

**ALTAREIT**

**COMPTES CONSOLIDES**  
**DE**  
**L'EXERCICE CLOS**  
**LE 31 DECEMBRE 2008**

## SOMMAIRE

1.	Bilan	5
2.	Compte de résultat	7
3.	Tableau des flux de trésorerie	8
4.	Tableau de variation des capitaux propres	9
5.	Comptes de résultat analytiques	10
6.	Informations relatives à la Société	12
7.	Principes et méthodes comptables	12
7.1.	Déclaration de conformité et référentiel comptable de la Société	12
7.2.	Evolution des principes comptables depuis le 1 <sup>er</sup> janvier 2008	13
7.3.	Principe de préparation des comptes consolidés	14
7.4.	Estimations et hypothèses affectant les actifs et les passifs	15
7.5.	Participation dans une co-entreprise	16
7.6.	Participation dans des entreprises associées	16
7.7.	Ventilation des actifs et passifs en courant / non courant	17
7.8.	Regroupements d'entreprise et écarts d'acquisition	17
7.9.	Immobilisations incorporelles	18
7.10.	Immobilisations corporelles	18
7.11.	Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées	18
7.12.	Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers)	19
7.13.	Stocks	19
7.14.	Créances clients et autres créances	20
7.15.	Instruments financiers	20
7.16.	Capitaux propres	21
7.17.	Paiements en actions	21
7.18.	Avantages au personnel	22
7.19.	Provisions et passifs éventuels	23
7.20.	Impôts	23
7.21.	Chiffres d'affaires et charges associées	23
7.22.	Contrats de location	25
7.23.	Coût des emprunts ou des dettes portant intérêts	25
7.24.	Effet de l'actualisation des créances et des dettes	25
7.25.	Tableau des flux de trésorerie	25
7.26.	Segments opérationnels (IFRS 8)	25
8.	Faits significatifs de l'exercice et de l'exercice précédent	26
8.1.	Exercice 2008	26
8.2.	Exercice 2007	28
9.	Segments opérationnels	28
9.1.	Eléments de résultat par segment opérationnel	28
9.2.	Eléments du Bilan par segment opérationnel	31
10.	Périmètre de consolidation	32
10.1.	Liste des sociétés consolidées	32
10.2.	Evolution du périmètre de consolidation	39
10.2.1.	Evolution du périmètre de consolidation en 2008	39
10.2.2.	Evolution du périmètre de consolidation en 2007	39

11. Regroupements d'entreprises	40
12. Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36	41
12.1. Ecart d'acquisition Cogedim	41
12.2. Marque	42
12.3. Relations clientèles	42
13. Bilan	43
13.1. Ecarts d'acquisition	43
13.2. Marque et Autres immobilisations incorporelles	43
13.3. Immobilisations corporelles	45
13.4. Actif destiné à la vente	46
13.5. Participation dans les entreprises associées	46
13.6. Participations dans les co-entreprises	49
13.7. Titres de participation non consolidés	50
13.8. Autres actifs financiers non courants	51
13.9. Relations clientèles	53
13.10. Stocks et en cours	54
13.11. Créances clients et autres créances	55
13.12. Capital, paiement en actions et autocontrôle	58
13.13. Passifs financiers	60
13.14. Engagements de retraites	64
13.15. Autres provisions	65
13.16. Dépôts et cautionnements reçus et autres dettes non courantes	66
13.17. Dettes fournisseurs et autres dettes	67
13.18. Instruments financiers et risques de marché	68
14. Compte de résultat	74
14.1. Marge immobilière	74
14.2. Frais de structure nets	75
14.3. Autres produits et charges	77
14.4. Autres éléments du résultat opérationnel	77
14.5. Coût de l'endettement net	78
14.6. Autres éléments du résultat avant impôt	79
15. Impôts	80
16. Informations sur le tableau des flux de trésorerie	82
17. Autres informations	83
17.1. Résultat par action	83
17.2. Dividendes payés et proposés	84
17.3. Parties liées	85

---

17.4.	Engagements de location – preneur _____	86
17.5.	Autres engagements hors bilan _____	86
17.6.	Effectif du Groupe à la date de clôture : _____	87
17.7.	Litiges ou sinistres _____	87
17.8.	Evénements postérieurs à la date clôture _____	88

# 1. Bilan

## ACTIF

en milliers d'euros	Note	31/12/2008	31/12/2007
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>327 012</b>	<b>348 015</b>
Ecarts d'acquisition	13.1	113 028	262 222
Marques	13.2	66 600	66 600
Autres immobilisations incorporelles	13.2	4 490	4 623
Immobilisations corporelles	13.3	7 243	5 886
Participation dans les entreprises associées	13.5	48 441	1 232
Titres de participation non consolidés	13.7	13 629	216
Autres actifs financiers non courants	13.8	11 499	6 660
Impôt différé actif	15.	62 081	577
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>872 397</b>	<b>918 456</b>
Actifs destinés à la vente	13.4	50 738	-
Relations clientèles	13.9	29 507	156 943
Stocks et en-cours	13.10	390 959	482 116
Clients et comptes rattachés	13.11	123 131	68 587
Autres créances à moins d'un an	13.11	104 038	109 297
Avances et acomptes versés	13.11	19 469	19 407
Créance d'impôt sur les sociétés	15.	4 120	3 856
Instruments financiers dérivés	13.18	1 254	2 047
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16.	149 181	76 203
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>1 199 408</b>	<b>1 266 471</b>

Les principes d'élaboration des comptes consolidés sont indiqués en note annexe 7.3.

**PASSIF**

en milliers d'euros		Note	31/12/2008	31/12/2007
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			<b>132 055</b>	<b>(73 839)</b>
<b>CAPITAUX PROPRES - PART DU GROUPE</b>			<b>128 879</b>	<b>(75 538)</b>
Capital	13.12		1 645	
Primes liées au capital			671	
Réserves groupe			263 214	18 253
Résultat de l'exercice groupe			(136 650)	(93 791)
<b>CAPITAUX PROPRES - INTERETS MINORITAIRES</b>			<b>3 176</b>	<b>1 699</b>
Intérêts minoritaires / fonds propres			1 240	932
Intérêts minoritaires / résultat			1 936	767
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>			<b>558 685</b>	<b>693 166</b>
Emprunts et dettes financières	13.13		543 139	583 734
<i>dont Dettes financières envers les actionnaires (1)</i>			85 498	49 954
<i>dont Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit</i>			446 766	418 327
<i>dont Autres emprunts et dettes</i>			10 874	115 453
Provisions pour engagement de retraite	13.14		2 369	3 123
Autres provisions non courantes	13.15		10 682	10 836
Dépôts et cautionnements reçus	13.16		30	2
Autres dettes non courantes	13.16		438	191
Impôt différé passif	15		2 028	95 280
<b>PASSIFS COURANTS</b>			<b>508 668</b>	<b>647 144</b>
Emprunts et dettes financières	13.13		111 510	279 255
<i>dont Dettes financières garanties par les actionnaires</i>			-	182 076
<i>dont Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit</i>			107 166	94 532
<i>dont Autres emprunts et dettes</i>			4 344	2 648
Instruments financiers dérivés	13.18		19 700	3 192
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	13.17		371 505	363 479
Dettes d'impôt exigible	15		736	827
Provisions courantes	13.15		5 218	391
<b>TOTAL PASSIF</b>			<b>1 199 408</b>	<b>1 266 471</b>

(1) La dette inscrite au 31 décembre 2007 est une dette externe garantie par les actionnaires.

Les principes d'élaboration des comptes consolidés sont indiqués en note annexe 7.3.

## 2. Compte de résultat

## Compte de Résultat

en milliers d'euros		31/12/2008	31/12/2007 *
Chiffre d'affaires		741 760	329 961
Coûts des ventes		(640 678)	(270 344)
Charges commerciales		(14 027)	(6 160)
Dotation nette aux provisions		(32 526)	(2 862)
Amortissement des relations clientèle		(21 298)	(24 627)
<b>MARGE IMMOBILIERE</b>	<b>14.1</b>	<b>33 230</b>	<b>25 968</b>
Prestations de services externes		29 534	8 792
Charges de personnel		(29 134)	(12 170)
Autres charges de structure		(11 730)	(6 033)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(2 143)	(820)
Amortissement des relations clientèle		(14 593)	-
<b>FRAIS DE STRUCTURE NETS</b>	<b>14.2</b>	<b>(28 065)</b>	<b>(10 230)</b>
Autres produits		3 268	2 222
Autres charges		(7 025)	(3 523)
Dotations aux amortissements		(4)	(2)
<b>AUTRES</b>	<b>14.3</b>	<b>(3 760)</b>	<b>(1 302)</b>
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	14.4	(12)	0
Dotation nette aux provisions pour risques et charges	14.4	(5 009)	85
Ecart d'acquisition négatifs	14.4	-	1 603
Dépréciation des relations clientèle	14.4	(91 545)	-
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	14.4	(149 194)	(89 056)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>(244 356)</b>	<b>(72 933)</b>
Coût de l'endettement net	14.5	(28 224)	(10 189)
> dont Charges financières		(36 904)	(15 143)
> dont Produits financiers		8 680	4 954
Variation de valeur et résultat de cession des instruments financiers	14.6	(14 112)	(4 034)
Résultat de cession de participation	14.6	(140)	34
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	14.6	613	894
Dividendes	14.6	-	0
Actualisation des dettes et créances	14.6	(3 982)	(5 681)
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>		<b>(290 200)</b>	<b>(91 909)</b>
Impôt	15	155 485	(1 115)
<b>RESULTAT NET</b>		<b>(134 714)</b>	<b>(93 023)</b>
dont Résultat Part du Groupe		(136 650)	(93 791)
dont Résultat attribuable aux minoritaires		1 936	767
Résultat net part du groupe par action (en €)	17.1	(1 247,14)	-
Résultat net part du groupe dilué par action (en €)	17.1	(1 247,14)	-

\* Cogedim: contribution sur 6 mois

Les principes d'élaboration des comptes consolidés sont indiqués en note annexe 7.3.

### 3. Tableau des flux de trésorerie

en milliers d'euros	Note	31/12/2008	31/12/2007
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>			
<b>Résultat net total consolidé</b>		<b>(134 714)</b>	<b>(93 023)</b>
Elim. de la charge (produit) d'impôt		(155 485)	1 115
Elim. des charges (produits) d'intérêt nettes		28 095	10 007
<b>Résultat net avant impôt et avant intérêts nets</b>		<b>(262 105)</b>	<b>(81 901)</b>
Elim. des amortissements et provisions		282 982	113 371
Elim. des variations de juste valeur relatif aux instruments financiers		13 969	4 077
Elim. des variations de juste valeur relatif à l'actualisation		3 982	5 681
Elim. des résultats de cessions d'actifs		22	320
Elim. des résultats des entreprises associées		(613)	(894)
Elim. des produits de dividendes		11	-
<b>Marge brute d'autofinancement</b>		<b>38 247</b>	<b>40 654</b>
Impôts payés		(716)	(14 260)
Incidence de la variation du BFR	16	74 788	(28 328)
<b>TOTAL DES FLUX DE TRESORERIE OPERATIONNELS</b>		<b>112 319</b>	<b>(1 934)</b>
<b>Flux de trésorerie des activités d'investissement</b>			
Acquisitions d'immobilisation		(4 004)	(6 455)
Acq. de stés consolidées, trésorerie acquise déduite	16	(16 025)	(337 399)
Prêts et avances consentis		(2 663)	(5 893)
Cessions d'immeubles de placement (net de la var. des créances) et remb. avances et acomptes		156	24
Cessions d'immos fin. (net de la var. des créances)		1	-
Réduction des autres immos financières		1 657	1 759
Cession de stés consolidées, ss deduct. de la tréso. cédée		26	(73)
Incidence des autres variations de périmètre		-	5 129
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés		-	(88)
Dividendes reçus		571	0
Intérêts encaissés		8 800	4 503
<b>TOTAL DES FLUX DE TRESORERIE D'INVESTISSEMENT</b>		<b>(11 481)</b>	<b>(338 493)</b>
<b>Flux de trésorerie des activités de financement</b>			
augmentation/réduction de capital de la société mère net de frais		-	8
Dividendes payés aux actionnaires du groupe		0	1
Dividendes payés aux minoritaires		(451)	-
Emissions d'emprunts et d'autres dettes financières		88 395	411 586
Remboursement d'emprunts et d'autres dettes financières		(23 682)	(17 041)
Variation nette des concours bancaires		(51 404)	30 686
Variation nette des dépôts et cautionnements reçus		(25)	(241)
Variation nette des comptes courants passif		(714)	(2 667)
Intérêts versés		(38 973)	(11 206)
<b>TOTAL DES FLUX DE TRESORERIE DE FINANCEMENT</b>		<b>(26 854)</b>	<b>411 124</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>			
		<b>73 985</b>	<b>70 696</b>
Trésorerie d'ouverture		73 811	3 115
Trésorerie de clôture		147 797	73 811
		<b>73 985</b>	<b>70 696</b>
<b>Trésorerie réelle d'ouverture</b>	16		
Trésorerie et équivalents de trésorerie		76 203	9 188
Découvert bancaire :		(2 391)	(6 072)
<b>Trésorerie réelle de clôture</b>	16		
Trésorerie et équivalents de trésorerie		149 181	76 203
Découvert bancaire :		(1 384)	(2 391)

Les principes d'élaboration des comptes consolidés sont indiqués en note annexe 7.3.

## 4. Tableau de variation des capitaux propres

	Capital	Prime d'émission	Actions propres	Réserves et résultats non distribués	Total Capitaux Propres Groupe	Intérêts Minoritaires	Total Capitaux Propres
<b>Au 31 décembre 2006</b>	-	-	-	12 045	12 045	-	12 045
<i>Résultat de l'exercice</i>	-	-	-	(93 791)	(93 791)	767	(93 024)
<i>Ecart de conversion</i>					-		-
Total des produits, charges et mouvements assimilés de la période				(93 791)	(93 791)	767	(93 024)
Distributions de dividendes					-		-
Valorisation des options d'achat d'actions et droits d'attribution d'actions gratuites				1 926	1 926		1 926
Variations de périmètre				4 286	4 286	932	5 218
Autres variations				(4)	(4)		(4)
<b>Au 31 décembre 2007</b>	-	-	-	(75 538)	(75 538)	1 699	(73 839)
<i>Résultat de l'exercice</i>				(136 650)	(136 650)	1 936	(134 714)
<i>Ecart de conversion</i>				-	-	-	-
Total des produits, charges et mouvements assimilés de la période				(136 650)	(136 650)	1 936	(134 714)
Distributions de dividendes				-	-	(451)	(451)
Intégration de la société mère et Pooling (1)	1 645	671		335 726	338 042	(8)	338 034
Valorisation des options d'achat d'actions et droits d'attribution d'actions gratuites (2)				3 215	3 215	-	3 215
Impact du rachat des actions de la société Altarea Sca à livrer aux salariés (3)				(49)	(49)	-	(49)
Opérations sur les intérêts minoritaires (4)				(141)	(141)	-	(141)
<b>Au 31 décembre 2008</b>	1 645	671	-	126 563	128 879	3 176	132 055

Les principes d'élaboration des comptes consolidés sont indiqués en note annexe 7.3.

- (1) Ce chiffre comprend l'augmentation de capital de la société Compagnie Altarea Habitation d'un montant de 342 M€ intervenue préalablement à sa prise de contrôle par Altareit SCA. Cette augmentation de capital est constitutive de la capitalisation des dettes vis à vis d'Alta Faubourg représentant notamment la dette à terme d'acquisition de Cogedim à hauteur de 245 M€.
- (2) Impact de l'octroi de l'attribution d'actions gratuites de la société Altarea SCA, qui détient 99,59% du capital de la société Altareit, comptabilisé en application de l'interprétation IFRIC11 – IFRS 2 « Actions propres et transactions intra groupe ».
- (3) Comptabilisation des dépenses sur achat de titres effectués pour servir les plans arrivés à échéance (avec impact en réserves et non en résultat).
- (4) En janvier 2008, Compagnie Altarea Habitation a racheté 0,6% des titres de Cogedim auprès du FCP Cogedim, portant sa participation à 100%.

