	5,1	242,6
<i>dont Stocks et en cours</i>	578,1	63,3	31,7	0,1		673,1
<i>dont Clients et autres créances</i>	222,8	21,1	35,7	2,7	0,8	283,1
<i>dont Dettes fournisseurs et autres dettes</i>	(551,4)	(99,7)	(62,0)	(4,7)	4,3	(713,6)
Total des actifs et passifs opérationnels	382,0	(4,4)	70,7	55,3	101,2	604,8

5 Périmètre de consolidation

■ Evolution du périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation comprend 326 sociétés au 30 juin 2012 contre 325 sociétés au 31 décembre 2011.

6 sociétés sont entrées dans le périmètre par voie de création :

- La société Montigny Newton porteuse du projet Mercedes.
- Les sociétés Acepinvest3 et OPCI altafund, filiales d'Altafund Value Add I
- 3 filiales Cogedim : SNC CSI , SCCV Valleiry le vernay, SCCV Lyon 7

En outre, le groupe a renforcé sa participation dans la société RueduCommerce en finalisant l'OPA amorcée en décembre 2011 : il a acquis en définitive (compte tenu de l'autocontrôle et de l'exercice de stocks-options au 1^{er} semestre) 97.01% des titres, via sa filiale Altacom elle-même détenue à 80% (se référer à la note 6 « Regroupement d'entreprises »).

2 sociétés sont sorties du périmètre, par voie de cession (la société 8'33 et la société Lumière), et 3 sociétés par voie TUP ou dissolution (3 filiales cogedim).

■ Liste des sociétés consolidées

Société	Siren	30/06/2012			31/12/2011		
		Méthode	% Intérêt	% Intégration	Méthode	% Intérêt	% Intégration
- Commerce on line							
Altacom sas	537392276	IG	80,0	100,0	IG	80,0	100,0
Maxidome sas	492829569	IG	77,6	100,0	IG	26,9	100,0
Alta penthievre sas	518991476	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Rue du commerce sa	422797720	IG	77,6	100,0	IG	26,9	100,0
- Diversification							
Opec sarl	379873128	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
8'33 - future energie sa	492498944	-	0,0	0,0	ME	45,7	45,7
Alta cine investissement sas	482277100	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Ata delcasse sas	501705362	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
L'empire sas	428133276	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Ata favart sas	450042338	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Holding lumiere sas	419446216	-	0,0	0,0	ME	34,0	34,0
Alta rungis sas	500539150	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Salle wagram (ex theatre de l'empire)	424007425	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Semmaris	662012491	ME	33,3	33,3	ME	33,3	33,3
- Bureaux et Logements (hors Cogedim)							
Alta crp mougins snc	453830663	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Altearea cogedim entreprise asset management snc	534207386	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Altearea cogedim entreprise gestion snc	535 056 3	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Altearea cogedim entreprise holding snc	534129283	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Acep invest 1 (société civile)	530702455	ME	16,7	16,7	ME	16,7	16,7
Acep invest 3 (société civile)	751731530	ME	16,7	16,7	-	0,0	0,0
Altafund general partner sarl	NA	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Altafund holding sarl	NA	ME	16,7	16,7	ME	16,7	16,7
Altafund invest 1 sarl	NA	ME	16,7	16,7	ME	16,7	16,7
Altafund invest 2 sarl	NA	ME	16,7	16,7	ME	16,7	16,7
Altafund invest 3 sarl	NA	ME	16,7	16,7	ME	16,7	16,7
Altafund invest 4 sarl	NA	ME	16,7	16,7	ME	16,7	16,7
Altafund invest 5 sarl	NA	ME	16,7	16,7	ME	16,7	16,7
Altafund invest 6 sarl	NA	ME	16,7	16,7	ME	16,7	16,7
Altafund opci (sppicav)	539124529	ME	16,6	16,7	-	0,0	0,0
Altafund value add i sca	NA	ME	16,7	16,7	ME	16,7	16,7
Atareit sca	552091050	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta boulogne snc	538765975	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta faubourg sas	444560874	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Gerland 1 snc	503964629	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Gerland 2 snc	503964702	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Montigny newton snc	750297137	IG	100,0	100,0	-	0,0	0,0
Alta percier sas	538447475	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
- Logements (Cogedim)							
Snc cogedim patrimoine	420810475	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sas mb transactions	425039138	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Snc cogedim gestion	380375097	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Snc cogedim vente	309021277	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Snc cogedim residence	319293916	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Snc coresi	380373035	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Snc cogedim tradition	315105452	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Snc cogedim developpement	318301439	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Snc cogedim citalis	450722483	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Snc cogedim grand lyon (ex snc cogedim ric)	300795358	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sas brun holding	394648984	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Cogedim residences services sas (ex : guy brun promotion	394648455	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sarl financiere bonnel	400570743	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Snc cogedim mediterranee	312347784	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0

Société	Siren	30/06/2012			31/12/2011		
		Méthode	% Intérêt	% Intégration	Méthode	% Intérêt	% Intégration
SnC cogedim provence	442739413	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
SnC cogedim valorisation	444660393	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Cogedim midi-pyrenees (ex snC cogedim paul mateu)	447553207	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
SnC cogedim grenoble (ex snC cogedim rci)	418868584	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Cogedim savoies-leman snC (ex cogedim jlC)	348145541	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
SnC cogedim aquitaine	388620015	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
SnC cogedim atlantique	501734669	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
SnC cogedim languedoc roussillon	532818085	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Csi snC	751560483	IG	100,0	100,0	NI	0,0	0,0
Sas arbitrages et investissements	444533152	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sas aire	444515670	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sas neuilly edouard nortier	450755277	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sas paris 8e 35 rue de ponthieu	477630057	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
SnC marseille 275/283 prado	479898496	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
SnC paris 11e passage saint ambroise	479985632	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sas germain roule	482598836	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sas arbitrages et investissement 2	479815847	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Cogedim sas (ex cie altarea habitation sas)	54500814	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Altarea investissement snC	352320808	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Altarea habitation snC	479108805	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
A.g. investissement snC	342912094	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
La buffa snC	394940183	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sci les fontaines de benesse	479489817	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sci les hauts de fortune	483855524	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sci lehena	487506529	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sci le domaine de peyhaute	491112801	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sci le bois sacre	492998117	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
ScCv merignac churchill	498686856	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
ScCv pessac madran	443702790	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
ScCv villenave coin	501017008	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
ScCv haillan meycat	501411995	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
ScCv bruges grand darnal	511302002	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
ScCv anglet belay	512392325	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
ScCv la teste verdun	521333666	IG	70,0	100,0	IG	70,0	100,0
ScCv arcachon lamarque	527725246	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
SnC alta crp mantes le jolie	490886322	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
ScCv la mole village 1	488424250	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
ScCv la mole village 2	488423724	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
ScCv la mole village 3	488424185	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
ScCv la mole village 4	488423807	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
ScCv la mole village 5	488423310	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
ScCv la mole village 6	488423260	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
ScCv nice gounod	499315448	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sas rouret investissement	441581030	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
ScCv les felibres	EN COURS	IG	100,0	100,0	IG	60,0	100,0
ScCv domaine de la gardi	EN COURS	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
ScCv domaine des hauts de fuveau	EN COURS	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
ScCv le paradiso	EN COURS	IG	90,0	100,0	IG	90,0	100,0
Sci les romanesques (liquidée 2012.03)	498640689	NI	0,0	0,0	IP	50,0	50,0
ScCv garches laboratoire est	531559557	IG	51,0	100,0	IG	51,0	100,0
SnC cour saint louis	531197176	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
ScCv boulogne vauthier	533782546	IG	51,0	100,0	IG	51,0	100,0

Société	Siren	30/06/2012			31/12/2011		
		Méthode	% Intérêt	% Intégration	Méthode	% Intérêt	% Intégration
Sci colombes etienne d'orves	479534885	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sci nanterre-st maurice	481091288	IG	71,5	100,0	IG	71,5	100,0
Sci asnieres aulagnier ilots e, f et h1	483537866	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sci argenteuil foch-diane	484064134	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sci colombes charles de gaulle	489927996	IP	45,0	45,0	IP	45,0	45,0
Sccv saint-ouen arago	493291843	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv bagnolet malmaison	517439402	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sci chausson a/b	517868192	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sccv houilles severine	522144609	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sccv antony grand parc habitat 1	524010485	IG	51,0	100,0	IG	51,0	100,0
SnC garches le cottage	562105569	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
SnC 46 jemmapes	572222347	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
SnC soisy avenue kellermann	497809541	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sci levallois ilot 4.1	409853165	IG	50,0	100,0	IG	50,0	100,0
Sci domaine de medicis	450964465	IG	51,0	100,0	IG	51,0	100,0
Sarl les jardins de daudet	444326797	IP	37,5	37,5	IP	37,5	37,5
SnC le hameau des treilles	487955965	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
SnC voreppe - av. stalingrad	490461423	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv - espace st martin	493348007	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
SnC wagram	500795034	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
SnC vauban	501548952	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
SnC claudel	504308099	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
SnC hebert	504145004	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sci villa dauphine	483192126	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sci residence le recital	498594571	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sas seine aulagnier	504687013	IP	33,3	33,3	IP	33,3	33,3
Sas life international cogedim	518333448	IG	50,1	100,0	IG	50,1	100,0
Sci penitentes	379799745	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sci le clos des lavandieres	483286191	IG	79,8	100,0	IG	79,8	100,0
Sci les celestines	481888196	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
SnC les aquarelles	492952635	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
SnC baud mont - baud rivage	501222038	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
SnC du rhin	501225387	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
SnC verco	504664798	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv thonon - clos albert bordeaux	512308404	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv douvaine - les fascines	514276369	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
SnC d'albigny	528661721	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sci ciry-viry	490793221	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv valleiry le vernay	750744575	IG	70,0	100,0	NI	0,0	0,0
Sccv les coloriades	538153248	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
SnC benoit crepu lyon	378935050	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sci pierre dupont n°16 lyon	428092118	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sci les opalines	413093170	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sci 123 av ch. de gaulle	420990889	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sci 85bis a 89bis rue du dauphine	429641434	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
SnC carnot	433906120	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
SnC lyon 6 -145 rue de crequi	442179826	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
SnC republique	443802392	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sci 65 lacassagne - lyon 3	451783732	IG	71,5	100,0	IG	71,5	100,0
Sccv tuileries - lyon 9	452819725	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
SnC novel geneve - lyon 6	481997609	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
SnC danube	483158382	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0

Société	Siren	30/06/2012			31/12/2011		
		Méthode	% Intérêt	% Intégration	Méthode	% Intérêt	% Intégration
Sci caluire - 49 margnolles	483674891	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sci francheville-bochu	488154329	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sccv rue jean novel - lyon 6	490160785	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
SnC d'alsace	493674196	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv hanoi guerin	499516151	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sccv tassin constellation	499796159	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
SnC du maine	502513013	NI	0,0	0,0	IG	100,0	100,0
SnC villeurbanne cambon colin	508138740	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv lyon 7 - girondins	509685996	NI	0,0	0,0	IG	100,0	100,0
SnC coriffal	306094079	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv lc2 -venissieux	532790052	ME	15,0	15,0	ME	15,0	15,0
SnC villeurbanne la clef des pins	961505641	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv lyon 7 - 209 berthelot	750698300	IG	60,0	100,0	NI	0,0	0,0
Sci le clos pascal a villeurbanne 69	500649207	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sci les celestins a oullins 69	500797121	ME	40,0	40,0	ME	40,0	40,0
Sci cannes 152/156 boulevard gazagnaire	419700786	IP	49,0	49,0	IP	49,0	49,0
Sci victoria cimiez	420745820	IG	50,0	100,0	IG	50,0	100,0
SnC prestige	439921198	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
SnC vaugrenier1214 v.loubet	434342648	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sci du rio d'auron	443924774	IG	60,0	100,0	IG	60,0	100,0
SnC antibes 38 albert 1er	440521995	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
SnC du golf	448867473	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sci mimosas	451063499	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sci cannes 2 av st nicolas	482524758	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sci phoceens	483115404	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
SnC riviera - villa solana	483334405	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv phoenix	487776551	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv l'esterel	489868125	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv coeur de la bouverie	490874021	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
SnC pluton / nice pastorelli	494925662	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv sainte marguerite	501662233	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sccv terra mediterrane	503423782	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
SnC les roses de carros	524599388	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sccv biot route de valbonne	538113473	IG	51,0	100,0	IG	51,0	100,0
Sccv antibes 4 chemins	537695801	ME	49,0	49,0	ME	49,0	49,0
Sccv saint herblain plaisance	498619444	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
SnC nantes cadeniers	500650981	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv nantes noire	501030209	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv nantes russeil	514480557	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sci cote parc	447789595	IG	58,0	100,0	IG	58,0	100,0
SnC aix la visitation	452701824	IG	80,0	100,0	IG	80,0	100,0
Sci cogimmo	480601509	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sci marseille 514 madrague ville	482119567	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sci marseille 2 eme eveche schumann	482568235	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv riou	490579224	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv frioul / st musse	493464440	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv rives d'allauch	494440464	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sci salon de provence - pilon blanc	488793381	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
SnC provence l'etoile	501552947	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv provence borelly	503396582	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv marseille la pommeraie	502223522	IG	80,0	100,0	IG	80,0	100,0
Sccv l'ile verte	509642005	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0

Société	Siren	30/06/2012			31/12/2011		
		Méthode	% Intérêt	% Intégration	Méthode	% Intérêt	% Intégration
Snc dulac - roumanille	513406942	IG	99,0	100,0	IG	99,0	100,0
Snc provence luberon	520030206	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv marseille serre	528065618	IG	70,0	100,0	IG	70,0	100,0
Sci rimbaud	493564660	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Snc cherche midi 118 paris 6e	423192962	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sci chatenay hanovre 1	424831717	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sci villa haussmann rive sud	437674955	IG	60,0	100,0	IG	60,0	100,0
Sci ilot 6bd gallieni forum seine	433735479	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Snc 36 rue rivay levallois	343760385	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Snc 12 rue oudinot paris 7e	378484653	IG	51,0	100,0	IG	51,0	100,0
Sci vaugirard meudon	441990926	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sci serris quartier du parc	444639926	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sci st-cloud 9/11 rue de garches	444734669	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sci maisons alfort villa mansart	443937040	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sci courbevoie st denis ferry	479626475	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Snc garches 82 grande rue	481785814	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sci courbevoie - hudri	483107819	IG	80,0	100,0	IG	80,0	100,0
Sci le chesnay la ferme	485387286	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sci brillat savarin 86 paris xiii	487504300	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sccv bourdon chauveau neuilly	489104125	IG	70,0	100,0	IG	70,0	100,0
Sci vanves marcheron	484740295	IP	37,5	37,5	IP	37,5	37,5
Sccv jean moulin 23 les lilas	490158839	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sccv bourdon 74 neuilly	492900741	IG	70,0	100,0	IG	70,0	100,0
Snc murat varize	492650288	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv 121-125 rue henri barbusse	494577455	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sccv levallois marceau	501580583	IG	80,0	100,0	IG	80,0	100,0
Sccv massy colcoge	504685884	IG	80,0	100,0	IG	80,0	100,0
Sccv suresnes 111 verdun	507385003	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sccv 66 chauveau neuilly	507552040	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sccv vanves bleuzen	513178830	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sccv malakoff larousse	514145119	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv massy cogfin	515231215	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Snc charenton gabriel peri	518408188	IG	60,0	100,0	IG	60,0	100,0
Snc riviere seine	502436140	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv massy pqr	521333930	IG	75,0	100,0	IG	75,0	100,0
Sccv massy mn	521333476	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sccv colombes autrement	528287642	IG	52,0	100,0	IG	52,0	100,0
Sccv asnieres laure fiot	532710308	IG	75,0	100,0	IG	75,0	100,0
Sccv paris campagne premiere	530706936	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv houilles zac de l'eglise	531260776	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sccv sevres grande rue	531294346	IG	51,0	100,0	IG	51,0	100,0
Sccv bagneux blaise pascal	533942884	IG	100,0	100,0	IP	50,0	50,0
Sccv argenteuil jean jaures	533885604	IG	95,0	100,0	IG	95,0	100,0
Sccv cachan gabriel peri 1	537407140	IG	90,0	100,0	IG	90,0	100,0
Sci fraternite michelet a noisy le sec	504969692	IG	50,0	100,0	IG	50,0	100,0
Sccv paris 19 meaux 81 -83	537989667	IG	60,0	100,0	IG	60,0	100,0
Sas quartier anatole france	428711709	IP	33,3	33,3	IP	33,3	33,3
Sci rotonde de puteaux	429674021	IP	33,3	33,3	IP	33,3	33,3
Sci boussingault 28/30	452167554	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Snc issy corentin celton	452369705	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sci bagatelle 5 neuilly	479223356	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Snc rueil charles floquet	481339224	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0