## 5. Comptes de résultat analytiques

### ■ Compte de résultat analytique au 31 décembre 2008

en milliers d'euros	Promotion pour compte de tiers	Activités récurrentes	Activités non récurrentes	Total groupe
Chiffre d'affaires	741 760	741 760	-	741 760
Coûts des ventes	(640 678)	(640 678)	-	(640 678)
Charges commerciales	(14 027)	(14 027)	-	(14 027)
Dotations nettes aux provisions	(10 755)	(10 755)	(21 771)	(32 526)
Amortissement des relations clientèle	-	-	(21 298)	(21 298)
<b>MARGE IMMOBILIERE</b>	<b>76 300</b>	<b>76 300</b>	<b>(43 069)</b>	<b>33 230</b>
Prestations de services externes	29 534	29 534	-	29 534
Charges de personnel	(29 010)	(29 010)	(124)	(29 134)
Autres charges de structure	(11 730)	(11 730)	(0)	(11 730)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	(2 143)	(2 143)	-	(2 143)
Amortissement des relations clientèle	-	-	(14 593)	(14 593)
<b>FRAIS DE STRUCTURE NETS</b>	<b>(13 349)</b>	<b>(13 349)</b>	<b>(14 716)</b>	<b>(28 065)</b>
Autres produits	3 268	3 268	-	3 268
Autres charges	(6 899)	(6 899)	(126)	(7 025)
Dotations aux amortissements	(4)	(4)	-	(4)
<b>AUTRES</b>	<b>(3 635)</b>	<b>(3 635)</b>	<b>(126)</b>	<b>(3 760)</b>
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	-	-	(12)	(12)
Dotations nettes aux provisions pour risques et charges	96	96	(5 105)	(5 009)
Dépréciation des relations clientèle	-	-	(91 545)	(91 545)
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	-	-	(149 194)	(149 194)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>59 412</b>	<b>59 412</b>	<b>(303 768)</b>	<b>(244 356)</b>
Coût de l'endettement net	(22 405)	(22 405)	(5 819)	(28 224)
Variation de valeur et résultat de cession des instruments financiers	-	-	(14 112)	(14 112)
Résultat de cession de participation	-	-	(140)	(140)
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	613	613	-	613
Dividendes	-	-	-	-
Actualisation des dettes et créances	-	-	(3 982)	(3 982)
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>37 620</b>	<b>37 620</b>	<b>(327 820)</b>	<b>(290 200)</b>
Impôt	(1 334)	(1 334)	156 819	155 485
<b>RESULTAT NET</b>	<b>36 287</b>	<b>36 287</b>	<b>(171 001)</b>	<b>(134 714)</b>
dont Résultat Part du Groupe	34 351	34 351	(171 001)	(136 650)
dont Résultat attribuable aux minoritaires	1 936	1 936	-	1 936
Nombre moyen d'actions pondéré		109 571		109 571
<b>Résultat net Part du Groupe par action (en €)</b>		<b>313,50</b>		<b>(1 247,14)</b>

## ■ Compte de résultat analytique au 31 décembre 2007

en milliers d'euros	Promotion pour compte de tiers *	Activités récurrentes	Activités non récurrentes	Total groupe
Chiffre d'affaires	328 726	328 726	1 236	329 961
Coûts des ventes	(269 109)	(269 109)	(1 236)	(270 344)
Charges commerciales	(6 160)	(6 160)	-	(6 160)
Dotations nettes aux provisions	(2 862)	(2 862)	-	(2 862)
Amortissement des relations clientèle	-	-	(24 627)	(24 627)
<b>MARGE IMMOBILIERE</b>	<b>50 595</b>	<b>50 595</b>	<b>(24 627)</b>	<b>25 968</b>
Prestations de services externes	8 761	8 761	31	8 792
Charges de personnel	(10 172)	(10 172)	(1 998)	(12 170)
Autres charges de structure	(6 033)	(6 033)	-	(6 033)
Dotations aux amortissements et provisions	(820)	(820)	-	(820)
<b>FRAIS DE STRUCTURE NETS</b>	<b>(8 264)</b>	<b>(8 264)</b>	<b>(1 967)</b>	<b>(10 230)</b>
Autres produits	2 222	2 222	(0)	2 222
Autres charges	(3 523)	(3 523)	-	(3 523)
Dotations aux amortissements	(2)	(2)	-	(2)
<b>AUTRES</b>	<b>(1 302)</b>	<b>(1 302)</b>	<b>(0)</b>	<b>(1 302)</b>
Dotations nettes aux provisions pour risques et charges	85	85	-	85
Ecarts d'acquisition négatifs	-	-	1 603	1 603
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	-	-	(89 056)	(89 056)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>41 114</b>	<b>41 114</b>	<b>(114 047)</b>	<b>(72 933)</b>
Coût de l'endettement net	(6 692)	(6 692)	(3 497)	(10 189)
Variation de valeur et résultat de cession des instruments financiers	-	-	(4 034)	(4 034)
Résultat de cession de participation	-	-	34	34
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	894	894	-	894
Dividendes	-	-	0	0
Actualisation des dettes et créances	-	-	(5 681)	(5 681)
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>35 317</b>	<b>35 317</b>	<b>(127 225)</b>	<b>(91 909)</b>
Impôt	(13 880)	(13 880)	12 766	(1 115)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>21 436</b>	<b>21 436</b>	<b>(114 460)</b>	<b>(93 023)</b>
dont Résultat Part du Groupe	20 606	20 606	(114 397)	(93 791)
dont Résultat attribuable aux minoritaires	830	830	(63)	767

Nombre moyen d'actions pondéré

-

-

**Résultat net Part du Groupe par action (en €)**

-

-

\* Cogedim: contribution sur 6 mois

## 6. Informations relatives à la Société

Jusqu'au 20 mars 2008, la société les Fromageries Paul Renard « la Société » était contrôlée par le Groupe Bongrain.

En 2007, la société des Fromageries Paul Renard exerçait une activité industrielle et commerciale de fromagerie.

A la fin de l'exercice 2007, la Société a apporté l'ensemble de cette activité à une autre filiale du groupe Bongrain et reçu en échange une participation dans ladite filiale. Début 2008 et préalablement à l'acquisition de la majorité de son capital par Altarea SCA, la Société a cédé cette participation à une autre filiale du groupe Bongrain.

Le 20 mars 2008, Altarea SCA a pris le contrôle de la Société à la suite de l'acquisition de 99,59% de son capital et de ses droits de vote pour un montant de 14 725 milliers d'euros.

Le 20 mai 2008, Altarea SCA a lancé une offre publique d'achat simplifiée sur les actions de la Société. A l'issue de cette offre, Altarea détenait toujours 99,59% du capital et des droits de vote de la Société. Cette opération a fait l'objet d'une note d'information visée par l'AMF et enregistrée sous le numéro 208C0951.

Lors de l'assemblée générale mixte de la Société qui s'est tenue le 2 juin 2008, sa raison sociale, son objet social ainsi que sa forme juridique et ses statuts ont été adaptés.

La Société est désormais une Société en Commandite par Actions dénommée Altareit, dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé unique Eurolist d'Euronext Paris S.A (Compartiment C). Son siège social est situé 108, rue de Richelieu à Paris.

Altareit est un acteur significatif du secteur de la promotion pour compte de tiers.

Le Conseil de Surveillance de la Société, qui s'est tenu le 14 mai 2009, a examiné les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008 arrêtés par sa Gérance.

## 7. Principes et méthodes comptables

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

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés annuels sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2008 et disponibles sur le site [http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias\\_fr.htm#adopted-commission](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission)

Les normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne ne diffèrent pas des normes IFRS telles que publiées par l'IASB dans la mesure où l'application des normes et interprétations suivantes, dont la date de première application prévue par l'IASB est fixée aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008 et qui ne sont pas en vigueur au sein de l'Union Européenne à cette date, sont sans incidence sur les comptes du groupe Altarea ou ont été appliqués par anticipation :

- IFRIC 12 – Accords de concession de services publics. Le groupe a adopté cette interprétation par anticipation pour l'exercice clos le 31 décembre 2007 dans le cadre de la prise de participation de la Semmaris.
- IFRIC 11 – « IFRS 2 - Actions propres et transactions intra-groupe », endossée par l'UE en 2007 mais avec une date de première application différée aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009. Cette interprétation clarifie la comptabilisation dans une filiale des paiements en instruments de capitaux propres de la société mère effectués par achat d'actions propres. Cette interprétation a été appliquée par anticipation dans les comptes du groupe.

- IFRIC 14 – « IAS 19 – Limitation de l'actif au titre des régimes à prestations définies, obligations de financement minimum et leur interaction », endossée par l'UE en décembre 2008 mais avec une date d'application obligatoire dans l'UE différée pour les exercices ouverts à compter du 31 décembre 2008. Cette interprétation n'est pas applicable au Groupe.

## 7.2. Evolution des principes comptables depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2008

### ■ Nouvelles normes, amendements et interprétations anticipés dans les comptes 2007

Aucunes normes, amendements et interprétations n'a été anticipé en 2007 à l'exception de la norme IFRS 8 « Segments opérationnels ». La note 7.26. traite de l'application de cette norme.

### ■ Nouvelles normes, amendements et interprétations en vigueur au sein de l'Union Européenne et d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2008

L'application des interprétations nouvelles suivantes entrées en vigueur en 2008 est sans impact sur les comptes du groupe (se référer à la note 7.1.) ainsi que :

- Amendements IAS 39 et IFRS 7 – Reclassement d'actifs financiers. L'amendement d'IAS 39, en réponse à la crise financière permet d'une part de reclasser des instruments financiers hors de la catégorie « Actifs financiers évalués à la juste valeur par résultat » et permet, d'autre part, sous certaines conditions, de reclasser des instruments financiers hors des catégories « Actifs financiers évalués à la juste valeur par résultat » et « Actifs financiers disponibles à la vente » vers la catégorie « Prêts et créances ».

### ■ Nouvelles normes, amendements et interprétations qui pourraient être anticipés mais dont l'application n'est pas obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008

Le Groupe a décidé de ne pas appliquer par anticipation les normes, amendements et interprétations suivants :

- Norme IAS 1 révisée « Présentation des états financiers », applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009.
- Interprétation IFRIC 13 « programme de fidélisation clients ». La Société ne s'attend à aucune incidence significative dans ses comptes consolidés.
- IFRIC 11 – « IFRS 2 - Actions propres et transactions intra-groupe », endossée par l'UE en 2007 mais avec une date de première application différée aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009. Cette interprétation clarifie la comptabilisation dans une filiale des paiements en instruments de capitaux propres de la société mère effectués par achat d'actions propres. Cette interprétation a été appliquée par anticipation dans les comptes du Groupe.
- IFRIC 14 – « IAS 19 – Limitation de l'actif au titre des régimes à prestations définies, obligations de financement minimum et leur interaction », endossée par l'UE en décembre 2008 mais avec une date d'application obligatoire dans l'UE différée pour les exercices ouverts à compter du 31 décembre 2008. Cette interprétation n'est pas applicable au Groupe.
- Amendements d'IAS 32 et IAS 1 – Instruments financiers remboursables et obligations naissant lors de la liquidation
- Amendements d'IAS 23 – Coût d'emprunts.

- **Normes, amendements et interprétations publiées par l'IASB mais non entrés en vigueur dans l'Union Européenne**

**Le Groupe n'applique pas les textes suivants qui n'ont pas été adoptés par l'UE au 31 décembre 2008 :**

- Norme IFRS 3 révisée, « Regroupements d'entreprises », applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2009.
- Norme IAS 27 révisée, « États financiers consolidés et individuels », applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2009.
- Interprétation IFRIC 15 « Accords pour la construction d'un bien immobilier ». La Société ne s'attend à aucune incidence significative sur ses comptes consolidés.
- Interprétation IFRIC 16 « Couvertures d'un investissement net dans une activité à l'étranger » applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2008.
- IFRIC 17 – Distribution d'actifs non monétaires aux actionnaires.
- « Annual improvements », applicables aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009 à moins qu'une disposition spécifique ne prévoit une autre date postérieure dans l'amélioration. Les améliorations des IFRS traitent notamment d'IAS 23 « Coûts d'emprunts – Composants des coûts d'emprunts ».

Ces textes pourraient avoir une incidence sur les états financiers du Groupe et sont en cours d'analyse notamment au titre d'IFRS 3 révisée, IAS 23.

Par ailleurs, Le Groupe a pris l'option, dans la perspective de la norme IFRS 3 révisée, de comptabiliser en capitaux propres le rachat d'actions représentatives d'intérêts minoritaires. Selon cette méthode, les transactions avec les minoritaires sont analysées comme des transactions entre actionnaires en tant que détenteurs des capitaux propres de la même entité économique et non avec des tiers. L'achat de minoritaires n'est donc pas un regroupement d'entreprises complémentaire et n'est pas traité par un complément de goodwill.

### **7.3. Principe de préparation des comptes consolidés**

La constitution du groupe Altareit a été réalisée par le biais de transferts entre entités sous contrôle commun, toutes filiales d'Altarea SCA, et en plusieurs étapes :

- (1) Cogedim a été acquis en juillet 2007 par Compagnie Altarea Habitation (« CAH »), filiale contrôlée à 100% par Altarea ; CAH est la structure historique de l'activité de Promotion pour compte de tiers du groupe Altarea.
- (2) Altarea a pris le contrôle d'Altareit, société cotée, en mars 2008 en vue d'y loger ses activités de promotion immobilière pour compte de tiers et de diversification ;
- (3) Altareit a ensuite acquis auprès d'Altarea les titres des sociétés Cogedim (ex CAH qui a absorbé le 23 décembre Cogedim et a été renommée Cogedim), société tête du pôle de promotion pour compte de tiers du groupe Altarea) et Alta Faubourg (société tête du pôle diversification du groupe Altarea), respectivement les 23 et 24 décembre 2008

Les opérations d'acquisition de titres de Cogedim et d'Alta Faubourg par Altareit ont été réalisées en valeurs de marché établies par des experts indépendants.

Ces opérations de regroupement entre entités sous contrôle commun sont exclues du champ d'application d'IFRS 3 « Regroupements d'entreprises ». En l'absence d'indication du référentiel comptable IFRS pour les opérations sous contrôle commun, le traitement comptable retenu a fait l'objet d'une analyse par la Gérance au regard des dispositions d'IAS 8 « méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs » et en particulier à son § 10 « sélection et application des méthodes comptables ».

Sur cette base, les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2008 ont été présentés en retenant la méthode du « pooling of interest ». Cette méthode, qui est préconisée pour le traitement comptable des opérations entre entités sous contrôle commun par la norme SFAS 141 au sein du référentiel comptable américain, consiste à reconnaître les actifs et passifs de l'entreprise acquise à la valeur comptable. L'écart entre la valeur des titres acquis et la valeur comptable retenue est inscrite en capitaux propres. Bien que les transferts aient été effectués en fin d'année 2008, les états financiers, selon cette méthode, présentent l'activité de la période sur l'ensemble de la période comme si les transferts avaient été effectués au 1<sup>er</sup> janvier 2008. Une information comparative a été établie au titre de 2007 en considérant que le groupe Altareit était constitué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007.

Les périmètres reconstitués à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2007 sur la base de comptes combinés jusqu'à la date d'acquisition de la société mère Altareit sont les suivants :

- Au titre de l'année 2007 : CAH et ses filiales de promotion pour compte de tiers, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, ainsi que Cogedim à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2007.
- Au titre de l'année 2008 : CAH et ses filiales de promotion pour compte de tiers sur l'ensemble de l'année, Altareit à compter de mars 2008 ; Alta Faubourg et ses filiales (dont les principales sont Semmaris et Altarea France) à partir du 24 décembre 2008, ceci dans un souci de simplification, Alta Faubourg ayant cédé certaines de ses filiales historiques avant le 24 décembre 2008.

Les sociétés sur lesquelles Altareit exerce un contrôle sont consolidées par intégration globale. Le contrôle est présumé exister dès lors qu'Altareit détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote de la société. Le contrôle est également effectif lorsqu'Altareit a le pouvoir de contrôler la stratégie et les politiques financières et opérationnelles d'une société.

Les méthodes d'évaluation retenues sont les suivantes :

- La comptabilisation de l'acquisition de Cogedim au 1<sup>er</sup> juillet 2007 a été traitée de façon homogène avec celle retenue dans les comptes consolidés d'Altarea, à l'exception de la partie du goodwill relatif aux synergies entre les groupes Altarea et Cogedim et affectés à l'activité de foncière de développement de centres commerciaux et bénéficiant de ce fait exclusivement au groupe Altarea (note 11). Ce goodwill d'un montant de 89 millions d'euros a ainsi été déprécié dans les comptes consolidés d'Altareit dès 2007.
- Alta Faubourg et ses filiales ont été comptabilisées à la date d'entrée dans le périmètre Altareit sur la base de leur valeur comptable dans les comptes consolidés d'Altarea, à l'exception d'Altarea France dont la valeur de marché est différente de sa valeur comptable. Cette dernière, étant destinée à être cédée dans un délai de 12 mois à compter de son acquisition, a été valorisée, lors de son entrée dans le groupe Altareit, à sa valeur de marché sur la base d'un rapport d'expert indépendant et enregistrée en actif destiné à la vente.

Les éléments réciproques, les dividendes reçus des sociétés consolidées ainsi que les résultats, provenant de transactions internes au groupe, sont éliminés. Concernant les honoraires internes (maîtrise d'ouvrage déléguée, gérance, étude, ...) à caractère d'immobilisation ou ayant la nature de stocks, seules les marges sont éliminées. Pour les sociétés intégrées proportionnellement, l'élimination est limitée au pourcentage de détention dans ces sociétés.

#### **7.4. Estimations et hypothèses affectant les actifs et les passifs**

Pour préparer les informations financières conformément aux principes comptables généralement admis, la Gérance du Groupe doit procéder à des estimations et faire des hypothèses qui affectent, d'une part, les

montants présentés au titre des éléments d'actif et de passif ainsi que les informations fournies sur les actifs et passifs éventuels à la date d'établissement de ces informations financières et d'autre part, les montants présentés au titre des produits et charges de l'exercice.

L'année 2008 a connu une crise économique et financière dont l'ampleur et la durée au-delà de la date de clôture ne peuvent être anticipées. En conséquence, la Gérance 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 ultérieurement être différents des estimations retenues.

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

*Valorisation des incorporels*

- la valorisation des écarts d'acquisition (se référer aux notes 7.12. et 12.1.),
- l'évaluation de la marque Cogedim (se référer aux notes 7.9. et 12.2.)

*Valorisations des autres actifs ou passifs*

- l'évaluation des relations clientèles (se référer aux notes 7.9. et 12.3.)
- l'évaluation des stocks (se référer à la note 7.3.)
- l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer à la note 7.20. et 15.)
- l'évaluation des instruments financiers (se référer aux notes 7.15. et 13.18.).

*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 7.21.)

Les incertitudes liées à la crise économique et financière rendent plus difficiles l'évaluation des actifs et passifs ou charges et produits qui s'appuie sur des hypothèses de :

- réalisation des business plans utilisés pour la mise en œuvre des tests de dépréciation des écarts d'acquisition, des immobilisations incorporelles dont les relations clientèles et les marques et l'activation des impôts différés
- réalisation des hypothèses de prix de vente et de rythme d'écoulement à la base des prévisions de résultat des programmes immobiliers pour compte de tiers,
- anticipation de la courbe des taux d'intérêts dans l'évaluation des instruments financiers dérivés.

Les hypothèses retenues pourraient être sensiblement différentes en cas de prolongement de la crise économique et financière ce qui entraînerait une forte volatilité à la baisse ou à la hausse de ces évaluations.

## 7.5. Participation dans une co-entreprise

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

Le contrôle conjoint est présumé lorsqu'il est nécessaire d'obtenir un accord unanime des associés pour les décisions opérationnelles, stratégiques et financières.

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

## 7.6. Participation dans des entreprises associées

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

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

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

## 7.7. Ventilation des actifs et passifs en courant / non courant

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

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

Un projet d'amendement de la norme IAS 1 est en discussion à l'IASB. Ce projet serait de nature à obliger la Société à ventiler, dans l'avenir, les instruments de trading en courant et non courant.

## 7.8. Regroupements d'entreprise et écarts d'acquisition

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

L'écart d'acquisition :

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

A noter que la norme prévoit un délai de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition.