Société	Siren	30/06/2012			31/12/2011		
		Méthode	% Intérêt	% Intégration	Méthode	% Intérêt	% Intégration
Sci le chesnay 3/9 rue caruel	483129821	IP	30,0	30,0	IP	30,0	30,0
Snc carles vernet sevres	485288450	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sci plessis robinson	490892627	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sci paris xiii champ de l'alouette	484883160	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sccv meudon hetzel cerf	518934690	IG	51,0	100,0	IG	51,0	100,0
Sccv saint mande mouchotte	529452773	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sci albi gare	445377740	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sci pamiers lestrade	445378532	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sci saint jean pyrenees	445378094	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sci les hauts de ramonville	445378078	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sci muret centre	445378730	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Snc roseraie luchet	484639919	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Snc 136 route d'albi	484643150	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Snc tournefeuille hautes rives	484639471	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Snc marengo libre echange	484664818	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Snc fontaines d'arenes	484663349	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv brunhes magnolia	490050176	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv labège malepere	490050523	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Snc toulouse bertillon	494423312	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv sainte anne	499514420	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv toulouse haraucourt	501635437	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv toulouse bourrassol wagner	503431116	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv toulouse carre saint michel	501982763	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv toulouse busca	511512071	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv toulouse guilhemery	512568007	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv toulouse les argoulets	513822601	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv saint orens le clos	515347953	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Snc notre dame	432870061	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sci bruges ausone	484149802	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv gujan republicue	489346106	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv cauderan leclerc	490049970	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv 236 avenue thiers	493589550	IG	55,0	100,0	IG	55,0	100,0
Sci le parc de borderouge	442379244	IP	40,0	40,0	IP	40,0	40,0
Sccv toulouse heredia	507489375	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Snc laennec rive gauche	449666114	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sas levallois 41-43 camille pelletan	489473249	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Fonciere iles d'or snc	499385094	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Fonciere seaview sas	493297642	ME	20,0	20,0	ME	20,0	20,0
Fonciere glatz sas	498493576	ME	20,0	20,0	ME	20,0	20,0
Fonciere saone gillet sas	499854510	ME	20,0	20,0	ME	20,0	20,0
- Bureaux (Cogedim)							
Sas claire aulagnier	493108492	IG	95,0	100,0	IG	95,0	100,0
Snc cogedim entreprise	424932903	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sarl asnieres aulagnier	487631996	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Cogedim office partners sas	491380101	ME	16,5	16,5	ME	16,5	16,5
Sas cop bagneux	491969952	ME	16,5	16,5	ME	16,5	16,5
Sci cop bagneux	492452982	ME	16,5	16,5	ME	16,5	16,5
Sas cop meridia	493279285	ME	16,5	16,5	ME	16,5	16,5
Sci cop meridia	493367429	ME	16,5	16,5	ME	16,5	16,5
Alta richelieu sas (ex alx02)	419671011	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Snc coeur d' orly promotion	504160078	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Snc issy 25 camille desmoulins	390030542	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sci levallois anatole france front de seine	343926242	IG	85,0	100,0	IG	85,0	100,0
Snc forum 11	434070066	IP	33,3	33,3	IP	33,3	33,3
Snc du parc industriel de saint-priest	443204714	IG	80,0	100,0	IG	80,0	100,0

Société	Siren	30/06/2012			31/12/2011		
		Méthode	% Intérêt	% Intégration	Méthode	% Intérêt	% Intégration
Sci axe europe lille	451016745	IP	45,0	45,0	IP	45,0	45,0
SnC issy 11.3 gallieni	492450168	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sccv lyon 3 - labuire	491187019	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv asnieres alpha (ex : ex100)	529222028	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
SnC issy forum 10	434108767	IP	33,3	33,3	IP	33,3	33,3
Sci clichy europe	434060133	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sci clichy europe 3	435402755	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sarl clichy europe 4	442736963	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sci issy forum 13	481212357	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sci lilas g	485122402	IP	40,0	40,0	IP	40,0	40,0
SnC saint-denis landy 3	494342827	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
SnC euromed center	504704248	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sci zola 276 - villeurbanne	453440695	IG	75,0	100,0	IG	75,0	100,0
Sccv saint etienne - ilot gruner	493509723	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
SnC robini	501765382	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sccv blagnac galilee	501180160	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Sccv toulouse grand sud	499468510	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
Sccv balma entreprise	524105848	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0

6 Regroupement d'entreprises

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

Au 31 décembre 2011, Altareit détenait via sa filiale Altacom, elle-même détenue à 80%, 33,58% des titres de la société RueDuCommerce.

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

Au cours du 1^{er} semestre 2012, des salariés ont exercé des stock-options et vendu de gré à gré immédiatement au groupe les 40 475 actions créées, au prix de 9 euros par action (voir la note 9 « trésorerie et équivalents de trésorerie »).

A l'issue de l'ensemble de ces opérations liées à l'acquisition de RueDuCommerce, Altacom détient 96,99% du capital de la Société après déduction de l'autocontrôle.

Le coût de cette acquisition ressort à

Détermination du coût d'acquisition des titres	Rue du Commerce
Prix d'acquisition (hors frais d'acquisition)	98,1
Coût d'acquisition des titres à la date de clôture	98,1

La juste valeur provisoire des actifs et passifs identifiables et les valeurs comptables correspondantes sont les suivantes :

Bilan RueDuCommerce à la date d'acquisition	Juste Valeur montants provisoires	Valeur Comptable
Autres actifs non courants	3,1	1,9
Actifs courants (hors trésorerie)	67,3	67,3
Trésorerie active	28,7	28,7
Total actifs	99,2	98,0
Passifs non courants	4,2	0,7
Passifs courants (hors trésorerie)	59,9	60,8
Trésorerie passive	0,0	0,0
Total dettes	64,1	61,5
Actif net	35,1	36,5
Goodwill provisoire (non affecté), calculé à 100%	66,1	
Valeur des capitaux propres à la date d'acquisition	101,2	
quote-part des participations ne donnant pas le contrôle au taux direct de Altacom dans RDC (100-96,99=3,01%)	3,0	
Actif net acquis	98,1	
quote-part des participations ne donnant pas le contrôle au taux intermédiaire du groupe dans Altacom (100-80=20%)	19,6	
Acif net acquis, part du groupe, à la date de clôture	78,5	

La Société continuera à ajuster durant la période d'évaluation qui se clôturera le 31 décembre 2012 le montant du goodwill et procédera à son affectation totale ou partielle. La société a opté pour la comptabilisation d'un goodwill complet, l'ensemble de l'actif net comptable de la cible ayant été mis à la juste valeur y compris la part des minoritaires.

Les principaux indicateurs de résultat de la société acquise se présentent comme suit au titre du 1^{er} semestre 2011, de l'année 2011 et du 1^{er} semestre 2012

Compte de résultat de RueDuCommerce (pro forma)	1er semestre 2012	Exercice 2011	1er semestre 2011
(en millions d'euros)	Total	Total	Total
Chiffre d'affaires distribution et autres	127,7	289,0	130,1
Achats consommés	(109,7)	(244,2)	(110,4)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant	(1,0)	(0,8)	(0,5)
Marge distribution	17,0	44,0	19,2
Commissions Galerie Marchande	4,6	7,5	3,2
Frais de structure nets	(25,9)	(45,9)	(21,0)
Dotation aux amortissements	(0,5)	(1,3)	(0,5)
Frais de transaction	-	(1,0)	
RESULTAT OPERATIONNEL	-4,9	3,4	0,9
Coût de l'endettement et autres	0,3	0,2	0,2
RESULTAT AVANT IMPÔT	-4,6	3,6	1,1
Impôts sur les sociétés	0,3	(1,4)	(0,4)
RESULTAT NET	-4,3	2,2	0,8

Si la société RueDuCommerce avait été acquise au 1^{er} janvier 2011, le groupe publié un chiffre d'affaires au titre de l'exercice 2011 et du 1^{er} semestre 2011 respectivement de 1 409,6 millions d'euros dont 296,5 millions d'euros générés par la société RueDuCommerce et de 619,6 millions d'euros au titre du 1^{er} semestre 2011 dont 133,3 millions d'euros générés par la société RueDuCommerce.

7 Note sur l'état de la situation financière consolidée

7.1 Participations dans les entreprises associées et titres non consolidés

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

La valeur des titres non consolidés qui sont également inclus dans ce poste est de 0,1 million d'euros.

en millions d'euros	Participations dans les entreprises associées
Au 31 décembre 2011	54,4
Dividendes	(1,6)
Quote-part de résultat net	1,1
Augmentations de capital	1,2
Reclassements	0,1
Variation de périmètre	(0,6)
Au 30 juin 2012	54,4

Au cours du premier semestre 2012, le groupe a cédé ses participations dans les sociétés 8'33 et holding Lumières. Le groupe a également procédé à un investissement supplémentaire dans le fonds d'investissement en bureau Altafund VAI.

Par ailleurs, des dividendes pour un montant de (1,6) millions d'euros ont été versés principalement par la société Semmaris.

La contribution de la société Semmaris à ce poste s'élève à 53 millions d'euros.

7.2 Participations dans les co-entreprises

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

Quote-part au bilan des co-entreprises

(en millions d'euros)	30/06/2012	31/12/2011
Actif non courant	0,2	0,4
Actif courant	95,7	86,4
Total actif	95,9	86,8
Capitaux propres	24,5	25,9
Passif non courant	17,1	15,1
Passif courant	54,4	45,8
Total passif	95,9	86,8

Quote-part au compte de résultat des co-entreprises

(en millions d'euros)	30/06/2012	31/12/2011
Marge immobilière	3,9	7,8
Autres produits et charges	(0,4)	(0,7)
Dotations aux provisions	(0,0)	(0,1)
Résultat opérationnel	3,5	7,0
Coût de l'endettement net	0,0	(0,1)
Résultat avant impôt	3,5	6,9
Impôt	0,9	0,6
Résultat net	4,4	7,4

7.3 Besoins en fonds de roulement

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

en millions d'euros	Stocks et encours nets	Créances clients nettes	Autres créances d'exploitation nettes (1)	Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	Dettes fournisseurs	Autres dettes d'exploitation (1)	Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	BFR d'exploitation
Au 31 décembre 2011	673,1	94,5	188,5	283,1	(297,6)	(416,0)	(713,6)	242,6
Variations	(16,1)	(9,6)	(6,6)	(16,2)	8,0	35,3	43,4	11,0
Perte de valeur nettes	(0,6)	(0,5)	0,0	(0,5)	-	-	-	(1,1)
Transferts	0,0	-	-	-	-	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Variations de périmètre	0,1	(0,1)	(0,1)	(0,2)	0,0	(0,1)	(0,1)	(0,3)
Au 30 juin 2012	656,5	84,3	181,9	266,2	(289,5)	(380,8)	(670,3)	252,3
variation BFR 31/12/2011	(6,5)	(6,6)	0,2	(6,4)	58,4	(41,3)	17,1	(30,0)
variation BFR 30/06/2012	16,7	10,1	6,6	16,7	8,0	35,3	43,4	(10,0)

(1) hors créances / dettes sur cessions / acquisitions d'actifs immobilisés

Le besoin en fonds de roulement du groupe est essentiellement lié aux secteurs d'activité de la promotion logements et bureaux.