Au moins une fois l'an, la Société met en œuvre des tests de pertes de valeur au titre de ses écarts d'acquisition lors de chaque clôture annuelle et plus fréquemment s'il existe un indice de perte de valeur. Les principaux indices de perte de valeur sont au regard de l'activité de Promotion pour comptes de tiers une baisse du rythme d'écoulement des programmes ou une baisse des taux de marge.

## 7.9. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont essentiellement constituées de logiciels, d'une marque et de relations clientèles. Conformément à la norme IAS 38,

- les logiciels sont évalués à leur coût et amortis sur leur durée d'utilité qui est généralement comprise entre 1 et 3 ans.
- la marque qui résulte de l'identification d'un actif incorporel issu de l'acquisition de Cogedim (se référer aux notes 12.2. et 13.2.) est à durée indéfinie et donc non amortissable
- les relations clientèles qui résultent de l'identification d'actifs incorporels issus de l'acquisition de Cogedim sont amortissables au rythme de réalisation du carnet de commandes acquis et des lancements de programmes pour la partie concernant les promesses de vente acquises. Elles ont été classées dans les actifs courants en raison de leur caractère lié à l'exploitation.

La marque et les relations clientèles issues du regroupement d'entreprises avec Cogedim ont été affectées aux Unités Génératrices de Trésoreries que sont les programmes regroupés au sein du segment opérationnel « Promotion pour compte de tiers » et font l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois l'an. Se reporter à la note 11.

## 7.10. Immobilisations corporelles

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

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

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

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

Le caractère hautement probable est notamment apprécié par l'existence d'un plan de vente de l'actif engagé par la Gérance du Groupe, et d'un programme actif pour trouver un acheteur et finaliser le plan dans les douze mois à venir.

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

## 7.12. Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers)

Les actifs corporels et incorporels amortissables font l'objet d'un test de dépréciation dès lors qu'un indice interne ou externe de perte de valeur est décelé.

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

La valeur au bilan de ces actifs est comparée à leur valeur recouvrable, définie comme le montant le plus élevé entre le prix de vente net des frais susceptibles d'être encourus pour réaliser la vente et la valeur d'utilité.

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

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

La valeur recouvrable de l'Unité Génératrice de Trésorerie ainsi déterminée est ensuite comparée à la valeur en consolidation de ses actifs (y compris les écarts d'acquisition) et passifs.

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

## 7.13. Stocks

Les stocks au sein du Groupe Altareit relèvent des activités de promotion pour compte de tiers.

Les stocks et travaux en cours sont constitués des honoraires d'études ou de gestion des programmes, des terrains évalués à leur coût d'acquisition, de travaux en cours (coûts d'aménagement et de construction) et de produits finis évalués au prix de revient.

Les frais financiers affectables aux programmes sont incorporés aux stocks conformément à l'option prévue par la norme IAS 23 révisée.

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

Les « opérations en cours de construction » sont évaluées au prix de revient sous déduction de la quote-part de prix de revient sorti à l'avancement pour les opérations réalisées en « Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement » ou en « Contrat de Promotion Immobilière » (Se référer également à la note 7.24.). Le prix de revient comprend le prix d'acquisition des terrains, les coûts de construction (V.R.D. inclus), les honoraires techniques et les honoraires de gestion des programmes, honoraires et commissions inhérents aux mandats de commercialisation pour la vente des programmes immobiliers, les dépenses de publicité directement rattachables aux programmes ainsi que les dépenses annexes. Les honoraires de gestion pour ceux réalisés par le Groupe sont diminués de la marge réalisée en interne au groupe et qui est éliminée.

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

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

#### 7.14. Créances clients et autres créances

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

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

- les appels de fonds réalisés auprès des acquéreurs au fur et à mesure de l'avancement des travaux et non encore réglés,
- les « facturations à établir » correspondant aux appels de fonds non encore émis au titre des contrats de VEFA ou de CPI.

#### 7.15. Instruments financiers

Le Groupe applique les normes IAS 32 et 39 et IFRS 7.

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

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

##### a) Evaluation et comptabilisation des actifs financiers

- Les actifs disponibles à la vente se composent de titres de participation dans des sociétés non consolidées et sont comptabilisés à leur juste valeur. Si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les titres sont comptabilisés à leur coût. Les variations de juste valeur sont comptabilisées en capitaux propres, les dépréciations sont enregistrées en compte de résultat et les reprises en capitaux propres.

- Les prêts et les créances rattachées à des participations intégrées proportionnellement et qui correspondent à la part non éliminée des prêts et créances, sont comptabilisés au coût amorti. Ils peuvent faire l'objet d'une provision pour dépréciation comptabilisée en résultat s'il existe une indication objective de perte de valeur.

- Les instruments financiers dérivés sont considérés comme détenus à des fins de transaction. Ils sont évalués à leur juste valeur. La variation de juste valeur de ces instruments financiers dérivés est enregistrée en contrepartie du compte de résultat.

- La Société ne possède pas d'actifs détenus jusqu'à échéance.

- La trésorerie comprend les liquidités en comptes courants bancaires, les OPCVM de trésorerie, qui sont mobilisables ou cessibles à très court terme (i.e. assortis d'une échéance à l'origine de moins de trois mois) et ne présentent pas de risque significatif de perte de valeur en cas d'évolution des taux d'intérêt. Ces actifs sont évalués au bilan à leur juste valeur. Les variations de juste valeur de ces instruments sont comptabilisées en résultat avec pour contrepartie l'ajustement du compte de trésorerie.

**b) Evaluation et comptabilisation des Passifs financiers**

- Tous les emprunts ou dettes portant intérêts sont initialement enregistrés à la juste valeur du montant reçu, moins les coûts de transaction directement attribuables. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. Aucune hypothèse de remboursement anticipé des emprunts n'est prise en compte. La détermination des TIE initiaux a été réalisée par un actuaire.

- Les instruments financiers dérivés sont considérés comme détenus à des fins de transaction. Ils sont évalués à leur juste valeur. La variation de juste valeur de ces instruments financiers dérivés est enregistrée en contrepartie du compte de résultat lorsqu'ils ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture.

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

**c) Mode de détermination de la juste valeur des instruments financiers (hors dettes portant intérêts)**

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

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

Pour les autres actifs et passifs financiers comme les dérivés de gré à gré, swaps, caps ... et qui sont traités sur des marchés actifs (marchés comportant de nombreuses transactions, des prix affichés et cotés en continu), la juste valeur fait l'objet d'une estimation établie selon des modèles communément admis et réalisée par un actuaire. Un modèle mathématique rassemble des méthodes de calculs fondés sur des théories financières reconnues.

En dernier ressort, la Société évalue au coût les actifs et passifs financiers déduction faite de toute perte de valeur éventuelle.

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

**7.16. Capitaux propres**

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

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

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

**7.17. Paiements en actions**

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

Le règlement de ces droits peut se faire en instruments de capitaux propres ou en trésorerie : dans le groupe Altareit, tous les plans portant sur le titre Altarea SCA doivent être réglés en instruments de capitaux propres ; en revanche, les plans portant sur le titre Cogedim (non coté) doivent être réglés en trésorerie.

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 2 et à l'interprétation IFRIC 11 (se reporter au paragraphe 7-2), les paiements en actions consentis aux mandataires sociaux ou salariés d'Altareit ou des sociétés du Groupe sont comptabilisés dans les états financiers selon les modalités suivantes : la juste valeur de l'instrument de capitaux propres attribué est comptabilisée en charge de personnel en contrepartie d'une augmentation des capitaux propres si le plan doit être réglé en instruments de capitaux propres, ou d'une dette si le plan doit être réglé en trésorerie.

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

## 7.18. Avantages au personnel

Les avantages au personnel sont comptabilisés selon la norme IAS 19 sur la ligne « charges de personnel » au compte de résultat.

### a) Indemnités de départ à la retraite

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

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

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

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

Les principales hypothèses retenues pour cette estimation sont les suivantes :

Taux d'actualisation : Taux de rendement des obligations des sociétés corporate de notation AA  
(Zone Euro)

Table de mortalité : TF et TH 2000-2002

Age de départ moyen à la retraite : 65 ans

Turnover : turn-over annuel moyen observé sur 3 ans

Le Groupe n'applique pas la méthode du corridor consistant à différer la prise en résultat des écarts actuariels. Les écarts actuariels sont directement comptabilisés en résultat au cours de chaque exercice.

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

Les dispositions de la loi de financement de la sécurité sociale 2008 (retraite sur la base du volontariat au-delà de 65 ans) n'ont pas d'impact significatif sur l'engagement.

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

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

### c) Autres avantages à long terme

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

### d) Indemnités de rupture de contrat de travail

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

**e) Avantages à court terme**

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

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

## **7.19. Provisions et passifs éventuels**

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

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

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

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

## **7.20. Impôts**

Les impôts sont comptabilisés selon la norme IAS 12.

Le Groupe est soumis à une fiscalité de droit commun.

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

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

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

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

## **7.21. Chiffres d'affaires et charges associées**

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

**a) Marge immobilière**

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

Elle correspond principalement à la marge réalisée par les activités de promotion pour compte de tiers.

La marge immobilière est reconnue dans les comptes d'Altareit selon la « **méthode de l'avancement** ».

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

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

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

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

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

L'application de l'interprétation IFRIC 15 « Accords pour la construction d'un bien immobilier » ne devrait entraîner aucune incidence significative sur les comptes consolidés de la Société.

Il convient de noter que les incertitudes liées à la crise économique et financière rendent plus aléatoires la réalisation des hypothèses de prix de vente et de rythme d'écoulement des programmes immobiliers.

## **b) Frais de structure nets**

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

- Les produits

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

- Les charges

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

## **c) Autres produits et charges**

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

## 7.22. Contrats de location

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

La Société n'est pas liée par des contrats de location-financement de montant significatif, soit en tant que bailleur, soit en tant que preneur.

## 7.23. Coût des emprunts ou des dettes portant intérêts

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

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

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

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

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

Le poste actualisation des dettes et créances regroupe l'effet de l'actualisation des dettes et créances dont l'échéance est supérieure à un an. Cet effet est enregistré au compte de résultat sur la ligne « Actualisation des dettes et créances ».

## 7.25. Tableau des flux de trésorerie

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

## 7.26. Segments opérationnels (IFRS 8)

La norme IFRS 8 « Segments opérationnels » impose la présentation d'une information par segment opérationnel conforme à l'organisation de la Société et à son système de reporting interne, établi selon les méthodes de comptabilisation et d'évaluation IFRS. Les segments opérationnels au sens de la norme sont ceux qui sont régulièrement examinés par la Gérance de la Société et pour laquelle des informations financières distinctes sont disponibles.

Le reporting interne repose sur un segment opérationnel détaillé plus avant et est présenté selon deux axes d'analyse qui sont :

- le Résultat Récurrent
- le Résultat Non Récurrent

Des éléments de réconciliation permettent de rapprocher ces éléments de reporting au compte de résultat et au bilan de la Société établis selon le référentiel IFRS.

#### 1. Les activités récurrentes

Elles mesurent la création de richesse disponible pour la politique de distribution au travers du Résultat Récurrent.

Elles correspondent au segment opérationnel de la Promotion pour Compte de Tiers.

Ce segment est utilisé dans le cadre de la communication financière de la Société.

Les indicateurs de suivi de ce segment sont la marge immobilière, le résultat opérationnel (y inclus les frais de structure nets tels que décrits au §7.21), le résultat net récurrent (y inclus le coût de l'endettement financier net et l'impôt sur les sociétés).

#### 2. Les activités non récurrentes

Elles mesurent les variations de valeur enregistrées par la Société durant la période.

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

Les activités non récurrentes sont suivies au travers d'un segment opérationnel et d'éléments isolés rentrant dans la réconciliation du résultat des segments opérationnels avec le compte de résultat de la Société :

(a) Le segment opérationnel de la Promotion pour Compte de tiers regroupe au sein des activités non récurrentes l'ensemble des pertes de valeur exceptionnelles (avec les effets d'impôts correspondants) enregistrées au cours de l'exercice au titre de cette activité : l'amortissement et la dépréciation des relations clientèle identifiées lors de l'acquisition de Cogedim en 2007, la dépréciation de l'écart d'acquisition constaté lors de cette même acquisition pour sa fraction relative à la Promotion pour Compte de tiers, les honoraires dépréciés du fait du contexte de crise immobilière et financière, la provision au titre du plan de sauvegarde de l'emploi.

(b) les autres éléments de nature non récurrente qui viennent en réconciliation avec le résultat de la Société sont constitués principalement de la dépréciation de l'écart d'acquisition constaté lors de l'acquisition de Cogedim pour la part affectée aux synergies entre les groupes Altarea et Cogedim et attribuée à l'activité de foncière de développement de centres commerciaux et bénéficiant de ce fait exclusivement au groupe Altarea, la fraction du coût de l'endettement net affectable au financement de l'acquisition de Cogedim pour sa quote-part relative aux synergies avec le Groupe Altarea SCA, le coût financier de la garantie à première demande concernant la dette d'acquisition de Cogedim garantie par les actionnaires d'Altarea SCA, la variation de valeur des instruments financiers dérivés, l'effet de l'actualisation des créances et dettes ainsi que les effets d'impôt associés.

## 8. Faits significatifs de l'exercice et de l'exercice précédent

### 8.1. Exercice 2008

- Changement de contrôle de Fromageries Paul Renard (FPR)

Jusqu'à présent contrôlée à 99,6% par le Groupe Bongrain, FPR a cédé début 2008 l'ensemble de son activité industrielle et commerciale de fromagerie, qu'elle avait précédemment filialisée, à une autre entité du groupe Bongrain, de telle sorte qu'elle ne détenait plus que de la trésorerie pour un montant de l'ordre de 13 M€ au moment de sa prise de contrôle par Altarea SCA intervenue en mars 2008.

L'acquisition par Altarea SCA du bloc de contrôle de FPR a été suivie par le dépôt d'une OPA simplifiée pour les actions non détenues ; cette opération a fait l'objet d'une note d'information visée par l'AMF et enregistrée sous le numéro 208C0951. A cette occasion, FPR a changé de dénomination sociale (Altareit)

et de forme juridique (SCA). L'associé commandité est la SAS ALTAFI 3, contrôlée à 100% par ALTAFINANCE 2, qui est l'entité contrôlant également l'associé commandité d'Altearea SCA.

L'intention évoquée lors de la prise de contrôle d'Altareit était d'utiliser ce véhicule coté afin de diversifier le portefeuille d'actifs immobiliers d'Altearea dans des secteurs où son expertise, complétée par celle de Cogedim, lui ouvrait des perspectives intéressantes.

▪ Acquisition par Altareit de l'activité promotion pour compte de tiers du groupe Altearea

Le 23 décembre 2008, Altareit a acquis 100% des titres de la société Cogedim (ex Compagnie Altearea Habitation) auprès du groupe Altearea pour un montant de 15 millions d'euros. La Compagnie Altearea Habitation exerçait depuis plusieurs années une activité de promotion résidentielle qui s'était notamment renforcée en juillet 2007 lorsqu'elle avait pris le contrôle de Cogedim, acteur historique de la promotion en France. Préalablement à la cession, la Compagnie Altearea Habitation a fait l'objet d'une restructuration juridique, financière et opérationnelle à l'issue de laquelle elle a pris le nom de Cogedim. Désormais toute l'activité de Promotion pour compte tiers du Groupe Altearea est ainsi regroupée sous Altareit.

▪ Acquisition par Altareit de l'activité diversification du groupe Altearea

Le 24 décembre 2008, Altareit SCA a acquis 100% des titres de la société Alta Faubourg auprès du groupe Altearea (Altearea SCA et Foncière Altearea) pour un montant total de 44,3 millions d'euros. Alta Faubourg regroupe l'ensemble des activités de diversification du groupe Altearea comprenant notamment la participation de 33,34% dans le Marché d'Intérêt National de Rungis ainsi que plusieurs autres sociétés actives dans des métiers connexes à l'immobilier (gestion hôtelière, exploitation de cinémas etc.).

Les trois opérations mentionnées ci-dessus, ont été mises en œuvre afin d'améliorer la lisibilité opérationnelle du groupe Altearea en distinguant d'une part les activités de Foncière de Centres Commerciaux conservées directement sous Altearea SCA et d'autre part les activités de Promotion pour compte de tiers (autour de Cogedim) et de Diversification (autour d'Alta Faubourg) qui ont été regroupées sous Altareit, société cotée.

L'ensemble de ces transactions a donné lieu à l'émission de plusieurs rapports d'évaluation de la part du cabinet Detroyat qui ont confirmé leur caractère équitable.

▪ En janvier 2008, Compagnie Altearea habitation a acquis auprès du fonds commun de placement Cogedim 0,06% des actions Cogedim, portant sa participation dans Cogedim à 100%.

## 8.2. Exercice 2007

L'exercice 2007 est principalement marqué par l'acquisition de Cogedim .

- Acquisition de Cogedim

Le 17 juillet 2007, Compagnie Altarea Habitation a pris le contrôle de Cogedim pour un montant de 642,6 millions d'euros y compris les frais d'acquisitions et l'actualisation d'un différé de paiement..

Cogedim est un acteur historique de la promotion pour compte de tiers dans les secteurs du logement haut de gamme et de l'immobilier d'entreprise.

- Acquisition de 90% des parts des sociétés Arbitrages & Investissement et Arbitrages & Investissement 2

COGEDIM SAS, qui détenait déjà 10% des sociétés Arbitrages & Investissement et Arbitrages & Investissement 2 (dont l'activité est la vente à la découpe de logements) a acquis 90% des parts, portant sa participation à 100%. Les parts d'Arbitrages & Investissement ont été acquises le 17 septembre 2007 pour un prix de 2,9 millions d'euros et les parts d'Arbitrages & Investissement 2 ont été acquises le 14 décembre 2007 pour 1,2 millions d'euros. Le renforcement de la participation s'est traduit par un profit de respectivement 0,6 et 1,0 millions d'euros dans les comptes consolidés.

## 9. Segments opérationnels

### 9.1. Eléments de résultat par segment opérationnel

#### ■ Au 31 décembre 2008

en milliers d'euros	Promotion pour compte de tiers	Activités récurrentes	Eléments de réconciliation	Activités non récurrentes	Total groupe
<b>MARGE IMMOBILIERE</b>	<b>76 300</b>	<b>76 300</b>	<b>(43 069)</b>	<b>(43 069)</b>	<b>33 230</b>
<i>Dont chiffre d'affaires</i>	741 760	741 760	-	-	741 760
<i>Dont dotation nette aux provisions</i>	(10 755)	(10 755)	(21 771)	(21 771)	(32 526)
<i>Dont amortissement des relations clientèle</i>	-	-	(21 298)	(21 298)	(21 298)
<b>FRAIS DE STRUCTURE NETS</b>	<b>(13 349)</b>	<b>(13 349)</b>	<b>(14 717)</b>	<b>(14 716)</b>	<b>(28 065)</b>
<i>Dont prestations de services</i>	29 534	29 534	-	-	29 534
<i>Dont amortissement des relations clientèle</i>	-	-	(14 593)	(14 593)	(14 593)
<i>Dont dotation aux amortissements des biens d'exploitation</i>	(2 143)	(2 143)	-	-	(2 143)
<i>Dont dotation aux provisions</i>	-	-	-	-	-
<b>AUTRES</b>	<b>(3 635)</b>	<b>(3 635)</b>	<b>(126)</b>	<b>(126)</b>	<b>(3 760)</b>
<i>Dont dotation aux amortissements</i>	(4)	(4)	-	-	(4)
Autres éléments du résultat opérationnel	96	96	(245 856)	(245 856)	(245 760)
<i>Dont pertes de valeur sur autres actifs immobilisés</i>	-	-	(12)	(12)	(12)
<i>Dont dotation nette aux provisions pour risques</i>	96	96	(5 105)	(5 105)	(5 009)
<i>Dont pertes de valeurs des écarts d'acquisition</i>	-	-	(149 194)	(149 194)	(149 194)
<i>Dont dépréciation des relations clientèle</i>	-	-	(91 545)	(91 545)	(91 545)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>59 412</b>	<b>59 412</b>	<b>(303 768)</b>	<b>(303 768)</b>	<b>(244 356)</b>
Coût de l'endettement net	(22 405)	(22 405)	(5 819)	(5 819)	(28 224)
Autres éléments du résultat avant impôt	613	613	(18 234) (1)	(18 234)	(17 621)
<i>Dont variations de valeur des instruments financiers</i>	-	-	(14 112)	(14 112)	(14 112)
<i>Dont quote part de résultat des sociétés mises en équivalence</i>	613	613	0	-	613
<i>Dont actualisation des dettes et créances</i>	-	-	(3 982)	(3 982)	(3 982)
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>37 620</b>	<b>37 620</b>	<b>(327 820)</b>	<b>(327 820)</b>	<b>(290 200)</b>
Impôt	(1 334)	(1 334)	156 819	156 819	155 485
<b>RESULTAT NET</b>	<b>36 287</b>	<b>36 287</b>	<b>(171 001)</b>	<b>(171 001)</b>	<b>(134 714)</b>

- (1): dont Coût de la garantie octroyée par les actionnaires d'Altarea SCA dans le cadre de l'acquisition de Cogedim  
dont Quote-part du cout de l'endettement net lié au financement de l'acquisition de Cogedim pour la fraction de l'écart d'acquisition brut affectée aux synergies avec le Groupe Altarea SCA.  
dont produits d'intérêts de Comptes Courants d'Altareit SCA vis-à-vis d'Altarea SCA antérieurs à l'acquisition de Cogedim

Un client atteint à lui seul 10% du chiffre d'affaires<sup>1</sup> de la Société.  
Son chiffre d'affaires représente 10,4% du chiffre d'affaires de la Société.

Le coût de l'endettement net y compris les produits d'intérêts sur instruments financiers et les produits de cession de valeurs mobilières de placement est directement affecté à chacun des secteurs.

---

<sup>1</sup> Défini comme la somme du chiffre d'affaires en marge immobilière et des prestations de service externes

## ■ Au 31 décembre 2007

en milliers d'euros	Promotion pour compte de tiers *	Activités récurrentes	Eléments de réconciliation	Activités non récurrentes	Total groupe
<b>MARGE IMMOBILIERE</b>	<b>50 595</b>	<b>50 595</b>	<b>(24 627)</b>	<b>(24 627)</b>	<b>25 968</b>
<i>Dont chiffre d'affaires</i>	328 726	328 726	1 236	1 236	329 961
<i>Dont amortissement des relations clientèle</i>	-	-	(24 627)	(24 627)	(24 627)
<b>FRAIS DE STRUCTURE NETS</b>	<b>(8 264)</b>	<b>(8 264)</b>	<b>(1 967)</b>	<b>(1 967)</b>	<b>(10 230)</b>
<i>Dont prestations de services</i>	8 761	8 761	31	31	8 792
<i>Dont dotation avec amortissements des biens d'exploitation</i>	(820)	(820)	-	-	(820)
<b>AUTRES</b>	<b>(1 302)</b>	<b>(1 302)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1 302)</b>
<i>Dont dotation avec amortissements</i>	(2)	(2)	-	-	(2)
Autres éléments du résultat opérationnel	85	85	(87 453)	(87 453)	(87 369)
<i>Dont dotation nette avec provisions pour risques</i>	85	85	-	-	85
<i>Dont écarts d'acquisition négatifs</i>	-	-	1 603	1 603	1 603
<i>Dont pertes de valeurs des écarts d'acquisition</i>	-	-	(89 056)	(89 056)	(89 056)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>41 114</b>	<b>41 114</b>	<b>(114 047)</b>	<b>(114 047)</b>	<b>(72 933)</b>
Coût de l'endettement net	(6 692)	(6 692)	(3 497) (1)	(3 497)	(10 189)
Autres éléments du résultat avant impôt	894	894	(9 681)	(9 681)	(8 787)
<i>Dont variations de valeur des instruments financiers</i>	-	-	(4 034)	(4 034)	(4 034)
<i>Dont quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence</i>	894	894	-	-	894
<i>Dont actualisation des dettes et créances</i>	-	-	(5 681)	(5 681)	(5 681)
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>35 317</b>	<b>35 317</b>	<b>(127 225)</b>	<b>(127 225)</b>	<b>(91 909)</b>
Impôt	(13 880)	(13 880)	12 766	12 766	(1 115)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>21 436</b>	<b>21 436</b>	<b>(114 460)</b>	<b>(114 460)</b>	<b>(93 023)</b>

(1): dont Coût de la garantie octroyée par les actionnaires d'Altarea SCA dans le cadre de l'acquisition de Cogedim  
dont Quote-part du coût de l'endettement net lié au financement de l'acquisition de Cogedim pour la fraction de l'écart d'acquisition brut affectée aux synergies avec le Groupe Altarea SCA.

Aucun client n'atteint à lui seul 10% du Chiffre d'Affaires de la Société.

Le coût de l'endettement net y compris les produits d'intérêts sur instruments financiers et les produits de cession de valeurs mobilières de placement est directement affecté à chacun des secteurs.

## 9.2. Eléments du Bilan par segment opérationnel

### ■ Au 31 décembre 2008

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2008		
	Promotion pour comptes de tiers	Eléments de réconciliation	Total groupe
<b>ELEMENTS DE L'ACTIF</b>			
Ecarts d'acquisition	113 028	-	113 028
Marques	66 600	-	66 600
Autres immobilisations incorporelles	4 490	-	4 490
Immobilisations corporelles	7 243	-	7 243
Actifs destinés à la vente	-	50 738	50 738
Titres de participation non consolidés	218	13 412	13 629
Participation dans les entreprises associées	1 275	47 166	48 441
<b>Total actif opérationnel non courant</b>	<b>192 854</b>	<b>111 316</b>	<b>304 169</b>
Immobilisations corporelles	2 673	-	2 673
<b>Augmentations de la période</b>	<b>2 673</b>	<b>-</b>	<b>2 673</b>

L'écart d'acquisition et la marque concernent la prise de contrôle de Cogedim (se référer aux notes 11. et 12.)

### ■ Au 31 décembre 2007

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2007		
	Promotion pour comptes de tiers	Eléments de réconciliation	Total groupe
<b>ELEMENTS DE L'ACTIF</b>			
Ecarts d'acquisition	262 222	-	262 222
Marques	66 600	-	66 600
Autres immobilisations incorporelles	4 623	-	4 623
Immobilisations corporelles	5 886	-	5 886
Titres de participation non consolidés	216	-	216
Participation dans les entreprises associées	1 232	-	1 232
<b>Total actif opérationnel non courant</b>	<b>340 779</b>	<b>0</b>	<b>340 779</b>
Immobilisations corporelles	3 755	-	3 755
<b>Augmentations de la période</b>	<b>3 755</b>	<b>-</b>	<b>3 755</b>

L'écart d'acquisition et la marque concerne la prise de contrôle de Cogedim (se référer aux notes 11. et 12.)

## 10. Périmètre de consolidation

### 10.1. Liste des sociétés consolidées

Sauf mention expresse, les pourcentages des droits de votes sont identiques à la part détenue dans le capital.

Société	Siren	Pays	31/12/2008			31/12/2007		
				%	%	%	%	%
			Méthode	Contrôle	Intérêt	Méthode	Contrôle	Intérêt
Altareit sca (Fromageries Paul Renard)	552091050	France	IG	100,0	100,0	-	-	-
Alta faubourg sas	444560874	France	IG	100,0	100,0	-	-	-
Holding lumiere sas	419446216	France	ME	34,0	34,0	-	-	-
Alta crp mantes la jolie snc	490886322	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
Alta rungis sas	500539150	France	IG	100,0	100,0	-	-	-
Semmaris	662012491	France	ME	33,3	33,3	-	-	-
sas cogedim (ex : cie altarea habitation sas)	054500814	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
snc cogedim patrimoine	420810475	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sas mb transactions	425039138	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sas claire aulagnier	493108492	France	IG	95,0	95,0	IG	95,0	94,9
snc cogedim gestion	380375097	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc cogedim vente	309021277	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
ric sa	379986730	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc cogedim residence	319293916	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc coresi	380373035	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc cogedim tradition	315105452	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc cogedim developpement	318301439	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc cogedim citalis	450722483	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc cogedim entreprise	424932903	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc parc industriel de genevilliers	480011816	France	IG	80,0	80,0	IG	80,0	80,0
sarl asnieres aulagnier	487631996	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
snc cogedim ric	300795358	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sas brun holding	394648984	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
guy brun promotion sa	394648455	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sarl financiere bonnel	400570743	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc cogedim mediterrance	312347784	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc cogedim provence	442739413	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc cogedim valorisation	444660393	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc cogedim paul mateu	447553207	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sa cogedim rci	418868584	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sarl etude et suivi travaux ingenierie	448286484	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sas cogedim jl	348145541	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sas jl coudurier conseil	308340538	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sas cogedim efiprom	388620015	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc cogedim atlantique	501734669	France	IG	100,0	100,0	NI	-	-
sas arbitrages et investissements	444533152	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sas inter 1	444532865	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sas neuilly r3	444516090	France	IP	100,0	50,0	IP	100,0	50,0
sas aire	444515670	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sas nordmann kleber	444516116	France	IP	100,0	50,0	IP	100,0	50,0
sas saint-mande clement ader	444515746	France	IP	100,0	50,0	IP	100,0	50,0
sas neuilly edouard nortier	450755277	France	IP	100,0	50,0	IP	100,0	50,0
sas paris 8e 35 rue de ponthieu	477630057	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
snc marseille 275/283 prado	479898496	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc paris 11e passage saint ambroise	479985632	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sas germain roule	482598836	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sas arbitrages et investissement 2	479815847	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
cogedim office partners sas	491380101	France	ME	10,0	10,0	ME	10,0	10,0
sas cop bagneux	491969952	France	ME	100,0	10,0	ME	100,0	10,0
sci cop bagneux	492452982	France	ME	100,0	10,0	ME	100,0	10,0
sas cop meridia	493279285	France	ME	100,0	10,0	ME	100,0	10,0

Société	Siren	Pays	31/12/2008			31/12/2007		
				%	%		%	%
			Méthode	Contrôle	Intérêt	Méthode	Contrôle	Intérêt
sci cop meridia	493367429	France	ME	100,0	10,0	ME	100,0	10,0
cop pajol sas	493279269	France	ME	100,0	10,0	ME	100,0	10,0
cop pajol sci	493367171	France	ME	100,0	10,0	ME	100,0	10,0
sas cop newco 2	507633790	France	ME	100,0	10,0	NI	-	-
sci cop newco 2	507693182	France	ME	100,0	10,0	NI	-	-
altarea investissement snc	352320808	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
altarea habitation snc	479108805	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
a.g. investissement snc	342912094	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
la buffa snc	394940183	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci les fontaines de benesse	479489817	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci les hauts de fortune	483855524	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci lelena	487506529	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci le domaine de peyhaute	491112801	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci le bois sacre	492998117	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
scv merignac churchill	498686856	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv pessac madran	443702790	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv villenave coin	501017008	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv haillan meycat	501411995	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv vaugrenier	480392372	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv la mole village 1	488424250	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv la mole village 2	488423724	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv la mole village 3	488424185	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv la mole village 4	488423807	France	IG	100,0	100,0	IG	50,0	50,0
scv la mole village 5	488423310	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv la mole village 6	488423260	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci 90 rue bobillot	421343252	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv nice gounod	499315448	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci les villas de vernouillet	449462472	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
sas rouret investissement	441581030	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
alta richelieu sas	419671011	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	100,0
coeur d' orly promotion	504160078	France	IP	50,0	50,0	NI	-	-
sci les romanesques	498640689	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci colombes etienne d'orves	479534885	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci nanterre-st maurice	481091288	France	IG	71,5	71,5	IG	71,5	71,5
sci asnieres aulagnier ilots e, f et h1	483537866	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci argenteuil foch-diane	484064134	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci colombes charles de gaulle	489927996	France	IP	45,0	45,0	IP	45,0	45,0
scv saint-ouen arago	493291843	France	IG	100,0	100,0	IP	50,0	50,0
scv montfermeil - le cedre	503165508	France	IG	100,0	100,0	NI	-	-
snc soisy avenue kellermann	497809541	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci levallois 3 pompidou	378740690	France	IG	85,0	85,0	IG	85,0	85,0
snc issy 25 camille desmoulins	390030542	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci levallois îlot 4.1	409853165	France	IG	50,0	50,0	IG	50,0	50,0
sci paris 14 place brancusi	342357167	France	IG	70,0	70,0	IG	70,0	70,0
sci levallois anatole france front de seine	343926242	France	IG	85,0	85,0	IG	85,0	85,0
snc forum 11	434070066	France	IP	33,3	33,3	IP	33,3	33,3
snc du parc industriel de saint-priest	443204714	France	IG	80,0	80,0	IG	80,0	80,0
sci suresnes ecluses	443278932	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci du parc d'activites de wissous montavas	449885458	France	IG	80,0	80,0	IG	80,0	80,0
sci axe europe lille	451016745	France	IP	45,0	45,0	IP	45,0	45,0
sci pi port de bonneuil / messagerie	451749758	France	IG	80,0	80,0	IG	80,0	80,0

Société	Siren	Pays	31/12/2008			31/12/2007		
			Méthode	Contrôle	Intérêt	Méthode	Contrôle	Intérêt
snc issy 11.3 gallieni	492450168	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci clichy entree de ville	448747410	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sccv lyon 3 - labuire	491187019	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sccv euromed center	504704248	France	IP	50,0	50,0	NI	-	-
snc issy forum 10	434108767	France	IP	33,3	33,3	IP	33,3	33,3
sci clichy europe	434060133	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci clichy europe 3	435402755	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sarl clichy europe 4	442736963	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci issy forum 13	481212357	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci lilas g	485122402	France	IP	40,0	40,0	IP	40,0	40,0
sccv saint-denis landy 3	494342827	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci parc du fort	450909148	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sarl ilôt garibaldi lyon 7	444678627	France	ME	30,0	30,0	ME	30,0	30,0
sci domaine de medicis	450964465	France	IG	51,0	51,0	IG	51,0	51,0
sci le frederic	481199941	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci jardins des poetes	481918969	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci daudet	444326797	France	IP	25,0	25,0	IP	25,0	25,0
sci le clos melusine	487956591	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci le hameau des treilles	487955965	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci l'atrium	488802604	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc voreppe - av. stalingrad	490461423	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sccv - espace st martin	493348007	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
snc wagram	500795034	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc vauban	501548952	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc claudel	504308099	France	IG	100,0	100,0	NI	-	-
snc hebert	504145004	France	IG	100,0	100,0	NI	-	-
sci parc de belledonne	482885761	France	IP	25,0	25,0	IP	25,0	25,0
sci square et jardin	450680384	France	ME	25,0	25,0	ME	25,0	25,0
sci les residences du parc	482404910	France	IP	25,0	25,0	IP	25,0	25,0
sci villa dauphine	483192126	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci residence le recital	498594571	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sas seine aulagnier	504687013	France	ME	33,3	33,3	NI	-	-
sci penitentes	379799745	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci place sebastopol	395276512	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc hesperides d. johnston	380528299	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc pau hesperides c.bosquet	348448143	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci le clos des lavandieres	483286191	France	IG	79,8	79,8	IG	79,8	79,8
sci les celestines	481888196	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sccv clef de sol	491131819	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc les aquarelles	492952635	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc baud mont - baud rivage	501222038	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sccv art chantant	501225387	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc verco	504664798	France	IG	100,0	100,0	NI	-	-
sci les harmonies	444616650	France	ME	33,0	33,0	ME	33,0	33,0
sci les hauts du chene	483443586	France	ME	20,0	20,0	ME	20,0	20,0
sci le hameau	432486694	France	ME	30,0	30,0	ME	30,0	30,0
sci des sablons	444656987	France	ME	10,0	10,0	ME	10,0	10,0
sci le parc du chateau	451424105	France	IP	36,5	36,5	IP	36,5	36,5
snc benoit crepu lyon	378935050	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci pierre dupont n°16 lyon	428092118	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci les opalines	413093170	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9