Au 30 juin 2012, le BFR d'exploitation représente 21.6% du chiffre d'affaires (chiffre d'affaires immobilier, chiffre d'affaires de distribution et prestations de services externes sur 12 mois glissants) comparé à 21.5% au 31 décembre 2011 (en tenant compte de l'activité de RueDuCommerce).

7.3.2 Synthèse des éléments composant le besoin en fonds de roulement fiscal

en millions d'euros	Créances d'impôt sur les sociétés	Dettes d'impôt sur les sociétés	BFR Fiscal
Au 31 décembre 2011	0,1	(0,6)	(0,5)
Impôt payé dans l'exercice	0,2	0,2	0,4
Charge d'impôt exigible de la période	-	0,3	0,3
Transferts	0,8	0,0	0,9
Variations de périmètre	-	-	-
Au 30 juin 2012	1,1	(0,1)	1,1
Variation BFR 30/06/12	(0,2)	(0,2)	(0,4)
Variation BFR 31/12/11	(0,0)	(2,3)	(2,3)

7.3.3 Stocks et en cours

en millions d'euros	Stocks bruts	Stocks - Dépréciation	Net
Au 31 décembre 2011	677,9	(4,8)	673,1
Variation	(16,1)	-	(16,1)
Dotations	-	(0,8)	(0,8)
Reprises	-	0,2	0,2
Reclassement	0,0	-	0,0
Variations de périmètre	0,1	-	0,1
Au 30 juin 2012	661,9	(5,4)	656,5

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

■ Répartition des stocks nets par stade d'avancement

au 30 juin 2012	Stocks logements	Stocks bureaux	Stocks Commerce on line	Stock diversification	Total stock net
Opérations nouvelles	28,4	0,8	-	-	29,2
Opérations au stade terrain	22,4	32,9	-	-	55,3
Opérations en cours	462,0	31,1	-	-	493,1
Opérations achevées	3,2	0,7	-	-	3,9
Opérations marchand de biens	30,7	15,9	-	-	46,5
Marchandises	-	-	28,4	0,1	28,4
Total	546,8	81,3	28,4	0,1	656,5

au 31 décembre 2011	Stocks logements	Stocks bureaux	Stocks Commerce on line	Stocks diversification	Total stock net
Opérations nouvelles	20,1	1,2	-	-	21,3
Opérations au stade terrain	43,3	17,3	-	-	60,6
Opérations en cours	471,8	28,1	-	-	499,9
Opérations achevées	4,6	0,8	-	-	5,4
Opérations marchand de biens	38,2	15,9	-	-	54,1
Marchandises	-	-	31,7	0,1	31,7
Total	578,1	63,3	31,7	0,1	673,1

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

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

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

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

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

Les stocks de marchandises correspondent essentiellement aux stocks de biens détenus par la société RueduCommerce.

7.4 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 01 janvier 2011	1 750 487	1,50	2 626 731
Aucune modification sur l'exercice 2011			
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2011	1 750 487	1,50	2 626 731
Aucune modification sur l'exercice 2012			
Nombre d'actions émises au 30 juin 2012	1 750 487	1,50	2 626 731

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

Un nouveau plan d'actions gratuites a été mis en place au cours du 1^{er} semestre 2012.

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à (1,8) million d'euros au 30 juin 2012 contre (2,2) millions d'euros au 31 décembre 2011 et (1,3) millions d'euros au 30 juin 2011.

■ Attribution d'actions gratuites

Un plan d'actions gratuites a été mis en place au cours du premier semestre 2012.

Attribution gratuite d'actions	Nombre de droits attribués (**)	Dates d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2011	Attribution	Droits exercés	Droits annulés (**)	Droits en circulation au 30/06/2012
Plans d'attribution sur titres altarea							
5 mars 2010	6 450	31 mars 2012	5 500		(5 500)		-
5 mars 2010	35 800	20 décembre 2012	33 300				33 300
5 mars 2010	15 700	5 mars 2012	15 700		(15 700)		-
16 décembre 2010	10 700	30 juin 2013	10 600				10 600
15 décembre 2011	1 000	15 décembre 2014	1 000				1 000
1 juin 2012	300	31 octobre 2014	-	300			300
Total	83 715		66 100	300	(21 200)	-	45 200

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

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

(***) : les données indiquées portent sur les effectifs du Groupe Altareit. Certains plans d'actions gratuites décrits rémunèrent également des collaborateurs du Groupe Altarea appartenant à d'autres filiales qu'Altareit.

■ Actions propres

Le prix de revient des actions propres (affectées en totalité à un contrat de liquidité) est de 47 milliers d'euros pour 405 titres au 30 juin 2012, contre 45 milliers d'euros pour 390 titres au 31 décembre 2011.

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

En outre, un profit net sur cession des actions propres a été comptabilisée directement dans les capitaux propres pour un montant de 1,1 millier d'euros au 30 juin 2012 (0,7 millier d'euros net d'impôt), contre 4,1 milliers d'euros au 31 décembre 2011 (2,7 milliers d'euros net d'impôt) et 8 milliers d'euros au 30 juin 2011.

7.5 Passifs financiers

■ Emprunts et dettes financières courants et non courants

en millions d'euros	Emprunts auprès des établissements de crédit	Dettes de location-financement	Emprunts auprès des établissements de crédit	Concours bancaires (dettes)	Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit et concours bancaires (dettes) (1)	Comptes courants	Autres dettes financières	Total Emprunts et dettes financières hors intérêts et découvert (2)	Concours bancaires (trésorerie passive)	Intérêts courus sur dettes sur établissements de crédit	Total Emprunts et dettes financières
Au 31 décembre 2011	377,0	1,0	378,0	153,8	531,9	10,2	0,1	542,2	0,3	4,7	547,2
Augmentation	72,7	-	72,7	52,2	125,0	0,0	-	125,0	1,7	1,1	127,7
Actualisation/Désactualisation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diminution	(11,3)	(0,2)	(11,4)	(86,9)	(98,3)	(1,4)	(0,1)	(99,7)	-	(3,8)	(103,5)
Reclassements	-	-	-	-	-	(0,6)	-	(0,6)	-	-	(0,6)
Etalement des frais d'émission	0,3	-	0,3	-	0,3	-	-	0,3	-	-	0,3
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	(0,0)	-	(0,0)	-	-	(0,0)
Au 30 juin 2012	438,8	0,8	439,7	119,2	558,9	8,3	0,0	567,2	2,0	2,0	571,2
dont non courant au 31 décembre 2011	344,9	0,7	345,6	46,8	392,4	0,0	0,1	392,5	-	-	392,5
dont courant au 31 décembre 2011	32,2	0,3	32,5	107,0	139,5	10,2	-	149,7	0,3	4,7	154,8
dont non courant au 30 juin 2012	378,5	0,5	379,0	71,8	450,8	0,0	0,0	450,8	-	-	450,8
dont courant au 30 juin 2012	60,4	0,3	60,7	47,4	108,1	8,3	-	116,3	2,0	2,1	120,4

(1) : hors intérêts courus présentés dans une colonne distincte en partie droite du tableau

(2) : hors intérêts courus présentés dans une colonne distincte en partie droite du tableau

Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit et concours bancaires

La totalité de la dette du groupe est à taux variable et a été souscrite à taux Euribor 3 mois.

■ 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.

■ Endettement financier net

en millions d'euros	Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit	Intérêts courus sur dettes sur établissements de crédit	Endettement bancaire hors trésorerie passif	Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	Concours bancaires (trésorerie passive)	Trésorerie nette	Endettement net bancaire	Comptes courants	Autres dettes financières	Endettement financier net
Au 31 décembre 2011	531,9	4,7	536,6	(226,8)	0,3	(226,5)	310,1	10,2	0,1	320,4
Actifs de trésorerie	-	-	-	(231,1)	-	(231,1)	(231,1)	-	-	(231,1)
Passifs financiers non courants	450,8	-	450,8	-	-	-	450,8	0,0	0,0	450,8
Passifs financiers courants	108,1	2,0	110,1	-	2,0	2,0	112,1	8,3	-	120,4
Au 30 juin 2012	558,9	2,0	560,9	(231,1)	2,0	(229,1)	331,8	8,3	0,0	340,1

L'endettement financier net correspond à l'endettement financier brut récapitulé dans le tableau ci-dessus diminué de la trésorerie active.