Société	Siren	Pays	31/12/2008			31/12/2007		
			Méthode	Contrôle	Intérêt	Méthode	Contrôle	Intérêt
sci villa hadriana	352948301	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci place sainte anne	421203134	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci 123 av ch. de gaulle	420990889	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc du bois des cotes	420980294	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci 85bis a 89bis rue du dauphine	429641434	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc camot	433906120	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci verre dardilly	394636831	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
snc lyon 6 -145 rue de crequi	442179826	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci villeurbanne - 84/90 bis e.vaillant	443001763	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
snc republique	443802392	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci lyon 4 - 9 rue sabran	444040182	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc villeurbanne 8 rue louis braille	449910371	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci abondance 41/43 - lyon 3	450531256	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci parc du centre 2/4 - villeurbanne	451260798	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci 65 lacassagne - lyon 3	451783732	France	IG	71,5	71,5	IG	71,5	71,5
scv tuileries - lyon 9	452819725	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci zola 276 - villeurbanne	453440695	France	IG	75,0	75,0	IG	75,0	75,0
sci leon blum - villeurbanne	479544876	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc novel geneve - lyon 6	481997609	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
snc danube	483158382	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci caluire - 49 margnolles	483674891	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci francheville-bochu	488154329	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
scv rue jean novel - lyon 6	490160785	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
scv saint etienne - ilot gruner	493509723	France	IG	90,0	90,0	IG	90,0	90,0
snc d'alsace	493674196	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv hanoi guerin	499516151	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
scv clement marot	499877264	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
scv tassin constellation	499796159	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
snc du maine	502513013	France	IG	100,0	100,0	NI	-	-
snc villeurbanne cambon colin	508138740	France	IG	100,0	100,0	NI	-	-
scv lyon 7 - girondins	rs d'immatric	France	IG	100,0	100,0	NI	-	-
sci lyon 9 quai paul sedaillan	438914434	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci le clos pascal a villeurbanne 69	500649207	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci les celestins a oullins 69	500797121	France	ME	40,0	40,0	ME	40,0	40,0
snc gerland 1	503964629	France	IP	50,0	50,0	NI	-	-
snc gerland 2	503964702	France	IP	50,0	50,0	NI	-	-
sci cannes 152/156 boulevard gazagnaire	419700786	France	IP	49,0	49,0	IP	49,0	49,0
sci st jean cap ferrat 14 av vignon	419790795	France	IG	99,0	99,0	IG	99,0	98,9
sci victoria cimiez	420745820	France	IG	50,0	50,0	IG	50,0	50,0
snc prestige	439921198	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc vaugrenier1214 v.loubet	434342648	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci du rio d'auron	443924774	France	IG	60,0	60,0	IG	60,0	60,0
sci mont alban	309284909	France	IG	50,0	50,0	IG	50,0	50,0
snc mougins les bastides du golf	381440916	France	IG	50,0	50,0	IG	50,0	50,0
snc antibes 38 albert 1er	440521995	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc du golf	448867473	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci mimosas	451063499	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc antibes 3 avenue salvy	453009102	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci cannes 2 av st nicolas	482524758	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci phocens	483115404	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci du parc industriel de la roque	482807070	France	IG	80,0	80,0	IG	80,0	80,0

Société	Siren	Pays	31/12/2008			31/12/2007		
			Méthode	Contrôle	Intérêt	Méthode	Contrôle	Intérêt
snc riviera	483334405	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sccv phoenix	487776551	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sccv l'esteral	489868125	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sccv coeur de la bouverie	490874021	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc pluton / nice pastorelli	494925662	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sccv sainte marguerite	501662233	France	IP	50,0	50,0	NI	-	-
snc robini	501765382	France	IP	50,0	50,0	NI	-	-
sccv terra mediterranee	503423782	France	IG	100,0	100,0	NI	-	-
sccv saint herblain plaisance	498619444	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sccv nantes cadeniers	500650981	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sccv nantes noire	501030209	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci cote parc	447789595	France	IG	58,0	58,0	IG	58,0	58,0
snc aix la visitation	452701824	France	IG	80,0	80,0	IG	80,0	80,0
sci cogimmo	480601509	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci marseille 514 madrague ville	482119567	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci marseille 2 eme eveche schumann	482568235	France	IG	75,0	75,0	IG	75,0	75,0
sccv riuu	490579224	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sccv frioul / st musse	493464440	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sccv rives d'allauch	494440464	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sccv clos laurent martin	495041212	France	IG	51,0	51,0	IG	51,0	51,0
sci salon de provence - pilon blanc	488793381	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci le château	440258234	France	IG	99,0	99,0	IG	100,0	99,9
snc provence l'etoile	501552947	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sccv provence bordelly	503396582	France	IG	100,0	100,0	NI	-	-
sccv marseille la pommeraie	502223522	France	IG	80,0	80,0	NI	-	-
sci l'oree du port	487558124	France	IG	70,0	70,0	IG	70,0	70,0
sci rimbaud	493564660	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci jacques kable nogent	434987764	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc cherche midi 118 paris 6e	423192962	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci chatenay hanovre 1	424831717	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci chatenay hanovre 3	424832061	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci villa haussmann rive sud	437674955	France	IG	60,0	60,0	IG	60,0	60,0
sci ilot 6bd gallieni forum seine	433735479	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci villa des vignes	422901348	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc 36 rue rivay levallois	343760385	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc 12 rue oudinot paris 7e	378484653	France	IG	51,0	51,0	IG	51,0	51,0
sci vaugirard meudon	441990926	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci serris quartier du parc	444639926	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci st-cloud 9/11 rue de garches	444734669	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci maisons alfort villa mansart	443937040	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci st cloud 76 quai m.dassault	450139647	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci courbevoie st denis ferry	479626475	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
snc garches 82 grande rue	481785814	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
snc pastourelle charlot paris iii	422782268	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci courbevoie - hudri	483107819	France	IG	80,0	80,0	IG	80,0	80,0
sci le chesnay la ferme	485387286	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci brillat savarin 86 paris xiii	487504300	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sccv bourdon chauveau neuilly	489104125	France	IG	70,0	70,0	IG	70,0	70,0
sci vanves marcheron	484740295	France	IP	37,5	37,5	IP	37,5	37,5
sccv jean moulin 23 les lilas	490158839	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sccv bourdon 74 neuilly	492900741	France	IG	70,0	70,0	IG	70,0	70,0

Société	Siren	Pays	31/12/2008			31/12/2007		
			Méthode	%	Intérêt	Méthode	%	Intérêt
snc murat varize	492650288	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv 121-125 rue henri barbusse	494577455	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
scv vallois marceau	501580583	France	IG	80,0	80,0	IG	80,0	80,0
scv massy cologe	504685884	France	ME	35,0	35,0	NI	-	-
scv suresnes 111 verdun	507385003	France	IP	50,0	50,0	NI	-	-
scv 66 chauveau neuilly	507552040	France	IP	50,0	50,0	NI	-	-
sas quartier anatole france	428711709	France	IP	33,3	33,3	IP	33,3	33,3
sci rotonde de puteaux	429674021	France	IP	33,3	33,3	IP	33,3	33,3
sci boussingault 28/30	452167554	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
snc issy corentin celton	452369705	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci bagatelle 5 neuilly	479223356	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
snc neuilly residence	479120180	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
snc rueil charles floquet	481339224	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci le chesnay 3/9 rue carul	483129821	France	IP	30,0	30,0	IP	30,0	30,0
snc carles vermet sevrès	485288450	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci plessis robinson	490892627	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci paris xiii champ de l'alouette	484883160	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
sci job garonne	445378672	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci albi gare	445377740	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci marengo periole	445378847	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci castelginest centre	445378052	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci pamiers lestrade	445378532	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc legucvin lengel	445378110	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci saint jean pyrenees	445378094	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci zac de combarrieu	445378987	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci les hauts de ramonville	445378078	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci muret centre	445378730	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci les hauts de baziege	447481375	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc rodez saint-felix	445377625	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci bon repos aussonnelle	447480765	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc rosenia luchet	484639919	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc 136 route d'albi	484643150	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc tournefeuille hautes rives	484639471	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc marengo libre echange	484664818	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc fontaines d'arenes	484663349	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv brunhes magnolia	490050176	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv labege malepere	490050523	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
snc toulouse bertillon	494423312	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv sainte anne	499514420	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv blagnac galilee	501180160	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv toulouse haraucourt	501635437	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv toulouse bourrassol wagner	503431116	France	IG	100,0	100,0	IP	50,0	50,0
scv toulouse carre saint michel	501982763	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci bruges ausone	484149802	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv gujan republicque	489346106	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv cauderan leclerc	490049970	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
scv 236 avenue thiers	493589550	France	IG	55,0	55,0	IG	55,0	55,0
sci port saint sauveur	445148141	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
sci le parc de borderouge	442379244	France	IP	40,0	40,0	IP	40,0	40,0
scv toulouse grand sud	499468510	France	IP	50,0	50,0	IP	50,0	50,0
scv toulouse heredia	507489375	France	IP	50,0	50,0	NI	-	-

Société	Siren	Pays	31/12/2008			31/12/2007		
			Méthode	Contrôle	Intérêt	Méthode	Contrôle	Intérêt
sas levallois 41-43 camille pelletan	489473249	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
fonciere iles d' or	499385094	France	IG	100,0	100,0	IG	100,0	99,9
fonciere seaview sas	493297642	France	ME	20,0	20,0	ME	20,0	20,0
fonciere glatz sas	498493576	France	ME	20,0	20,0	ME	20,0	20,0
fonciere saone gillet sas	499854510	France	ME	20,0	20,0	ME	20,0	20,0

## 10.2. Evolution du périmètre de consolidation

### 10.2.1. Evolution du périmètre de consolidation en 2008

Le périmètre de consolidation comprend 307 sociétés au 31 décembre 2008 contre 326 sociétés au 31 décembre 2007, dont 302 dans le pôle « Promotion pour compte de tiers » et 5 dans le pôle activité de Diversification .

34 sociétés sont entrées dans le périmètre en 2008, dont 29 dans le pôle « Promotion pour compte de tiers », et 5 dans le pôle activité de Diversification (Altareit, Alta Faubourg, Alta Rungis, Semmaris et Holding lumière).

53 sociétés sont sorties du périmètre, dont 4 sociétés cédées, 26 sociétés absorbées et 23 sociétés dissoutes.

Par voie de dissolution liquidation du 23 décembre 2008 publiée le 31 décembre 2008, la société ALTAREA RESIDENCE a transmis son patrimoine à la société COGEDIM GESTION (filiales de COGEDIM), ce qui permet de réunir l'ensemble du personnel du pôle promotion immobilière hors personnel de vente dans cette dernière société.

### 10.2.2. Evolution du périmètre de consolidation en 2007

Le périmètre de consolidation comprend 343 sociétés au 31 décembre 2007 :

300 sociétés sont entrées du fait de l'acquisition de COGEDIM, le 17 juillet 2007.

Par ailleurs, 2 **sociétés sont entrées** dans le pôle historique de promotion logement du groupe Altarea (Snc La savonnière et Scv Nice gounod)

## 11. Regroupements d'entreprises

### ■ Année 2008

- **Acquisition d'Alta Faubourg, le 23 décembre 2008**

Le 23 décembre 2008, Altareit a acquis 100% des titres d'Alta Faubourg pour un montant de 44 294 milliers d'euros auprès des sociétés Altarea SCA et Foncière Altarea. Alta Faubourg détient elle-même deux participations principales dans Altarea France (à 100%) et dans la Semmaris (33,34%). Ces deux participations sont respectivement consolidées en actif destiné à la vente et en mise en équivalence sur la ligne participations dans les entreprises associées.

(1) :

En référence aux principes de préparation des comptes consolidés décrits dans la note 7.3., l'écart entre la valeur comptable retenue et le prix d'acquisition a été enregistré directement en capitaux propres. La valeur comptable retenue est égale à la valeur comptable telle qu'elle ressort des comptes consolidés d'Altarea SCA à l'exception des titres Altarea France qui doivent être cédés dans un délai de 12 mois à une filiale du groupe Altarea qui ont été évalués à la valeur de marché.

### ■ Année 2007

- **Acquisition de Cogedim intervenue le 17 juillet 2007**

Le 17 juillet 2007, Compagnie Altarea Habitation a acquis auprès de la société Inbro N.V. 99,94% des titres de la société Cogedim, dont l'activité est centrée sur la promotion pour compte de tiers.

Le coût de cette acquisition a été estimé à 642 588 milliers d'euros, déterminé comme suit :

Coût d'acquisition des titres cogedim	en k€
Prix d'acquisition (y compris complément de prix)	650 149
Frais d'acquisition	4 890
Actualisation de la dette d'acquisition, nette d'impôt	(12 451)
<b>Total actifs</b>	<b>642 588</b>

La juste valeur des actifs et passifs identifiables à la date d'acquisition et les valeurs comptables correspondantes étaient les suivantes :

Bilan Cogedim à l'acquisition (en k€)	Juste Valeur	Valeur Comptable
Marque	66 600	
Relations clientèles	181 570	
Autres actifs non courants	7 224	7 224
Actifs courants (hors trésorerie)	536 030	536 030
Trésorerie active	63 468	63 468
<b>Total actifs</b>	<b>854 892</b>	<b>606 722</b>
Passifs non courants	143 887	143 887
Impôt Différé sur marque et relations clientèles	85 445	
Passifs courants (hors trésorerie)	331 506	331 506
Trésorerie passive	1 798	1 798
<b>Total dettes</b>	<b>562 636</b>	<b>477 191</b>
<b>Actif net acquis</b>	<b>292 256</b>	<b>129 531</b>
dont quote-part des minoritaires	946	848
<b>Actif net, part du groupe</b>	<b>291 310</b>	<b>128 683</b>
Ecart d'acquisition constaté	351 278	
<b>Valeur d'entreprise à la date d'acquisition</b>	<b>642 588</b>	

Aucun passif éventuel n'a été identifié. L'identification et l'évaluation des actifs et passifs acquis effectuées de façon provisoire au 31 décembre 2007 ont été confirmés au 30 juin 2008.

En référence aux principes d'élaboration des comptes consolidés indiqués dans la note 7.3., une dépréciation du goodwill constatée au titre de l'acquisition de Cogedim a été enregistrée pour un montant de 89 056 milliers d'euros. Cette dépréciation est représentative de l'affectation dans les comptes consolidés d'Altearea SCA d'une partie du goodwill aux synergies affectées à l'activité des centres commerciaux et en particulier aux grands projets urbains mixtes pour leur partie commerces et bénéficiant, de ce fait, exclusivement au groupe Altearea.

Constaté dans les comptes de l'exercice 2007 pour un montant de 262 222 milliers d'euros, l'écart d'acquisition a été affecté aux Unités Génératrices de Trésorerie que sont les programmes regroupés au sein du segment opérationnel « Promotion pour compte de tiers » tel que défini dans la note annexe 7.26.

## 12. Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36

Conformément aux dispositions de la norme IAS 36, la Société a réexaminé la valeur des écarts d'acquisition associés à ses unités génératrices de trésorerie. En l'absence d'indice de perte de valeur identifié a priori, le test a été mis en œuvre par la Société ou par un expert indépendant, soit à la clôture de l'exercice (au 31 décembre), soit dans le cours de l'exercice (au 30 juin).

### 12.1. Ecart d'acquisition Cogedim

Au 31 décembre 2008, des tests de dépréciation ont été effectués en interne pour l'Unité Génératrice de Trésorerie « Promotion pour compte de tiers ».

Le test de dépréciation de l'Unité Génératrice de Trésorerie « Promotion pour compte de tiers » a été mené selon la méthode des « Discounted Cash Flows », sur la base du business plan élaboré par la Gérance au dernier trimestre de l'année 2008 et couvrant une période allant de 2009 à 2013.

- Les cash flows libres sont déterminés sur la base du business plan ci-dessus qui repose sur des hypothèses de volume d'activité et de taux de marge opérationnelle qui prennent en compte le contexte de crise économique et financière.

- Le taux de croissance retenu à partir de 2013 est égal à 0% (alors qu'au 31 décembre 2007, le taux de croissance retenue était de 1%).
- Le taux d'actualisation appliqué est de 11,10 % (alors qu'au 31 décembre 2007, le taux d'actualisation retenu était compris dans une fourchette allant de 8,6% à 9,3%).

La valeur recouvrable retenue est la valeur d'utilité calculée sur la base des hypothèses décrites et comprises dans la fourchette de des valeurs obtenues selon ces hypothèses. Une perte de valeur de (149,2) M€ a été constatée.

Par ailleurs, l'étude de sensibilité a montré qu'une dégradation de 50 points de base du taux d'actualisation ou de 1% du taux de croissance à l'infini ne fait pas apparaître de perte de valeur significative pour un taux de croissance supérieure ou égal à 0%.

L'écart constaté sur l'acquisition de Cogedim s'établit donc au 31 décembre 2008 à 113 M€.

## 12.2. Marque

La marque Cogedim a fait l'objet à la date d'acquisition d'une évaluation établie par un évaluateur indépendant. Elle a été testée individuellement et conjointement à l'Unité Génératrice de Trésorerie Promotion pour compte de tiers (se référer au paragraphe ci-dessus).

## 12.3. Relations clientèles

Les relations clientèles sont celles acquises dans le cadre de l'acquisition de Cogedim, le 17 juillet 2007.

On distingue deux catégories de relations clientèles acquises – le carnet de commandes (d'opérations de promotion et de service pour la maîtrise d'œuvre déléguée) et le portefeuille de promesses de vente.

Ces éléments sont amortissables au rythme de l'avancement de la construction et de la commercialisation des programmes.

A chaque clôture, les relations clientèles font l'objet d'une revue détaillée par le management programme par programme. La baisse des taux de marge attendus sur les programmes de promotion pour compte de tiers, des taux de résiliation sur les réservations plus élevé que ceux pris en compte lors de l'évaluation initiale ainsi que l'impact de l'abandon d'opérations ont entraîné la constatation de dotations pour dépréciation en 2008 : se reporter à la note 13.9.