■ Durée restant à courir des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit et concours bancaires (dettes)

Les emprunts et dettes auprès des établissements analysés ci-après correspondent à l'endettement bancaire brut présenté dans le tableau ci-dessus et comprennent à ce titre la trésorerie passive.

en millions d'euros	30/06/2012	31/12/2011
- 3 mois	33,5	18,8
3 à 6 mois	40,1	39,5
6 à 9 mois	15,2	64,6
9 à 12 mois	23,2	21,6
à moins d'1 an	112,1	144,6
à 2 ans	97,7	86,2
à 3 ans	213,2	196,2
à 4 ans	11,4	3,5
à 5 ans	130,4	9,0
De 1 à 5 ans	452,7	295,0
Plus de 5 ans	-	100,0
Frais d'émission restant à amortir	(1,9)	(2,6)
Total endettement bancaire brut	562,9	536,9

La ligne « frais d'émission restant à amortir » représente le solde des frais d'émission d'emprunt non encore amorti selon la méthode du coût amorti. L'évolution des taux n'a pas nécessité un changement dans le calcul du taux d'intérêt effectif.

■ Ventilation des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit et concours bancaires (dettes) par garanties

en millions d'euros	30/06/2012	31/12/2011
Hypothèques	2,5	2,6
Promesses d'hypothèques	114,3	151,4
Privilège du prêteur de denier	4,6	4,6
Nantissement sans sûretés réelles	238,8	250,0
Caution solidaire d'Altarea sca	175,9	122,6
Non garanties	28,7	8,4
Frais d'émission restant à amortir	(1,9)	(2,6)
Total endettement bancaire brut	562,9	536,9

Les nantissements sans sûretés réelles sont constitués d'un nantissement de titres Cogedim affecté en garantie de l'emprunt d'acquisition de Cogedim.

■ Echancier des intérêts à payer dans le futur

en millions d'euros	30/06/2012	31/12/2011
- 3 mois	2,4	4,5
3 à 6 mois	2,3	4,3
6 à 9 mois	2,1	4,1
9 à 12 mois	2,1	3,9
à moins d'1 an	8,9	16,8
à 2 ans	6,4	13,8
à 3 ans	4,3	7,5
à 4 ans	2,6	2,6
à 5 ans	2,3	2,6
De 1 à 5 ans	15,5	26,4

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.

7.6 Provisions

en millions d'euros	Provision pour indemnité de départ en retraite	Autres provisions				Total autres provisions	Total
		Logements	Bureaux	Commerces "online"	Diversification		
Au 31 décembre 2011	4,7	7,4	4,2	0,5	-	12,1	16,8
Dotations	0,3	0,3	-	0,1	-	0,5	0,8
Reprises utilisées	-	(0,6)	(0,0)	(0,2)	-	(0,8)	(0,8)
Reprises non utilisées	-	(0,0)	-	-	-	(0,0)	(0,0)
Virements à une autre rubrique	0,8	(0,1)	0,2	-	-	0,1	0,8
Variation de périmètre	-	-	-	3,5	-	3,5	3,5
Au 30 juin 2012	5,8	7,0	4,3	4,0	-	15,3	21,1

■ Provision pour indemnité de départ à la retraite

Les engagements de retraites sont détaillés dans la note 14.2 « Engagements de retraites »

■ Provisions commerce « on line »

La variation de périmètre est liée à la reconnaissance de passifs éventuels identifiés dans le cadre de l'évaluation des actifs et passifs acquis de la société RueDuCommerce. La période d'évaluation se terminant le 31 décembre 2012, ces montants restent provisoires en application de la norme IFRS 3 révisée.

■ Provisions logements et bureaux

Les provisions des secteurs logements et bureaux couvrent principalement les risques contentieux liés aux opérations de construction et les risques de défaillance de certains co-promoteurs.

8 Note sur l'état du résultat global consolidé

8.1 Marge immobilière

La marge immobilière s'établit à 61,6 millions d'euros au 30 juin 2012 contre 47,8 millions d'euros au 30 juin 2011 (au lieu de 49,2 millions d'euros avant le changement comptable appliqué de façon rétrospective et qui a consisté à passer les frais de publicité en charge dès leur engagement, sans étalement et a ainsi augmenté les coûts des ventes de 1,4 millions d'euros).

Cette évolution s'explique principalement par la progression sensible du secteur opérationnel « Logements » à 59,1 millions d'euros contre 45,0 millions d'euros au 30 juin 2011.

8.2 Marge distribution

La marge distribution correspond à la marge réalisée par l'activité Commerce Online sur les ventes pour compte propre. Au 30 juin 2012, elle s'élève à 17,0 millions d'euros.

8.3 Commissions galerie marchande

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

8.4 Frais de structure nets

Les frais de structure s'élèvent au 30 juin 2012 à (41,7) millions d'euros (11,3) millions d'euros au 30 juin 2011.

Les prestations de services externes et la production immobilisée enregistrent légère baisse au premier semestre 2012 et affichent des montants respectifs de 3,0 et 29,5 millions d'euros contre 3,3 et 31,0 millions d'euros au 30 juin 2011.

Sous l'effet de l'intégration du pôle Commerce Online, les autres charges de structure progressent de (16,8) millions d'euros sur la période à (31,7) millions d'euros contre (14,9) millions d'euros au 30 juin 2011. Hors cette variation de périmètre, les autres charges de structure diminuent de (1,0) million d'euros pour s'établir à (13,9) millions d'euros.

Les dotations aux amortissements des biens d'exploitation s'élèvent à (2,0) millions d'euros au 30 juin 2012 contre (1,1) millions d'euros au 30 juin 2011, soit une hausse de (0,9) million d'euros principalement justifiée par l'impact du secteur opérationnel Commerce Online de (0,6) million d'euros.

■ Détail des charges de personnel

en millions d'euros	1er semestre 2012	exercice 2011	1er semestre 2011
Rémunérations du personnel	(26,5)	(40,5)	(18,8)
Charges sociales	(11,4)	(18,0)	(8,3)
Paiements en actions	(1,0)	(2,2)	(1,3)
Interessement et participation nets des crédits d'impôt	0,0	(1,4)	(0,0)
Autres charges de personnel	(1,4)	(2,1)	(1,0)
Indemnités de départ en retraite	(0,3)	(0,5)	(0,3)
CHARGES DE PERSONNEL	(40,6)	(64,6)	(29,6)

8.5 Autres éléments du résultat opérationnel

■ Autres produits, autres charges, frais de transactions et dotations aux amortissements

Ce poste présente un solde de (2,2) millions d'euros au 30 juin 2012 contre un solde de (3,2) millions d'euros au 30 juin 2011.

Les frais de transaction qui sont inclus dans ce poste s'élèvent en 2012 à (0,4) millions d'euros et correspondent à des frais de transactions de Corporate développement liés à la prise de participation dans la société RueduCommerce. Au 30 juin 2011, les frais de transactions étaient liés aux honoraires supportés dans le cadre de la création du véhicule d'investissement en immobilier d'entreprise (Altafund).

Outre ces éléments exceptionnels ou nouveaux, le poste Autres est principalement constitué 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 ainsi que des revenus annexes (revenus locatifs temporaires ou améliorations de prix de revient sur d'anciennes opérations) encourus par les sociétés non prestataires du Groupe. Ce poste tient compte également de l'exploitation d'un fonds de commerce hôtelier situé à Paris.

8.6 Coût de l'endettement net

<i>en millions d'euros</i>	1er semestre 2012	exercice 2011	1er semestre 2011
Intérêts auprès des établissements de crédit	(5,4)	(11,4)	(7,9)
Autres intérêts bancaires	(2,8)	(5,7)	(0,3)
Intérêts sur avances d'associés	0,3	1,2	0,4
Intérêts sur instruments de couverture	(1,9)	(1,9)	(1,1)
Commissions de non utilisation	(0,1)	-	-
Autres charges financières	(1,1)	(2,8)	(1,4)
Frais financiers capitalisés	2,6	4,5	2,3
Charges financières	(8,5)	(16,2)	(8,0)
Produits nets sur cession de VMP	0,4	0,8	0,3
Intérêts sur avances d'associés	0,3	1,3	0,6
Intérêts sur comptes bancaires	0,2	0,0	-
Produits financiers	1,0	2,1	0,9
Coût de l'endettement net	(7,5)	(14,1)	(7,1)

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

Les frais financiers capitalisés en vertu de la norme IAS 23 concernent uniquement les sociétés portant un actif éligible en cours de développement ou de construction (activités de promotion pour compte de tiers) et viennent en diminution du poste d'intérêts auprès des établissements de crédit.

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

8.7 Autres éléments du résultat avant impôt

Les variations de valeur et le résultat de cessions des instruments financiers constituent une charge nette de (0,8) millions d'euros au 30 juin 2012 contre un produit de 3,8 millions d'euros au 30 juin 2011. Ils correspondent essentiellement à la somme des variations de valeur sur des instruments de couverture de taux d'intérêt utilisés par le Groupe pour 14,7 millions d'euros et des soultes et primes supportées afin de procéder à la restructuration de plusieurs instruments de couverture pour un montant de 15,5 millions d'euros.

Le résultat de cession de participation s'élève à 1,1 millions d'euros au 30 juin 2012 et correspond aux cessions des titres de Holding Lumière et 8'33.

La quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence représente un produit de 1,1 millions d'euros au 30 juin 2012 contre un produit de 0,6 millions d'euros au 30 juin 2011.

8.8 Impôt sur les résultats

■ Analyse de la charge d'impôt

La charge d'impôt s'analyse comme suit (répartition entre impôt exigible et impôt différé, et ventilation de l'impôt différé par nature de retraitements) :

<i>en millions d'euros</i>	1er semestre 2012	exercice 2011	1er semestre 2011
	Total	Total	Total
<u>Impôt courant</u>	0,3	(0,3)	(0,3)
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	(0,2)	(1,0)	13,9
Juste valeur des instruments financiers	(5,2)	1,4	(5,6)
autres différences temporelles	(7,6)	(6,4)	(8,4)
<u>Impôt différés</u>	(12,9)	(6,0)	(0,1)
Total produit (charge) d'impôt	(12,7)	(6,3)	(0,4)

■ Taux effectif d'impôt

en millions d'euros	1er semestre 2012	exercice 2011	1er semestre 2011
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	32,2	51,3	30,4
Economie (Charge) d'impôts du groupe	(12,7)	(6,3)	(0,4)
Taux effectif d'impôt	39,3%	12,3%	1,2%
Taux d'impôt en France	34,43%	34,43%	34,43%
Impôt théorique	(11,1)	(17,7)	(10,5)
Ecart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	(1,6)	11,4	10,1
Dont écarts liés au statut SIIC des entités	-	-	-
Dont écarts liés au traitement des déficits	(2,2)	4,1	9,3
Autres différences permanentes et différences de taux	0,7	7,3	0,8

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

■ Actifs et passifs d'impôts différés

en millions d'euros	Activation de déficits fiscaux	Ecarts d'évaluation	Juste valeur des instruments financiers	Autres différences temporelles	Total
Au 31 décembre 2011	89,8	(22,9)	5,8	(24,6)	48,0
Charge (produit) comptabilisé(e) au compte de résultat	(0,2)	-	(5,2)	(7,6)	(12,9)
Impôts différés constatés en capitaux propres	-	-	-	0,9	0,9
Autres variations	0,0	-	0,0	(0,0)	(0,0)
Variation de périmètre	-	-	-	1,2	1,2
Au 30 juin 2012	89,6	(22,9)	0,6	(30,2)	37,2

en millions d'euros	Impôt différé actif	Impôt différé passif	Impôt différé net
Au 31 décembre 2011	48,8	0,7	48,0
Au 30 juin 2012	38,4	1,2	37,2

Les impôts différés constatés en capitaux propres se rapportent aux plans d'actions gratuites de la société Altarea SCA qui détient 99,74% 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), et aux écarts d'évaluation sur plans de retraite à prestations définies (écarts actuariels).

Le changement comptable appliqué rétrospectivement au 1^{er} janvier 2010 est induit par la comptabilisation des frais de publicité immédiatement en charge l'année de leur engagement, sans étalement. L'impact de ce changement au titre du 1^{er} semestre 2011 s'élève à 0,4 million d'euros (0,5 million d'euros pour l'exercice 2011). En conséquence, la ligne « impôt sur les résultats » de l'état du résultat global est passée de (0,7) M€ à (0,3) M€.

Les impôts différés relatifs aux écarts d'évaluation correspondent principalement à la marque et aux relations clientèle constatées sur l'acquisition en 2007 de Cogedim.

Les impôts différés relatifs aux activations de déficits fiscaux se rapportent principalement aux déficits activés dans le groupe d'intégration fiscale Altareit et, en particulier au déficit propre de la filiale Cogedim sas pour un montant de 73,9 millions d'euros et au déficit d'Altareit, tête de groupe, pour un montant de 15,2 millions d'euros. La consommation des déficits de Cogedim sas est à horizon de l'année 2016.

■ Propositions de rectification

Altarea et plusieurs sociétés filiales d'Altarea ont fait l'objet d'une vérification de comptabilité. L'Administration fiscale a principalement remis en cause, dans ses propositions de rectification en date du 21 décembre 2011, la valeur vénale de Cogedim issue d'expertises et utilisée lors de la restructuration intervenue en 2008. Dans sa réponse à l'administration, en date du 27 février 2012, la société conteste l'intégralité de ce chef de rectification, en accord avec ses conseils. L'administration, dans sa réponse aux observations du contribuable en date du 18 avril 2012, confirme l'essentiel de sa position. Au 30 juin 2012, il en résulterait un montant d'impôt sur les sociétés complémentaire de 113,5 millions d'euros, en principal. Dans un courrier en date du 10 mai 2012, Altarea et ses filiales maintiennent leurs observations et demandent la saisine de la commission des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires sur la question de l'évaluation de Cogedim. A ce stade, aucune date n'a été communiquée. En conséquence, aucune provision n'a été dotée au 30 juin 2012.

8.9 Résultat par actions

■ Résultat par action de base (en €)

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

■ Résultat par action dilué (en €)

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

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

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

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

	1er semestre 2012	exercice 2011	1er semestre 2011
Numérateur			
Résultat net Part des propriétaires de la société mère (en millions d'euros)	18,6	37,7	29,9
Dénominateur			
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif	1 750 059	1 749 958	1 749 776
Effet des actions potentielles dilutives			
Options de souscription d'actions et droits d'attribution d'actions gratuites	-	-	-
Effet dilutif potentiel total	-	-	-
Nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif	1 750 059	1 749 958	1 749 776
Résultat net non dilué par action (en €)	10,61	21,52	17,06
Résultat net dilué par action (en €)	10,61	21,52	17,06

9 Note sur l'état des flux de trésorerie

■ Trésorerie et équivalents de trésorerie nette

	Disponibilités	Valeurs mobilières de placement	Total trésorerie active	Concours bancaires (trésorerie passive)	Trésorerie et équivalent de trésorerie
<i>en millions d'euros</i>					
Au 31 décembre 2011	83,5	143,3	226,8	(0,3)	226,5
Variation de la période	(50,1)	53,2	3,1	(1,7)	1,4
Trésorerie des sociétés acquises	1,2	-	1,2	-	1,2
Au 30 juin 2012	34,5	196,6	231,1	(2,0)	229,1
Variation nette 31 décembre 2011	29,8	13,1	42,9	(0,2)	42,7
Variation nette 30 juin 2012	(48,9)	53,2	4,3	(1,7)	2,6

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur valeur de marché à chaque arrêté comptable et sont constitués d'OPCVM monétaires et monétaires court terme.

La trésorerie des sociétés acquises correspond au produit des émissions de titres faites par la société RueDuCommerce au profit de ses salariés dans le cadre de l'exercice de stock-options. Ces opérations, programmées avant la prise de contrôle du groupe, ont été intégrées, en 2012, à l'actif net acquis.

■ Charges et produits non cash ou non liés aux activités opérationnelles

<i>en millions d'euros</i>	1er semestre 2012	exercice 2011	1er semestre 2011
Variation de valeur des instruments financiers (hors VMP)	0,8	2,3	(3,8)
Amortissements et provisions	2,3	2,4	1,5
Résultats de cessions d'actifs	(1,1)	0,2	0,2
Résultat des entreprises associées	(1,1)	2,5	(0,6)
Charge brute sur paiements en actions	(1,8)	0,6	1,3
Produits de dividendes	(0,0)	(0,2)	(0,2)
Total	(0,9)	7,9	(1,5)

■ Acquisitions nettes de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite

<i>en millions d'euros</i>	1er semestre 2012	exercice 2011	1er semestre 2011
Investissements en titres consolidés	(64,8)	(29,1)	
Dettes sur acquisition de titres de participation consolidés			
Trésorerie des sociétés acquises	1,2	27,6	2,6
Impact des changements de méthode de consolidation	-	2,6	
total	(63,5)	1,1	2,6

Au cours du 1^{er} semestre 2012, comme en 2011, les investissements dans les entités consolidées et la trésorerie acquise concernent le regroupement d'entreprises avec la société RueduCommerce non compris les apports des fondateurs (se référer à la note sur le regroupement d'entreprises).

■ Dividendes reçus

Au cours du 1^{er} semestre 2012, les dividendes reçus pour un montant de 1,6 correspondent aux dividendes reçus des entreprises associées (et plus spécifiquement des dividendes reçus de la Semmaris).

En 2011, les dividendes reçus pour un montant de 1,8 millions d'euros correspondent d'une part aux dividendes reçus des entreprises associées à hauteur de 1,6 millions d'euros (se référer à la note 8.3) et d'autre part aux dividendes reçus des participations non consolidées à hauteur de 0,2 million d'euros.