## 13. Bilan

### 13.1. Ecart d'acquisition

	31/12/08	31/12/07
Ecart d'acquisition bruts	351 278	351 278
Pertes de valeur	(238 250)	(89 056)
<b>Ecart d'acquisitions nets</b>	<b>113 028</b>	<b>262 222</b>

	Ecart d'acquisition nets au 31 décembre 2007	Mouvements de périmètre	Reclassement	reprise en résultat des écarts d'acquisition négatifs	Pertes de valeur	Ecart d'acquisition nets au 31 décembre 2008
Cogedim SAS	262 222				(149 194)	113 028
<b>Total</b>	<b>262 223</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(149 194)</b>	<b>113 028</b>

### 13.2. Marque et Autres immobilisations incorporelles

#### ■ Variation des immobilisations incorporelles brutes

	Valeur brute	Valeurs brutes			Total
	Marque	Logiciels	Droit au bail	Autres	
<b>Au 01 janvier 2007</b>	-	-	-	152	<b>152</b>
Acquisitions	-	538	2 676	-	<b>3 214</b>
Cessions	-	(231)	-	-	<b>(231)</b>
Variations de périmètre	-	3 846	107	-	<b>3 953</b>
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>66 600</b>	<b>4 153</b>	<b>2 783</b>	<b>152</b>	<b>7 087</b>
Acquisitions	-	1 306	-	-	<b>1 306</b>
Transferts	-	(5)	(421)	-	<b>(426)</b>
<b>Au 31 décembre 2008</b>	<b>66 600</b>	<b>5 454</b>	<b>2 361</b>	<b>152</b>	<b>7 968</b>

### ■ Variation des amortissements et pertes de valeur

	Dépréciation	Amortissements			Total
	Marque	Logiciels	Droit au bail	Autres	
<b>Au 01 janvier 2007</b>	-	-	-	-	-
Dotations aux amortissements	-	(343)	(71)	(3)	<b>(417)</b>
Pertes de valeur	-	113	-	-	<b>113</b>
Variations de périmètre	-	(2 054)	(107)	-	<b>(2 161)</b>
<b>Au 31 décembre 2007</b>	-	<b>(2 284)</b>	<b>(178)</b>	<b>(3)</b>	<b>(2 465)</b>
Dotations aux amortissements	-	(779)	(239)	(12)	<b>(1 030)</b>
Reprise	-	-	12	-	<b>12</b>
Transfert	-	5	-	-	<b>5</b>
<b>Au 31 décembre 2008</b>	-	<b>(3 059)</b>	<b>(405)</b>	<b>(15)</b>	<b>(3 479)</b>

### ■ Variation des marques et autres immobilisations incorporelles nettes

	Valeur nette	Valeur nette		Fonds commercial	Total
	Marque	Logiciels	Droit au bail		
Valeurs nettes au 01 janvier 2007	-	-	-	152	152
Valeurs nettes au 31 décembre 2007	66 600	1 869	2 604	150	<b>4 623</b>
Valeurs nettes au 31 décembre 2008	66 600	2 396	1 956	138	<b>4 490</b>

La marque représente la marque Cogedim acquise lors de l'acquisition du promoteur le 17 juillet 2007 (se référer aux notes 11. et 12.2.).

Le droit au bail représente l'indemnité de résiliation versée à des locataires pour libérer la totalité des étages de l'immeuble de l'avenue Delcassé.

### 13.3. Immobilisations corporelles

#### ■ Variation des immobilisations corporelles brutes

	Terrain	Construction	Installation technique	Autres immobilisations	Valeurs brutes
<b>Au 01 janvier 2007</b>	-	-	-	151	151
Acquisitions			8	3 746	3 755
Cessions			(76)	(1 940)	(2 015)
Transferts				-	-
Variations de périmètre	61	119	455	5 420	6 055
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>61</b>	<b>119</b>	<b>387</b>	<b>7 378</b>	<b>7 947</b>
Acquisitions	-	-	93	2 580	2 673
Cessions	-	(8)	(3)	(405)	(416)
Transferts	-	0	-	(4)	(4)
<b>Au 31 décembre 2008</b>	<b>61</b>	<b>111</b>	<b>478</b>	<b>9 550</b>	<b>10 200</b>

#### ■ Variation des amortissements des immobilisations corporelles

	Terrain	Construction	Installation technique	Autres immobilisations	Amortissement
<b>Au 01 janvier 2007</b>	-	-	-	(117)	(117)
Dotation	-	(2)	(20)	(382)	(404)
Reprise		-	76	2 070	2 146
Reclassement	-	-	-	76	76
Variations de périmètre	-	(36)	(394)	(3 330)	(3 760)
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>-</b>	<b>(38)</b>	<b>(339)</b>	<b>(1 683)</b>	<b>(2 059)</b>
Dotation	-	(4)	(35)	(1 260)	(1 299)
Reprise	-	8	3	391	402
Reclassement	-	-	-	-	-
<b>Au 31 décembre 2008</b>	<b>-</b>	<b>(34)</b>	<b>(371)</b>	<b>(2 551)</b>	<b>(2 956)</b>

### ■ Variation des autres immobilisations corporelles nettes

	Terrain	Construction	Installation technique	Autres immobilisations	Valeurs nettes
Au 01 janvier 2007	-	-	-	35	35
Au 31 décembre 2007	61	81	49	5 695	5 886
Au 31 décembre 2008	61	77	106	6 998	7 243

Les principales acquisitions des autres immobilisations corporelles concernent les aménagements de l'avenue Delcassé

### 13.4. Actif destiné à la vente

L'actif destiné à la vente concerne les titres de participation de la société Altarea France pour 50,7 M€.

Le classement en actifs destinés à la vente est justifié par leur cession hautement probable dans les douze mois à venir (dans le cadre de leur cession au groupe Altarea).

La juste valeur a été déterminée en fonction de l'évaluation faite par un expert indépendant (le cabinet Accuracy) en octobre 2008.

### 13.5. Participation dans les entreprises associées

#### ■ Variation de la valeur nette des titres mis en équivalence

en milliers d'euros	Titres mis en équivalence
<b>Au 01 janvier 2007</b>	-
Quote-part de résultat net	-
Augmentations de capital	-
Variation de périmètre	1 232
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>1 232</b>
Dividendes	(582)
Quote-part de résultat net	613
Augmentations de capital	13
Variation de périmètre	47 165
<b>Au 31 décembre 2008</b>	<b>48 441</b>

En 2008, le poste variation de périmètre est essentiellement composé de la prise de participation dans la Semmaris (Se reporter à la note 11.).

#### ■ Principaux titres mis en équivalence

	Pourcentage de détention		Valeur nette des sociétés mises en équivalence	
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
Holding Lumières	34,0%		(139)	
Semmaris	33,3%		47 306	
<b><i>Participations dans les entreprises associées de cogedim :</i></b>				
lyon 7 - palais pharos opac	30,0%	30,0%	1 793	1 344
l'isle d'abeau - les hauts du chene	20,0%	20,0%	(11)	87
cogedim office partners	10,0%	10,0%	38	139
SAS Foncière Saone Gillet	20,0%	20,0%	(89)	(20)
fonciere glatz	20,0%	20,0%	176	(46)
antibes seaview	20,0%	20,0%	56	(123)
SCI les celestins a oullins 69	40,0%		(586)	-
SCI les harmonies	33,0%		(13)	-
SCI Square et côté jardin	25,0%		14	-
SAS Seine Aulanier	33,0%		11	-
autres	-	-	(114)	(149)
<b>TOTAL</b>			<b>48 441</b>	<b>1 232</b>

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

Les principaux éléments du bilan et du compte de résultat des sociétés mises en équivalences sont présentés ci-dessous. Il s'agit d'éléments en quote-part groupe incluant les retraitements de consolidation.

	31/12/2008	31/12/2007
Actif non courant	59 904	1 392
Actif courant	41 965	26 695
<b>Total actif</b>	<b>101 869</b>	<b>28 086</b>
Capitaux propres	29 813	1 276
Passif non courant	30 483	95
Passif courant	41 572	26 716
<b>Total passif</b>	<b>101 869</b>	<b>28 086</b>
	31/12/2008	31/12/2007
Revenus locatifs	0	0
Chiffre d'affaires promotion	12 092	3 484
Prestations de services	0	0
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>12 092</b>	<b>3 484</b>
<b>Résultat net</b>	<b>613</b>	<b>959</b>

### 13.6. Participations dans les co-entreprises

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

	31/12/2008	31/12/2007
<u>Quote-part au bilan des co-entreprises</u>		
Actif non courant	344	-
Actif courant	142 179	191 907
<b>Total actif</b>	<b>142 523</b>	<b>191 907</b>
Capitaux propres	46 273	43 752
Passif non courant	28 660	11 115
Passif courant	67 590	137 040
<b>Total passif</b>	<b>142 523</b>	<b>191 907</b>
<u>Quote-part au compte de résultat des co-entreprises</u>		
Marge immobilière	29 906	33 234
Autres produits et charges	(174)	223
Dotation aux provisions pour risques	213	266
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>29 945</b>	<b>33 723</b>
Coût de l'endettement net	241	1 004
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>30 186</b>	<b>34 727</b>
Impôt	(4 231)	(4 733)
<b>Résultat net</b>	<b>25 955</b>	<b>29 994</b>

En 2008, le périmètre des co-entreprises n'a pas évolué.

### 13.7. Titres de participation non consolidés

en milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007
Salle Wagram	5 573	
Les Halles du Beffroi	4 952	
Empire	2 394	
Alta Ciné Investissement	435	
Alta Delcassé	33	
Alta Favart	25	
Restauration Bercy	-	
Snc Sèvres manufacture aménagement	107	107
Autres sociétés en dissolution	60	57
Portimmo	28	28
Sorac	14	14
SA Sopregim	8	8
Autres sociétés	1	2
<b>VALEURS NETTES</b>	<b>13 629</b>	<b>216</b>

Les participations de Alta Faubourg dans les sociétés Salle Wagram, Les Halles du Beffroi, Empire, Alta Ciné Invest, Alta Delcassé et Alta Favart ont été comptabilisées à la valeur comptable dans les comptes consolidés Altarea pour un montant de 13 412 milliers d'euros lors de leur entrée dans le périmètre (se reporter à la note 11.)

## 13.8. Autres actifs financiers non courants

### ■ Variation des créances et autres actifs financiers non courants bruts

en milliers d'euros	Créances rattachées aux participations	Prêts	Autres créances non courantes	Total
<b>Au 01 janvier 2007</b>	<b>21</b>	<b>80</b>	<b>1</b>	<b>102</b>
Acquisitions / Augmentation	842	3 837	190	4 869
Cessions/ Diminution	-	(280)	(24)	(303)
Transferts	-	(351)	492	141
Variations de périmètre	-	1 798	53	1 851
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>864</b>	<b>5 084</b>	<b>712</b>	<b>6 660</b>
Acquisitions / Augmentation	1 295	1 073	292	2 659
Cessions/ Diminution	(1 285)	(216)	(153)	(1 655)
Transferts	6 490	(1 532)	(2 194)	2 765
Variations de périmètre	(503)	364	2 039	1 900
<b>Au 31 décembre 2008</b>	<b>6 861</b>	<b>4 773</b>	<b>695</b>	<b>12 328</b>

#### ■ Créances rattachées aux participations

Les créances rattachées aux participations représentent les avances faites par la Société aux sociétés non consolidées et aux sociétés intégrées selon la méthode de l'intégration proportionnelle à concurrence de la quote-part non éliminée. Elles comprennent essentiellement les prêts accordés aux sociétés mises en équivalence. L'augmentation et la diminution concernent principalement des comptes courants que la filiale Cogedim détient avec ses participations. Le transfert provient du reclassement de créances à moins d'un an chez Cogedim.

#### ■ Prêts

Les prêts à plus d'un an sont principalement constitués de prêts aux organismes 1% construction pour 1 191 milliers d'euros (1 135 milliers d'euros au 31/12/2007), de prêts au personnel pour 81 milliers d'euros (15 milliers d'euros au 31/12/2007) ainsi que d'un prêt de 3 064 milliers d'euros concernant la SCI Saint Germain en Laye Louis XIV consenti dans le cadre d'une promesse et qui est garanti par un hypothèque de 1er rang sur le terrain.

Le reclassement des prêts correspond essentiellement à diverses créances reclassées en autres créances d'exploitation compte tenu de leur échéance.

#### ■ Autres créances non courantes

Les autres créances non courantes correspondent essentiellement à des dépôts et cautionnements.

### ■ Variation des dépréciations des créances et autres actifs financiers non courants

en milliers d'euros	Créances rattachées aux participations	Prêts	Autres créances non courantes	Total
<b>Au 31 décembre 2007</b>	-	-	-	<b>(1)</b>
Dotation	(3)	-		<b>(3)</b>
Reclassement	(581)	-		<b>(581)</b>
Variations de périmètre	(245)	-		<b>(245)</b>
<b>Au 31 décembre 2008</b>	<b>(830)</b>	-	-	<b>(829)</b>

### ■ Variation des créances et autres actifs financiers non courants nets

en milliers d'euros	Créances rattachées aux participations	Prêts	Autres créances non courantes	Total
Valeurs nettes au 01 janvier 2007	22	80	1	<b>102</b>
Valeurs nettes au 31 décembre 2007	864	5 084	712	<b>6 660</b>
Valeurs nettes au 31 décembre 2008	6 030	4 773	694	<b>11 499</b>

### 13.9. Relations clientèles

Les relations clientèles ont été reconnues dans le cadre de l'acquisition de Cogedim, le 17 juillet 2007 (se référer aux notes 7.9. et 12.3.)

Valeurs Brutes	Relations clientèles
<b>Au 01 janvier 2007</b>	-
Variations de périmètre	181 570
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>181 570</b>
<b>Au 31 décembre 2008</b>	<b>181 570</b>

  

Amortissements et dépréciations	Relations clientèles
<b>Au 01 janvier 2007</b>	-
Dotations aux amortissements	(24 627)
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>(24 627)</b>
Dotations aux amortissements	(35 891)
Dotations aux dépréciations	(91 545)
<b>Au 31 décembre 2008</b>	<b>(152 063)</b>

  

Valeurs Nettes	Relations clientèles
<b>Au 01 janvier 2007</b>	-
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>156 943</b>
<b>Au 31 décembre 2008</b>	<b>29 507</b>

### 13.10. Stocks et en cours

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.

#### ■ Répartition des stocks nets par stade d'avancement au 31 décembre 2008

en milliers d'euros	Promotion pour Compte de tiers
Opérations nouvelles	12 021
Opérations au stade terrain	51 320
Opérations en cours	295 862
Opérations achevées	9 303
Opérations marchand de biens et aménagements	22 453
<b>Total</b>	<b>390 959</b>

#### ■ Répartition des stocks nets par stade d'avancement au 31 décembre 2007

en milliers d'euros	Promotion pour Compte de tiers
Opérations nouvelles	13 110
Opérations au stade terrain	84 065
Opérations en cours	354 458
Opérations achevées	3 294
Opérations marchand de biens et aménagements	27 189
<b>Total</b>	<b>482 116</b>

## 13.11. Créances clients et autres créances

### ■ Créances clients et comptes rattachés

en milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007
Ventes Promotion pour comptes de tiers (VEFA/CPI)	111 304	53 421
Prestations de services - Promotion	10 309	14 756
Parties liées	1 801	718
Autres Créances	104 592	111 063
<b>Total brut Créances clients et autres créances</b>	<b>228 005</b>	<b>179 958</b>
Dépréciations sur créances clients	(282)	(308)
Dépréciations sur autres créances	(554)	(1 766)
<b>Total net créances clients et autres créances</b>	<b>227 169</b>	<b>177 884</b>

#### ■ Ventes Promotion comptes de tiers

L'augmentation du poste de créances clients est principalement liée à l'augmentation des créances sur le pôle promotion pour compte de tiers pour 54,5 M€. Les créances clients acquéreurs de ce pôle sont enregistrées toutes taxes comprises et représentent le chiffre d'affaires à l'avancement diminué des encaissements reçus des clients. Certaines créances ont un échéancier de paiement spécifique et bénéficient d'une garantie bancaire du paiement du prix à terme (se reporter à la note 17.5.).

### ■ Créances clients exigibles

en milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007
<b>Total brut Créances clients</b>	<b>123 413</b>	<b>68 895</b>
Dépréciations sur créances clients	282	308
<b>Total net Créances clients</b>	<b>123 131</b>	<b>68 587</b>
Décalage clients à l'avancement	(57 268)	5 850
<b>Clients et comptes rattachés exigibles</b>	<b>65 863</b>	<b>74 437</b>

en milliers d'euros	Total	dans les délais	à 30 jours	à 60 jours	à 90 jours	au delà de 90 jours
<b>Clients et comptes rattachés exigibles</b>	<b>65 863</b>	<b>42 939</b>	-	8 894	4 463	9 567

### ■ Autres Créances

en milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007
Crédit de TVA et demande de remboursement	26 193	26 578
TVA déductible	50 187	51 326
Prêts et Dépôts et cautionnements versés	2	8
C/C des participations des sociétés en intégration proportionnelle ou non consolidées	1 314	7 085
Personnel & fiscal	1 198	1 169
Débiteurs divers	16 698	13 249
Autres Charges constatées d'avance	9 000	11 648
<b>Total brut autres Créances</b>	<b>104 592</b>	<b>111 063</b>
Dépréciations sur autres créances	(554)	(1 766)
<b>Total net autres Créances</b>	<b>104 038</b>	<b>109 297</b>

- **Débiteurs divers**

Ce poste inclut l'intéressement de l'opération de MOD Suresnes Philips pour 10 066 milliers d'euros TTC consécutivement à la vente de la tranche 2.

## ■ Avances et acomptes versés

en milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007
Avances et acomptes versés	2 290	2 405
Avances et acomptes sur terrain	17 178	17 002
	<b>19 469</b>	<b>19 407</b>

Les avances et acomptes sur terrain pour 17,2 M€ correspondent aux indemnités d'immobilisation versées par Cogedim aux vendeurs de terrains à la signature des promesses de ventes (pour celles qui ne sont pas cautionnées) dans le cadre de son activité de promotion.

## 13.12. Capital, paiement en actions et autocontrôle

### ■ Capital (en €)

<i>en nombre de titres et en euros</i>	Nombre d'actions	Nominal	Nombre de parts	Nominal	Capital social
<b>Nombre d'actions émises au 31 décembre 2007</b>	-		-		-
Acquisition de la société (1)	109 571	15,00			1 643 565
Emissions de parts de commandité (2)			10	100,00	1 000
<b>Nombre d'actions émises au 31 décembre 2008</b>	<b>109 571</b>	<b>15,00</b>	<b>10</b>	<b>100,00</b>	<b>1 644 565</b>

(1) : acquisition de la société le 20 mars 2008 (AG le 2 juin 2008)

(2) : 10 parts au bénéfice de Altafi 3

### ■ Gestion du capital

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

### ■ Paiements en actions

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

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à (4,9) millions d'euros en 2008 (induisant un produit d'impôt différé de 1,7 millions d'euros) contre (2,9) million d'euros en 2007.