10 Instruments financiers et risques de marché

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

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

■ Instruments financiers par catégorie

■ Au 30 juin 2012

En millions d'euros au 30/06/2012	Actifs et passifs financiers				Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur				
	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Actifs disponibles à la juste valeur par la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1*	Niveau 2**	Niveau 3***
ACTIFS NON COURANTS	70	55	15		0,1				
Participations dans les entreprises associées et titres non consolidés	54,5	54,5			0,1				0,1
Créances et autres actifs financiers non courants	15,4		15,4						
ACTIFS COURANTS	509,4		312,7			196,7	196,6	0,1	-
Clients et autres créances	266,3		266,3						
Créances et autres actifs financiers courants	11,9		11,9						
Instruments financiers dérivés	0,1					0,1		0,1	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	231,1		34,5			196,6	196,6		
PASSIFS NON COURANTS	450,8			450,8					
Emprunts et dettes financières	450,8			450,8					
Dépôts et cautionnements reçus	0,0			0,0					
PASSIFS COURANTS	810,2		786,5			17,5		17,5	
Emprunts et dettes financières	120,4			120,4					
Instruments financiers dérivés	17,5					17,5		17,5	
Dettes fournisseurs et autres dettes	670,4			664,1					

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

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

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

■ Au 31 décembre 2011

En millions d'euros au 31/12/2011	Actifs et passifs financiers				Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur				
	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1*	Niveau 2**	Niveau 3***
ACTIFS NON COURANTS	67,7	54,4	13,3		0,1				0,1
Participations dans les entreprises associées et titres non consolidés	54,4	54,4			0,1				0,1
Créances et autres actifs financiers non courants	13,3		13,3						
ACTIFS COURANTS	544,1		400,7			143,3	143,3	0,0	
Clients et autres créances	283,1		283,1						
Créances et autres actifs financiers courants	34,2		34,2						
Instruments financiers dérivés	0,0					0,0		0,0	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	226,8		83,5			143,3	143,3		
PASSIFS NON COURANTS	392,6			392,6					
Emprunts et dettes financières	392,5			392,5					
Dépôts et cautionnements reçus	0,1			0,1					
PASSIFS COURANTS	885,8		868,7			17,1		17,1	
Emprunts et dettes financières	154,8			154,8					
Instruments financiers dérivés	17,1					17,1		17,1	
Dettes fournisseurs et autres dettes	713,6			713,6					

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

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

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

■ Situation comptable des instruments financiers dérivés

en millions d'euros	Au 30 juin 2012		Au 31 décembre 2011	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Swaps de taux d'intérêts	0,0	0,3	-	15,7
Collars de taux d'intérêts	-	1,7	0,0	1,1
Caps de taux d'intérêts	0,1	-	0,0	-
Primes et soultes restant à payer	-	15,5	-	-
Intérêts courus non échus	-	0,1	-	0,3
Total	0,1	17,5	0,0	17,1

Les primes et soultes restant à payer sur instruments de couverture ont été réglées le 2 juillet 2012.

■ Echéance des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

■ Au 30 juin 2012

(en millions d'euros)	juin-2012	juin-2013	juin-2014	juin-2015	juin-2016	juin-2017
ALTAREIT payeur à taux fixe - swap	196,9	174,4	146,3	-	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe - collar	75,0	150,0	-	-	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe - cap	130,0	50,0	50,0	-	-	-
Total	401,9	374,4	196,3	-	-	-
Taux moyen de couverture	1,44%	1,43%	0,87%			

Au 30 juin 2012, le montant notionnel des couvertures de taux d'intérêt actives s'élève à 401,9 millions d'euros ; en outre, Altareit détient des couvertures à départ différé pour un nominal total de 250 millions d'euros.

■ Risque de taux

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

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

■ Position de gestion :

■ Au 30 juin 2012

(en millions d'euros)	juin-2012	juin-2013	juin-2014	juin-2015	juin-2016	juin-2017
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(562,9)	(450,8)	(353,1)	(139,9)	(128,4)	1,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	231,1					
Position nette avant gestion	(331,8)	(450,8)	(353,1)	(139,9)	(128,4)	1,9
Swap	196,9	174,4	146,3	-	-	-
Collar	75,0	150,0	-	-	-	-
Cap	130,0	50,0	50,0	-	-	-
Total Instruments Financiers Dérivés	401,9	374,4	196,3	-	-	-
Position nette après gestion	70,1	(76,4)	(156,8)	(139,9)	(128,4)	1,9

■ Analyse de la sensibilité au taux d'intérêt :

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

	Augmentation / Diminution des taux d'intérêts	Incidence du gain ou de la perte sur le résultat avant impôt	Incidence sur la valeur en portefeuille d'instruments financiers
30/06/2012	+50	-0,3 millions d'euros	+2,5 millions d'euros
	-50	+0,3 millions d'euros	-2,3 millions d'euros
31/12/2011	+50	-0,8 millions d'euros	+2,9 millions d'euros
	-50	+0,7 millions d'euros	-3,1 millions d'euros

■ Risque de liquidité

Trésorerie :

Altareit dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 231,1 millions d'euros contre 226,8 millions d'euros au 31 décembre 2011 qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité. (Se référer également à la note 9. « notes sur l'état des flux de trésorerie »)

Une partie de cette trésorerie est qualifiée de non disponible pour le groupe, tout en étant disponible pour les besoins propres des filiales qui la portent : au 30 juin 2012, le montant de cette trésorerie à utilisation restrictive s'élève à 128,3 millions d'euros, dont 102,2 millions dans le secteur logements, 20,7 millions d'euros dans le secteur bureaux et 5,4 millions d'euros dans les autres secteurs.

Covenants bancaires :

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

■ Les covenants spécifiques au crédit de 238,7 millions d'euros lié à l'acquisition de Cogedim sont les suivants :

Principaux covenants au niveau du groupe Altarea :

- Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société Altarea (LTV Consolidé Altarea) \leq 65% (50,2% au 30 juin 2012)

- EBITDA du secteur récurrent⁵/Frais financiers nets récurrents de la Société Altarea \geq 2 (ICR consolidé Altarea) (2,88 au 30 juin 2012)

Principaux covenants au niveau de Cogedim

- Levier : Dette financière nette / EBITDA de Cogedim et ses filiales \leq 5,25 (1,5 au 30 juin 2012).

- ICR : EBITDA / Frais financiers nets de Cogedim et ses filiales \geq 2 (7,6 au 30 juin 2012).

- DSCR : EBITDA / Service de la dette de Cogedim et ses filiales \geq 1,1 (2,9 au 30 juin 2012).

Au 30 juin, la société respecte l'ensemble de ses covenants.

⁵ L'EBITDA du secteur récurrent s'entend comme étant le Cash-flow opérationnel tel que défini dans la note 1.24. Les frais financiers nets récurrents s'entendent comme étant le coût de l'endettement net hors les charges calculées telles que définies dans la note 1.24 des comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2011

■ 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 presque exclusivement dans la zone Euro, aucune couverture de change n'a été mise en place.

11 Dividendes

Aucune distribution au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2011 n'a été votée par l'assemblée générale du 25 mai 2012.

12 Parties liées

■ Actionnariat d'Altareit

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

<i>en pourcentage</i>	30/06/2012	30/06/2012	31/12/2011	31/12/2011
	% capital	% droit de vote	% capital	% droit de vote
Altarea	99,63	99,66	99,63	99,65
Altarea France	0,11	0,11	0,11	0,11
<i>Contrôle Groupe Altarea</i>	<i>99,74</i>	<i>99,76</i>	<i>99,74</i>	<i>99,76</i>
Auto-contrôle	0,02	0,00	0,02	0,00
Public	0,24	0,24	0,24	0,24
Total	100,00	100,00	100,00	100,00

■ 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.

Il s'agit des sociétés holdings de contrôle du groupe Altareit et les sociétés filiales de celles-ci. La holding de contrôle du groupe Altareit est Altarea qui elle-même est contrôlée par les sociétés Altafinance 2, Alta Patrimoine et JN Holding. Altarea détient Altareit à hauteur de 99,63% et Altarea France, elle-même contrôlée à 100% par Altarea, 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 238,7 millions d'euros pour le compte de Cogedim en faveur du pool bancaire dont Natixis est l'arrangeur et l'agent au titre de l'emprunt contracté en juillet 2007 dans le cadre de l'acquisition de Cogedim et une caution de 100 millions d'euros pour le compte d'Alta Faubourg en faveur de la Deutsche Bank au titre de l'emprunt souscrit en 2007 auprès de cette dernière.

en millions d'euros	Altafi 2	Altarea	Sociétés prestataires de services filiales d'Altarea (1)	Autres sociétés filiales d'Altarea (2)	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2011
ACTIFS NON COURANTS	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1
ACTIFS COURANTS	0,0	9,9	1,3	0,8	12,0	39,0	38,1
Clients et autres créances	0,0	1,7	1,3	0,8	3,8	6,2	1,5
Créances et autres actifs financiers	-	8,2 a)	0,0	0,0	8,2	32,9	36,6
TOTAL ACTIF	0,0	10,0	1,3	0,8	12,1	39,2	38,2
PASSIFS NON COURANTS	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
PASSIFS COURANTS	0,6	0,0	0,4	0,0	1,0	0,9	6,7
Emprunts et dettes financières	-	-	0,0	-	0,0	0,0	0,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	0,6	-	0,3	-	0,9	0,9	6,6
TOTAL PASSIF	0,6	0,0	0,4	0,0	1,0	0,9	6,7

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

(2) Les autres sociétés filiales d'Altarea avec qui le Groupe Altareit réalise des transactions sont Alta Mantas Gambetta,

(a) compte courant avec Altarea Sca (8,2 millions d'euros au 30 juin 2012 contre 32,9 millions d'euros au 31 décembre 2011)

en millions d'euros	Altafi 2	Altarea	Sociétés prestataires de services filiales d'Altarea (1)	Autres sociétés filiales d'Altarea (2)	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2011
Chiffre d'affaires	-	-	-	-	-	-	0,4
Coûts des ventes	-	-	-	-	-	-	(0,4)
MARGE IMMOBILIERE	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Prestations de services externes	-	-	-	-	-	-	0,1
Production immobilisée et stockée	-	-	-	-	-	-	-
Charges de personnel	-	(2,7) c)	(0,2) (d)	-	(2,9)	(2,0)	(0,2)
Autres charges de structure	(1,1) (e)	(1,9) (f)	0,9 (g)	0,0	(2,1)	(5,0)	(2,6)
FRAIS DE STRUCTURE NETS	-1,1	-4,6	0,7	0,0	-4,9	-7,0	-2,8
Autres charges	-	-	-	-	-	-	-
AUTRES	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
RESULTAT CESSION D'ACTIFS	-	-	-	-	0,0	-	-
RESULTAT OPERATIONNEL	-1,1	-4,6	0,7	0,0	-4,9	-7,0	-2,8
Coût de l'endettement net	-	(0,5) (h)	-	-	(0,5)	(0,6)	(0,6)
RESULTAT AVANT IMPOT	-1,1	-5,1	0,7	0,0	-5,5	-7,5	-3,4
RESULTAT NET	(1,1)	-5,1	0,7	0,0	-5,5	-7,5	-3,4

(c) Refacturations suite à livraison de plans d'AGA

(d) Prestations de services

(e) Rémunération de la gérance

(f) Management Fees pour (2,0) M€ compensées par des refacturations de loyers de 0,1 M€

(g) Refacturations de loyers pour 1,7 M€ et Management Fees de (0,8) M€

(h) Produits d'intérêts sur compte courant pour 0,2 M€ et commissions sur cautions pour (0,7) M€

■ Rémunération de la gérance

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

en millions d'euros	Altafi2 / Altafinance 2 Sas		
	1er semestre 2012	exercice 2011	1er semestre 2011
Rémunération fixe de la gérance	0,2	0,4	0,2
Rémunération variable de la gérance	0,8	2,2	0,9
- dont assise sur la promotion logement	0,8	2,1	0,9
- dont assise sur l'immobilier d'entreprise	0,1	0,1	0,0
TOTAL	1,1	2,6	1,1

■ Rémunération des principaux dirigeants du groupe

en millions d'euros	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2011
Salaires bruts*	1,0	2,1	0,8
Charges sociales	0,5	0,9	0,4
Paielements fondés sur des actions**	1,0	2,6	1,4
Nombre actions livrées au cours de la période	12 000	7 680	-
Avantages postérieurs à l'emploi***	0,0	0,1	0,0
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme****	0,0	0,0	-
Indemnités de fin de contrat***** contribution patronale 10% s/ AGA	-	-	-
Prêts consentis	0,3	0,3	-
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,8	0,7	0,6

* Rémunérations fixes et variables ; les rémunérations variables correspondent aux parts variables dues au titre des exercices.

** Charge calculée selon la norme IFRS 2.

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

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

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

En nombre de droits sur capitaux propres en circulation	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2011
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	65 000	77 000	84 680
Bons de souscription d'actions Altarea	-	-	65 000
Stock-options sur actions Altarea	-	-	-

La rémunération des dirigeants est entendue hors dividendes.

13 Engagements du groupe

13.1 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 7.5 « Passifs financiers », dans la partie « Ventilation des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit par garanties ».

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

en millions d'euros	31/12/11	30/06/12
Engagements reçus		
Engagements liés au périmètre	12,0	12,0
Engagements liés aux activités opérationnelles	148,8	110,4
Garanties de paiement reçues des clients	148,8	110,4
Total	160,8	122,4
Engagements donnés		
Engagements liés au périmètre	102,5	98,8
Engagements liés aux activités opérationnelles	387,1	300,3
Garanties d'achèvement des travaux	326,5	231,3
Garanties sur paiements à terme d'actifs	25,4	37,4
Cautions d'indemnités d'immobilisation	32,2	29,4
Autres garanties liées aux activités opérationnelles	3,0	2,1
	-	-
Total	489,6	399,0
Promesses et autres engagements Synallagmatiques liés aux activités opérationnelles		
	5,8	5,8
Total	5,8	5,8

■ Engagements reçus

Engagements reçus liés aux opérations de périmètre

La diminution du poste est essentiellement liée à l'arrivée à échéance des engagements reçus dans le cadre d'acquisition de filiales.

Engagements reçus liés aux activités opérationnelles

Garanties de paiement reçus des clients

Le groupe reçoit des garanties de paiement de ses clients émises par des établissements financiers en garantie des sommes encore dues par le client. Elles concernent essentiellement les opérations de bureaux de la promotion pour compte de tiers.

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

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

■ Engagements donnés

Engagements donnés liés aux opérations de périmètre

La variation de ce poste est lié d'une part à l'extinction des nantissements de titres octroyés aux vendeurs suite au règlement dans la période des paiements à terme, et d'autre part, à la reconnaissance d'un engagement de souscription du groupe dans un véhicule d'investissement en immobilier d'entreprise.

Engagements donnés liés aux activités opérationnelles

Garantie d'achèvement des travaux

Les garanties financières d'achèvement de 231,3 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 engagements 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.

Garanties sur paiement à terme d'actifs

Ces garanties recouvrent essentiellement les achats de terrain.

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 unilatérales 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 propriétaire s'engage à vendre son terrain et 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 garanties liées aux activités opérationnelles

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

■ Autres engagements

Le groupe signe par ailleurs, dans le cadre de son activité de promotion pour compte de tiers, des contrats de réservations (ou promesses de vente) avec ses clients, dont la régularisation est conditionnée par la levée ou non de conditions suspensives (liées notamment à l'obtention de son financement par le client).

Enfin, 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.

13.2 Litiges et sinistres

Aucun nouveau litige significatif n'est apparu au cours du premier semestre 2012 autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée (se reporter à la note 7.6 « Provisions ») ou qui ont fait l'objet d'une contestation de la Société (se reporter à la note 8.8 « Impôt sur les résultats »)

14 Effectif et engagements envers les salariés

14.1 Effectifs

	30/06/2012	31/12/2011	30/06/2011
Cadres	507	499	380
Non cadres	350	359	143
Effectif	857	858	523

14.2 Engagements de retraites

Au 30 juin 2012 comme au 31 décembre 2011, la Société a eu recours à un actuair externe pour le calcul des indemnités de départ à la retraite des salariés.

■ **Hypothèses moyennes pondérées retenues pour le calcul de la charge d'IDR**

	1er semestre 2012	2011	1er semestre 2011
Age de départ	Départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein		
Taux d'actualisation	3,41%	4,89%	4,83%
Taux d'augmentation moyen des salaires	3,00%	3,00%	3,00%
Taux d'inflation	2,00%	2,00%	2,20%
Turnover RueDuCommerce	27,00%	27,00%	
Turnover Cogedim	6,67%	6,67%	5,81%

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).

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

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.

en millions d'euros	30/06/12	31/12/11
Engagement brut en début d'exercice	5,7	4,9
Ecarts actuariels comptabilisés dans les capitaux propres	0,8	0,1
Droits acquis au cours de l'exercice	0,2	0,4
Charges d'intérêts	0,1	0,2
Paiements de prestations	-	(0,1)
Charges ou produits de la période au titre de l'engagement	0,3	0,5
Transfert	-	-
Variation de périmètre	-	0,2
Engagement brut à la clôture de l'exercice (1)	6,8	5,7
Actifs de couverture en début d'exercice	1,0	0,9
Ecarts actuariels	0,0	0,0
Ecarts actuariels comptabilisés dans les capitaux propres	0,0	0,0
Contributions de l'employeur	-	-
Rendement des actifs	0,0	0,0
Charges ou produits de la période au titre des actifs de couverture	0,0	0,0
Actifs de couverture en fin d'exercice (2)	1,0	1,0
Provision nette en début d'exercice	4,7	3,9
Provision nette en fin d'exercice (1)-(2)	5,8	4,7
<i>(charges) produits de la période</i>	<i>(0,3)</i>	<i>(0,5)</i>

15 Evénements postérieurs à la date de clôture

Il n'y a pas d'évènements postérieurs connus à la date de clôture des comptes.

**3 – RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX
COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE
SEMESTRIELLE
1^{er} semestre 2012**

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

Altareit

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2012

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Aux Actionnaires,

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

l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Altareit, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2012, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;

la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

1. Conclusion sur les comptes

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

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

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2 « Changements comptables » de l'annexe des comptes consolidés qui expose deux changements de méthodes comptables, intervenus depuis la précédente clôture semestrielle, concernant :

l'application anticipée de la norme IAS 19 révisée « avantages du personnel » qui est intervenue au cours du premier semestre 2012,

la redéfinition des secteurs opérationnels en application de la norme IFRS 8 intervenue au cours du second semestre 2011, induite par l'évolution de l'organisation opérationnelle de votre société et de son reporting.

2. Vérification spécifique

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

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

Paris, et Paris La Défense le 31 juillet 2012

Les Commissaires aux Comptes

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

ERNST & YOUNG et Autres

Michel RIGUELLE

Jean-Roch VARON

4 – ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 1^{er} semestre 2012

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes résumés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-dessus présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes semestriels, des principales transactions entre les parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

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