#### ■ Hypothèses de valorisation des plans

*Plans réglés en instruments de capitaux propres Altarea SCA :*

	31/12/2008	31/12/2007
Taux de dividendes attendu	2%	2%
Volatilité attendue	-	49%
Taux d'intérêt sans risque	2,6% à 4,85%	4,1% à 4,5%
Modèle utilisé	modèle binomial de Cox Ross Rubinstein	

*Plans réglés en instruments de trésorerie Cogedim :*

Les bénéficiaires des plans d'actions Cogedim ont renoncé à leur bénéfice et ont bénéficié d'attribution de plans d'actions d'Altarea.

## ■ Plans de stock options

Plan d'options	Nombre d'options attribuées	Nombre de bénéficiaires à la date d'attribution	Prix d'exercice d'une option (en Euro)	Dates d'exercice	Options en circulation au 31/12/2007	Attribution	Options exercées	Options annulées	Options en circulation au 31/12/2008
Plans d'options sur titres altarea									
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plans d'options sur titres cogedim									
3 octobre 2006	8 109	79	425,70	03/10/2010 - 03/10/2012	7 599			(7 599)	-
<b>Total</b>	<b>8 109</b>				<b>7 599</b>			<b>(7 599)</b>	<b>-</b>

## ■ Bons de souscription d'actions

BSA	Nombre d'options attribuées	Nombre de bénéficiaires à la date d'attribution	Prix d'exercice d'une option (en Euro)	Dates d'exercice	Bons en circulation au 31/12/2007	Attribution	Bons exercés	Bons annulés	Bons en circulation au 31/12/2008
24 décembre 2007	65 000	(*) 1	275,00	01/01/2011 - 31/01/2011	65 000				65 000
<b>Total</b>	<b>65 000</b>	<b>1</b>			<b>65 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>65 000</b>

(\*) : Ces bons ont été souscrits à un prix de 10 € l'unité, soit une valeur globale de 650 000 €.

## ■ Attribution d'actions gratuites

Attribution gratuite d'actions	Nombre de droits attribués (***)	Nombre de bénéficiaires à la date d'attribution (***)	Dates d'attribution	Droits en circulation au 31/12/2007	Attribution	Ajustement automatique augmentation de capital	Droits acquis	Droits annulés	Droits en circulation au 31/12/2008
Plans d'attribution sur titres altarea									
13 mars 2006	700	5	13 décembre 2008	700	-	97	(797)	-	-
30 janvier 2007	1 120	9	30 juillet 2009	1 020	-	124	-	(100)	1 044
23 juillet 2007	11 485	434	23 juillet 2009	10 795	-	1 116	-	(1 075)	10 836
23 juillet 2007	3 350	(*) 21	23 juillet 2009	3 350	-	462	1 036	-	4 848
23 juillet 2007	62 500	(*) 46	31 mars 2010	62 100	-	8 619	-	(1 786)	68 933
22 juillet 2008	6 265	95	22 juillet 2010	-	6 265	-	-	-	6 265
22 juillet 2008	7 900	(*) 8	22 juillet 2010	-	7 900	-	-	-	7 900
26 septembre 2008	14 128	(**) 16	27 septembre 2008	-	14 128	-	-	-	14 128
18 décembre 2008	12 932	66	18 décembre 2010	-	12 932	-	-	-	12 932
31 décembre 2008	2 500	1	30 septembre 2011	-	2 500	-	-	-	2 500
Plans d'attribution sur titres cogedim									
28 septembre 2006	4 692	21	28 septembre 2008	4 666				(4 666)	0
<b>Total</b>	<b>127 572</b>			<b>82 631</b>	<b>43 725</b>	<b>10 418</b>	<b>239</b>	<b>(7 627)</b>	<b>129 386</b>

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

(\*\*) : si les droits sont acquis à l'attribution, des conditions de présence s'appliquent néanmoins en complément

(\*\*\*) : 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.

L'attribution des actions gratuites est définitive à l'issue d'une période de 2 ans à 2 ans et 9 mois selon les cas. Les actions remises font l'objet d'une obligation de conservation de 2 années.

## ■ Titres d'autocontrôle

La société ne détient pas de titres propres, directement ou indirectement.

## 13.13. Passifs financiers

### ■ Emprunts et dettes financières non courants

en milliers d'euros	Emprunts auprès des établissements de crédit	Concours bancaires (dettes)	Sous total Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	Dettes financières envers les actionnaires (1)	Comptes courants	Autres	Sous total Autres emprunts et dettes financières	Total Emprunts et dettes financières à plus d'un an
<b>Au 01 janvier 2007</b>	-	-	-	-	5 387	42	5 430	5 430
Augmentation	299 966	63 313	363 279	55 000	108 643	4	108 647	526 926
Actualisation	-	-	-	1 057	-	-	-	1 057
Diminution	(1 206)	(23 309)	(24 515)	-	(688)	(139)	(827)	(25 342)
Reclassements	(12 776)	(28 250)	(41 026)	-	140	-	140	(40 886)
Changement de méthode	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	13 982	106 607	120 590	(6 103)	1 863	200	2 063	116 549
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>299 966</b>	<b>118 361</b>	<b>418 327</b>	<b>49 954</b>	<b>115 345</b>	<b>108</b>	<b>115 453</b>	<b>583 734</b>
Augmentation	358	-	358	85 498	1 325	110	1 436	87 292
Actualisation/Désactualisation	-	-	-	2 874	-	-	-	2 874
Diminution	-	(4 896)	(4 896)	-	(31 950)	(111)	(32 061)	(36 957)
Reclassements	-	(66 896)	(66 896)	(52 828)	(97 427)	(27)	(97 453)	(217 177)
Changement de méthode	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	99 873	-	99 873	-	23 500	-	23 500	123 373
<b>Au 31 décembre 2008</b>	<b>400 198</b>	<b>46 569</b>	<b>446 766</b>	<b>85 498</b>	<b>10 794</b>	<b>81</b>	<b>10 874</b>	<b>543 139</b>

(1) :La dette inscrite au 31 décembre 2007 est une dette externe garantie par les actionnaires.

### ■ Emprunts et dettes financières courants

en milliers d'euros	Emprunts auprès des ets de crédit	Intérêts courus	Concours bancaires (dettes)	Concours bancaires (trésorerie passive)	S/Total Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit	Dettes financières garanties par les actionnaires	Comptes courants	Autres dettes financières	Total Emprunts et dettes financières à moins d'un an
<b>Au 01 janvier 2007</b>	-	-	-	6 072	6 072	-	11	3	6 087
Augmentation	227	4 161	19 096	2 639	26 123	190 000	2 585	4	218 712
Actualisation	-	-	-	-	-	3 837	-	-	3 837
Diminution	(9 393)	(371)	(28 414)	(7 914)	(46 092)	-	(5 624)	(5)	(51 721)
Reclassements	12 852	-	28 250	-	41 102	-	(8)	-	41 094
Changement de méthode	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	9 589	1 468	54 676	1 593	67 326	(11 761)	5 682	-	61 246
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>13 275</b>	<b>5 258</b>	<b>73 608</b>	<b>2 391</b>	<b>94 532</b>	<b>182 076</b>	<b>2 645</b>	<b>2</b>	<b>279 255</b>
Augmentation	1 103	467	-	-	1 570	-	1 138	-	2 708
Actualisation/Désactualisation	-	-	-	-	-	420	-	-	420
Diminution	(8 513)	(2 350)	(46 508)	(1 002)	(58 373)	-	-	-	(58 373)
Reclassements	3 203	1 573	62 121	-	66 896	(182 496)	0	27	(115 573)
Variation de périmètre	-	2 545	-	(6)	2 540	-	531	-	3 072
<b>Au 31 décembre 2008</b>	<b>9 068</b>	<b>7 493</b>	<b>89 220</b>	<b>1 384</b>	<b>107 166</b>	<b>-</b>	<b>4 315</b>	<b>29</b>	<b>111 510</b>

- **Emprunts auprès des établissements de crédit**

Au 31 décembre 2008, les principaux emprunts sont :

- Un emprunt, garanti à première demande par Altarea SCA, de 100 millions d'euros auprès de la Deutsche Bank, remboursable in fine le 22 mai 2017 ; souscrit par Alta Faubourg en 2007, cet emprunt apparaît sur la ligne « variations de périmètre » en 2008.
- Un emprunt souscrit en 2007 par Cogedim sas (ex Compagnie Altarea habitation) avec nantissement des titres et caution d'Altarea SCA, de 300 millions d'euros auprès de Natixis pour le financement partiel de l'acquisition des titres Cogedim. L'échéance finale de remboursement est le 10 juillet 2014.
- Un emprunt garanti de 6,25 M€ souscrit par Claire Aulagnier d'une valeur nette au bilan de 4,5 M€ après un remboursement partiel de 1,8 M€ remboursable le 20/12/2010.
- Un emprunt garanti de 2,3 M€ souscrit par Asnières Aulagnier remboursable le 19/11/2010.

- **Concours bancaires (dettes)**

Ces ouvertures de crédit sont destinées à financer des opérations de promotion.

Les financements bancaires des opérations de promotions 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).

Le montant de ces autorisations est dimensionné en fonction du besoin maximum en cours d'opération et est généralement accordé par paliers (ou détentes) qui correspondent aux événements générateurs de besoins : acquisition du foncier, démarrage des travaux. Elles ont été classées à plus ou moins d'un an en fonction de leur date d'expiration. Elles sont garanties par des promesses d'hypothèque sur les actifs et des engagements de non cession de parts.

- **Dettes financières garanties par les actionnaires (dette au 31 décembre 2007)**

La dette d'acquisition à terme de Cogedim sas était inscrite sur les postes « Dettes garanties par les actionnaires » dans les comptes au 31 décembre 2007 pour un montant total de 245 millions d'euros avant actualisation et 232 millions d'euros après actualisation classée pour partie en dettes non courantes et pour l'autre partie en dettes courantes.

En 2008, et préalablement aux opérations de constitution juridique du groupe Altareit, cette dette a été annulée par compensation avec l'augmentation de capital de Compagnie Altarea Habitation souscrite par Alta faubourg. Alta Faubourg avait préalablement rachetée cette créance auprès de la banque Natixis au cours du 1<sup>er</sup> semestre pour un montant total de 235 millions d'euros.

- **Dettes financières envers les actionnaires (dette au 31 décembre 2008)**

Ce poste enregistre la dette en compte courant à plus d'un an contractée par la société Altareit envers Altarea Sca pour un montant de 85,5 millions d'euros.

- **Comptes courants**

Ce poste est constitué par des apports versés par des co-promoteurs dans des sociétés consolidées par intégration globale et non éliminés.

Par ailleurs, en 2008, préalablement aux opérations de constitution juridique du groupe Altareit, la dette en compte courant de Compagnie Altarea Habitation envers Alta faubourg a été annulée par compensation avec l'augmentation de capital souscrite par Alta faubourg pour un montant de 97,4 M€.

## ■ Ventilation des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

en milliers d'euros	Non courant		Courant		Total	
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
Promotion pour compte de tiers	446 766	418 327	107 166	94 532	553 932	512 859
<b>TOTAL</b>	<b>446 766</b>	<b>418 327</b>	<b>107 166</b>	<b>94 532</b>	<b>553 932</b>	<b>512 859</b>

## ■ Durée restant à courir des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

### ■ En 2008

	- 3 mois	3 à 6 mois	6 à 9 mois	9 à 12 mois	à 2 ans	à 3 ans	à 4 ans	à 5 ans	Plus de 5 ans	IAS 32 39	31/12/2008
Promotion pour compte de tiers	14 996	52 200	11 947	28 023	56 394	18 750	26 250	33 750	313 750	(2 127)	553 932
<b>TOTAL</b>	<b>14 996</b>	<b>52 200</b>	<b>11 947</b>	<b>28 023</b>	<b>56 394</b>	<b>18 750</b>	<b>26 250</b>	<b>33 750</b>	<b>313 750</b>	<b>(2 127)</b>	<b>553 932</b>

### ■ En 2007

	- 3 mois	3 à 6 mois	6 à 9 mois	9 à 12 mois	à 2 ans	à 3 ans	à 4 ans	à 5 ans	Plus de 5 ans	IAS 32 39	31/12/2007
Promotion pour compte de tiers	23 388	20 912	13 450	36 783	120 686	7 500	18 750	26 250	247 500	(2 359)	512 859
<b>TOTAL</b>	<b>23 388</b>	<b>20 912</b>	<b>13 450</b>	<b>36 783</b>	<b>120 686</b>	<b>7 500</b>	<b>18 750</b>	<b>26 250</b>	<b>247 500</b>	<b>(2 359)</b>	<b>512 859</b>

## ■ Echancier des intérêts à payer dans le futur

Ces charges futures d'intérêts concernent les emprunts auprès des établissements de crédit y compris les flux d'intérêts sur instruments financiers.

### ■ En 2008

	- 3 mois	3 à 6 mois	6 à 9 mois	9 à 12 mois	à 2 ans	à 3 ans	à 4 ans	à 5 ans
Charges futures d'intérêts	5 606	5 216	5 081	4 966	18 415	17 193	16 224	14 776
<b>TOTAL</b>	<b>5 606</b>	<b>5 216</b>	<b>5 081</b>	<b>4 966</b>	<b>18 415</b>	<b>17 193</b>	<b>16 224</b>	<b>14 776</b>

### ■ En 2007

	- 3 mois	3 à 6 mois	6 à 9 mois	9 à 12 mois	à 2 ans	à 3 ans	à 4 ans	à 5 ans
Charges futures d'intérêts	4 345	4 233	4 250	4 257	16 406	16 208	15 248	14 230
<b>TOTAL</b>	<b>4 345</b>	<b>4 233</b>	<b>4 250</b>	<b>4 257</b>	<b>16 406</b>	<b>16 208</b>	<b>15 248</b>	<b>14 230</b>

## ■ Ventilation des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit par garanties

### ■ En 2008

	Hypothèques	Promesse d'hypothèques	Privilège du prêteur de denier	Nantissement sans sûretés réelles	Garantie à première demande	Garanties exclusives par cessions de créances fiscales	Non garanties	Total
Promotion pour compte de tiers	-	132 563	6 825	300 000	100 000	-	14 544	553 932
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>132 563</b>	<b>6 825</b>	<b>300 000</b>	<b>100 000</b>	<b>-</b>	<b>14 544</b>	<b>553 932</b>

Les nantissements sans sûretés réelles sont des nantissements sur titres, dont 300 M€ sur titres Cogedim affectés en garantie de l'emprunt consenti dans le cadre de l'acquisition Cogedim, lequel bénéficie en outre d'une caution solidaire d'Altarea SCA.

### ■ En 2007

	Hypothèques	Promesse d'hypothèques	Privilège du prêteur de denier	Nantissement sans sûretés réelles	Garantie à première demande	Garanties exclusives par cessions de créances fiscales	Non garanties	Total
Promotion pour compte de tiers	-	161 966	11 600	300 000	-	-	39 293	512 859
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>161 966</b>	<b>11 600</b>	<b>300 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>39 293</b>	<b>512 859</b>

## ■ Ventilation des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit par taux

### ■ En 2008

	Taux variable	Taux fixe	Total
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	553 932	-	553 932

### ■ En 2007

	Taux variable	Taux fixe	Total
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	512 859	-	512 859

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

## 13.14. Engagements de retraites

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

	2008	2007
Age de départ à la retraite	65 ans	65 ans
Taux d'actualisation	5,76%	5,48%
Taux d'augmentation moyen des salaires	3% à 6%	3% à 6%
Turnover Cogedim	5,00%	4,00%

Le taux de turnover a fait l'objet d'un calcul établi sur un historique de trois années.

Le taux d'actualisation utilisé en 2008 et en 2007 est le taux des obligations corporate de rating AA et de maturité supérieur à 10 ans.

### ■ Evolution de l'engagement

	2008	2007
<b>Engagement brut en début d'exercice</b>	<b>5 261</b>	<b>22</b>
Droits des salariés de Cogedim à la date d'acquisition	-	4 931
Droits acquis au cours de l'exercice	353	171
Charges d'intérêts	328	113
Paiements de prestations	(145)	(245)
Variations de périmètre	-	-
Ecarts actuariels	(1 112)	269
<b>Engagement brut à la clôture de l'exercice</b>	<b>4 685</b>	<b>5 261</b>
<b>Actifs de couverture en début d'exercice</b>	<b>2 138</b>	<b>-</b>
Actifs de couverture de Cogedim à la date d'acquisition	-	2 379
Contributions de l'employeur	-	-
Retraits de fonds à fins de versements	(248)	(275)
Rendement des actifs	426	34
Ecarts actuariels	-	-
<b>Actifs de couverture en fin d'exercice</b>	<b>2 316</b>	<b>2 138</b>
<b>Engagement net en début d'exercice</b>	<b>3 123</b>	<b>22</b>
<b>Engagement net en fin d'exercice</b>	<b>2 369</b>	<b>3 123</b>

Au 31 décembre 2008 comme au 31 décembre 2007, la Société a eu recours à des actuaires externes pour le calcul des indemnités de départ à la retraite des salariés appartenant aux sociétés françaises.

### ■ Décaissements prévisionnels futurs

2009	2010	2011	2012	2013	Au delà	Total
116	935	241	149	487	13 353	15 281

## 13.15. Autres provisions

### ■ Autres provisions long terme

ventilation par catégorie en milliers d'euros	Provisions pour litiges	Provisions pour risques	Provisions pour impôts	Total
<b>Au 01 janvier 2007</b>	-	-	-	-
Dotations	628	2 097	150	2 875
Reprises utilisées	(173)	(1 302)	-	(1 475)
Reprises non utilisées	(653)	(435)	-	(1 088)
Virements à une autre rubrique	131	(131)	-	-
Variation de périmètre	3 315	7 209	-	10 524
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>3 248</b>	<b>7 438</b>	<b>150</b>	<b>10 836</b>
Dotations	1 348	956	18	2 321
Reprises utilisées	(178)	(442)	-	(619)
Reprises non utilisées	(16)	(1 737)	-	(1 753)
Virements à une autre rubrique	(525)	502	24	1
Variation de périmètre	(103)	-	-	(103)
<b>Au 31 décembre 2008</b>	<b>3 774</b>	<b>6 718</b>	<b>191</b>	<b>10 683</b>

## ■ Autres provisions court terme

ventilation par catégorie en milliers d'euros	Provisions pour litiges fournisseurs	Provisions pour perte à terminaison	Provisions pour risques	Total
<b>Au 01 janvier 2007</b>	-	-	-	-
Dotations	-	-	-	-
Reprises utilisées	130	(111)	-	19
Reprises non utilisées	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	373	-	373
<b>Au 31 décembre 2007</b>	<b>130</b>	<b>261</b>	<b>-</b>	<b>391</b>
Dotations	108	205	4 905	5 218
Reprises utilisées	(391)	-	-	(391)
Reprises non utilisées	-	-	-	-
Virements à une autre rubrique	261	(261)	-	-
<b>Au 31 décembre 2008</b>	<b>108</b>	<b>205</b>	<b>4 905</b>	<b>5 218</b>

La dotation de 4 905 milliers d'euros correspond à la provision passée au titre du plan de sauvegarde de l'emploi de Cogedim.

## 13.16. Dépôts et cautionnements reçus et autres dettes non courantes

	31/12/2008	31/12/2007
Dépôts et cautionnements reçus	30	2
Autres dettes à plus d'un an	438	191
<b>TOTAL DETTES A PLUS D'UN AN</b>	<b>468</b>	<b>194</b>

Les autres dettes à plus d'un an correspondent principalement à des dettes sur acquisitions d'immobilisations et des dépôts de garantie versés dans le cadre de promesses de vente.

### 13.17. Dettes fournisseurs et autres dettes

#### ■ Ventilation par nature des dettes fournisseurs et autres dettes

<i>en milliers d'euros</i>	Courant	
	31/12/2008	31/12/2007
Avances et acomptes reçus	497	2 064
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	194 062	120 682
Dettes aux parties liées ou associées	10 224	3 601
Dettes fiscales et sociales	59 844	51 453
Dettes sur immobilisations financières	2 454	31 537
Clients à l'avancement-avances	92 235	138 805
Produits constatés d'avance	1 163	476
Autres dettes	11 027	14 861
<b>DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES</b>	<b>371 505</b>	<b>363 479</b>

- Dettes fournisseurs et comptes rattachés

L'augmentation du poste en 2008 se rapporte aux dépenses restant à engager sur opérations achevées du fait du nombre important d'opération achevées en 2008, et à des dettes fournisseurs particulièrement élevées sur certaines opérations de bureaux à fin 2008.

- Clients à l'avancement – avances

Les Clients à l'avancement – avances représentent l'excédent des sommes reçus des clients toutes taxes comprises diminué du chiffres d'affaires comptabilisé à l'avancement toutes taxes comprises.

### 13.18. Instruments financiers et risques de marché

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

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

#### ■ Instruments financiers par catégorie

- Au 31 décembre 2008

<i>en milliers d'euros</i>	Valeur totale au bilan	Autres passifs	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Prêts Créances
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>					
Titres de participation non consolidés	13 629	-	13 629	-	-
Autres actifs à plus d'un an	11 499	-	-	-	11 499
<b>ACTIFS COURANTS</b>					
Clients et comptes rattachés	123 131	-	-	-	123 131
Avances et acomptes versés	19 469	-	-	-	19 469
Autres créances à moins d'un an	104 038	-	-	-	104 038
Instruments financiers dérivés	1 254	-	-	1 254	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	149 181	-	-	111 959	37 222
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>					
Emprunts et dettes financières	543 139	543 139	-	-	-
<i>dont Dettes financières envers les actionnaires - Part à plus d'un an</i>	<i>85 498</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>dont Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit</i>	<i>446 766</i>	<i>446 766</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>dont Autres emprunts et dettes</i>	<i>10 874</i>	<i>96 373</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Dépôts et cautionnements reçus	30	30	-	-	-
Autres dettes	438	438	-	-	-
<b>PASSIFS COURANTS</b>					
Emprunts et dettes financières	111 510	111 510	-	-	-
<i>dont Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit</i>	<i>107 166</i>	<i>107 166</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>dont Autres emprunts et dettes</i>	<i>4 344</i>	<i>4 344</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Instruments financiers dérivés	19 700	-	-	19 700	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	371 505	371 505	-	-	-
Dettes auprès des actionnaires	-	-	-	-	-

- Au 31 décembre 2007

<i>en milliers d'euros</i>	Valeur totale au bilan	Autres Passifs	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Prêts Créances
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>					
Titres de participation non consolidés	216	-	216	-	-
Autres actifs à plus d'un an	6 660	-	-	-	6 660
<b>ACTIFS COURANTS</b>					
Clients et comptes rattachés	68 587	-	-	-	68 587
Avances et acomptes versés	19 407	-	-	-	19 407
Autres créances à moins d'un an	109 297	-	-	-	109 297
Instruments financiers dérivés	2 047	-	-	2 047	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	76 203	-	-	56 364	19 839
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>					
Emprunts et dettes financières	583 734	583 734	-	-	-
<i>dont Dettes financières garanties par les actionnaires - Part à plus d'un an</i>	<i>49 954</i>	<i>49 954</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>dont Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit</i>	<i>418 327</i>	<i>418 327</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>dont Autres emprunts et dettes</i>	<i>115 453</i>	<i>115 453</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Dépôts et cautionnements reçus	2	2	-	-	-
Autres dettes	191	191	-	-	-
<b>PASSIFS COURANTS</b>					
Emprunts et dettes financières	283 541	283 541	-	-	-
<i>dont Dettes financières garanties par les actionnaires - part &lt; 1 an</i>	<i>182 076</i>	<i>182 076</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>dont Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit</i>	<i>94 532</i>	<i>94 532</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>dont Autres emprunts et dettes</i>	<i>6 933</i>	<i>6 933</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Instruments financiers dérivés	3 192	-	-	3 192	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	363 479	363 479	-	-	-
Dettes auprès des actionnaires	-	-	-	-	-

## ■ Situation comptable des instruments financiers dérivés

en milliers d'euros	Au 31 décembre 2008		Au 31 décembre 2007	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Swaps de taux d'intérêts	681	19 700	10	3 192
Collars de taux d'intérêts	-	-	743	-
Caps de taux d'intérêts	572	-	1 294	-
<b>Total</b>	<b>1 254</b>	<b>19 700</b>	<b>2 047</b>	<b>3 192</b>

Au 31 décembre 2008, le montant notionnel des swaps de taux d'intérêt s'élève à 375 millions d'euros

## ■ Echéances des swaps, cap et collars

### ▪ En 2008

	déc-2008	2 009	2 010	2 011	2 012	2 013
ALTAREIT payeur à taux fixe - swap	375 000	375 000	369 375	355 313	335 625	310 313
ALTAREIT payeur à taux fixe - cap	160 000	100 000				
<b>Total</b>	<b>535 000</b>	<b>475 000</b>	<b>369 375</b>	<b>355 313</b>	<b>335 625</b>	<b>310 313</b>
Taux moyen de couverture	4,31%	4,37%	4,38%	4,37%	4,35%	4,32%

### ▪ En 2007

	dec-2007	2 008	2 009	2 010	2 011	2 012
ALTAREIT payeur à taux fixe - swap	225 000	225 000	225 000	219 375	205 313	345 938
ALTAREIT payeur à taux fixe - collar	115 000					
ALTAREIT payeur à taux fixe - cap	30 000	160 000	100 000			
<b>Total</b>	<b>370 000</b>	<b>385 000</b>	<b>325 000</b>	<b>219 375</b>	<b>205 313</b>	<b>345 938</b>
Taux moyen de couverture	4,21%	4,47%	4,71%	4,71%	4,71%	4,71%

Au 31 décembre 2008, Altareit détient des contrats de couverture de sa dette (swaps) à départ différé en 2008 pour un nominal total de 100 M€ (130 M€ au 31 décembre 2007).

Altareit a contracté au cours de l'exercice 2008 un portefeuille de caps additionnel pour un montant de 100 millions d'euros.

## ■ Analyse du risque attaché à l'endettement financier

**Risque de taux** : Altareit détient un portefeuille de swaps destiné à la couverture du risque de taux de son endettement à taux variable.

### ▪ En 2008

	déc-2008	2009	2010	2011	2012	2013
Emprunts à taux variable	(553 932)	(446 766)	(390 373)	(371 623)	(345 373)	(311 623)
Actifs financiers	147 797					
<b>Position nette avant gestion</b>	<b>(406 135)</b>	<b>(446 766)</b>	<b>(390 373)</b>	<b>(371 623)</b>	<b>(345 373)</b>	<b>(311 623)</b>
Swap	375 000	375 000	369 375	355 313	335 625	310 313
Cap	160 000	100 000	-	-	-	-
<b>Position nette après gestion</b>	<b>128 865</b>	<b>28 234</b>	<b>(20 998)</b>	<b>(16 311)</b>	<b>(9 748)</b>	<b>(1 311)</b>

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

### ▪ En 2007

	déc-2007	2008	2009	2010	2011	2012
Emprunts à taux variable	(512 859)	(418 328)	(297 641)	(290 141)	(271 391)	(245 141)
Actifs financiers	73 811					
<b>Position nette avant gestion</b>	<b>(439 048)</b>	<b>(418 328)</b>	<b>(297 641)</b>	<b>(290 141)</b>	<b>(271 391)</b>	<b>(245 141)</b>
Swap	225 000	225 000	225 000	219 375	205 313	185 625
Collar	115 000	-	-	-	-	-
Cap	30 000	160 000	100 000	-	-	-
<b>Position nette après gestion</b>	<b>(69 048)</b>	<b>(33 328)</b>	<b>27 359</b>	<b>(70 766)</b>	<b>(66 079)</b>	<b>(59 516)</b>

**Analyse de la sensibilité au taux d'intérêt :**

Le tableau suivant montre que 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.

	Augmentation / Diminution de 100 points de base des taux d'intérêts	Incidence du gain ou de la perte sur le résultat avant impôt
<b>31/12/2008</b>	+100	-1,06 millions d'euros
	-100	+1,02 millions d'euros
<b>31/12/2007</b>	+100	-0,9 million d'euros
	-100	+0,9 million d'euros

Le tableau suivant montre la sensibilité au risque de taux de la valeur en portefeuille des instruments financiers.

	Augmentation / Diminution de 100 points de base des taux d'intérêts	Incidence sur la valeur en portefeuille d'instruments financiers
<b>31/12/2008</b>	+100	+20,4 millions d'euros
	-100	-21,9 millions d'euros
<b>31/12/2007</b>	+100	+12,1 millions d'euros
	-100	-12,3 millions d'euros

## ■ Mise à la juste valeur des instruments financiers

(en K€)	Valeur comptable		Juste valeur	
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
<b>Actifs financiers</b>				
Instruments financiers dérivés	1 254	2 047	1 254	2 047
Trésorerie et équivalents de trésorerie	149 181	76 203	149 181	76 203
<b>Passifs financiers</b>				
Dettes financières garanties par les actionnaires	85 498	232 030	85 498	232 030
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	553 932	512 859	556 059	515 218
dont emprunts à taux fixe				
dont emprunts à taux variable	553 932	512 859	556 059 (1)	515 218 (2)
Autres emprunts et dettes financières	15 218	118 100	15 218	118 100
Instruments financiers dérivés Passif- courants	19 700	3 192	19 700	3 192

(1) La mise à la juste valeur des emprunts à taux variable consiste ici à réintégrer 2,1 millions d'euros de retraitements de frais d'émission d'emprunt.

(2) La mise à la juste valeur des emprunts à taux variable consiste ici à réintégrer 2,4 millions d'euros de retraitements de frais d'émission d'emprunt.

## ■ Risque de liquidité

Les principaux covenants financiers à respecter concernent principalement les contrats de crédit souscrits auprès de CIB Ixis et le crédit d'acquisition de Cogedim et, dans une moindre mesure les crédits de financement des centres en exploitation ou en développement.

### ■ Les covenants spécifiques au crédit de 300 millions d'euros lié à l'acquisition COGEDIM sont les suivants :

- Levier : Dette financière nette / EBITDA de Cogedim et ses filiales  $\leq$  5,75 (3,1 en 2008)
- ICR : EBITDA / Frais financiers nets de Cogedim et ses filiales  $\geq$  2 (3 en 2008)
- DSCR : EBITDA / Service de la dette de Cogedim et ses filiales  $\geq$  1,1 (2,63 en 2008)

### ■ Les covenants spécifiques au crédit de 300 millions d'euros lié à l'acquisition COGEDIM au niveau du groupe Altarea sont les suivants :

- Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la société Altarea (LTV Consolidé Altarea)  $\leq$  65% (53,4 % en 2008)
- EBITDA du secteur récurrent/Frais financiers nets de la société Altarea  $\geq$  2 (ICR consolidé Altarea) (2,6 en 2008)

Au 31 décembre 2008 et au 31 décembre 2007, la Société a respecté l'ensemble de ses covenants.

### ■ 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.

## 14. Compte de résultat

### 14.1. Marge immobilière

#### ■ Détails de la marge immobilière

	31/12/2008	31/12/2007 *
Chiffre d'affaires	741 760	329 961
Coûts des ventes	(640 678)	(270 344)
Charges commerciales	(14 027)	(6 160)
Dotation nette aux provisions	(32 526)	(2 862)
Amortissement des relations clientèle	(21 298)	(24 627)
<b>MARGE IMMOBILIERE</b>	<b>33 230</b>	<b>25 968</b>

\* Cogedim: contribution sur 6 mois

La marge immobilière du Groupe s'établit à 33,2 millions d'euros en 2008, contre 26,0 millions d'euros en 2007.

Avant amortissement des relations clientèle reconnues lors de l'acquisition de Cogedim, la marge immobilière s'élève à 54,5 millions d'euros.

La marge immobilière se décompose de la manière suivante:

- Activités récurrentes : 76,3 millions d'euros en 2008, contre 50,6 millions d'euros en 2007.

L'acquisition de Cogedim opérée en juillet 2007 produit en 2008 son effet en année pleine et explique ainsi principalement la hausse de la marge immobilière de 25,7 millions d'euros ;

- Activités non récurrentes : (43,1) millions d'euros en 2008, contre (24,6) millions d'euros en 2007 :

La marge immobilière non récurrente est composée de 2 éléments :

– dotation nette aux provisions : (21,77) millions d'euros en 2008, contre 0 en 2007.

Ces dotations se rapportent principalement à des honoraires dépréciés sur la période. Elles présentent un niveau élevé en 2008 du fait de la crise économique et financière.

– amortissement des relations clientèle : (21,3) millions d'euros en 2008, contre (24,63) millions d'euros en 2007. Cet amortissement correspond à l'avancement d'opérations figurant dans le carnet de commandes et le portefeuille de promesses de vente à la date d'acquisition de Cogedim.

Les charges commerciales comprennent les honoraires versés à des prestataires extérieurs, les autres frais de commercialisation ainsi que les commissions vendeurs payées par le Groupe prises en résultat à l'avancement (au taux d'avancement des constructions).

## 14.2. Frais de structure nets

### ■ Détails des frais de structure nets

	31/12/2008	31/12/2007 *
Prestations de services externes	29 534	8 792
Charges de personnel	(29 134)	(12 170)
Autres charges de structure	(11 730)	(6 033)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	(2 143)	(820)
Dotations aux provisions	-	-
Amortissement des relations clientèle	(14 593)	-
<b>FRAIS DE STRUCTURE NETS</b>	<b>(28 065)</b>	<b>(10 230)</b>

\* Cogedim: contribution sur 6 mois

Ces éléments concernent les sociétés prestataires de la Société.

### ■ Prestations de services externes

Les prestations de service externes s'élèvent à 29,5 millions d'euros en 2008, contre 8,8 millions d'euros en 2007.

Il s'agit principalement de prestation de maîtrise d'ouvrage déléguée.

Outre l'impact en année plein de Cogedim, la hausse constatée s'explique par la reconnaissance d'honoraires d'intéressement liés au succès d'opérations d'envergure en immobilier de bureaux.

### ■ Charges de personnel

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2008	31/12/2007 *
Rémunérations du personnel	(36 458)	(18 112)
Charges sociales	(15 894)	(7 995)
Indemnités de départ en retraite	754	(549)
Coûts des avantages octroyés au personnel	(2 842)	(3 200)
Autres charges de personnel	(1 883)	(2 131)
Production immobilisée et stockée	27 188	19 818
<b>CHARGES DE PERSONNEL</b>	<b>(29 134)</b>	<b>(12 170)</b>

\* Cogedim: contribution sur 6 mois

Le poste « Charges de personnel » présente les charges de personnel non absorbées par les prestations de services internes des sociétés prestataires du Groupe.

Ainsi, le total des charges de personnel encourues par le Groupe s'élève à (56,3) millions d'euros.

Ces charges sont activées à hauteur de 27,2 millions d'euros.

L'augmentation des charges de personnel s'explique principalement par l'effet année pleine de l'entrée de Cogedim dans le périmètre du Groupe en juillet 2007.

Les rémunérations du personnel et charges sociales incluent les commissions versées aux vendeurs.

Les autres charges de personnel comprennent l'intéressement et la participation des salariés ainsi que le coût du personnel extérieur à l'entreprise.

### ■ Autres charges de structure

<i>en milliers d'euros</i>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007 *</b>
Autres charges de structure	(22 724)	(17 787)
Production immobilisée et stockée	10 994	11 754
<b>AUTRES CHARGES DE STRUCTURE</b>	<b>(11 730)</b>	<b>(6 033)</b>

\* Cogedim: contribution sur 6 mois

Le poste « Autres charges de structure » présente les charges de structure, hors charges de personnel et dotations aux amortissements des biens d'exploitation, non absorbées par les prestations de service interne des sociétés prestataires du Groupe.

Ainsi, le total des autres charges de structure encourues par le Groupe s'élève à 22,7 millions d'euros.

Ces charges sont activées à hauteur de 11,0 millions d'euros. L'augmentation des autres charges de structure s'explique principalement par l'effet année pleine de l'entrée de Cogedim dans le périmètre du Groupe en juillet 2007.

Les autres charges de structure sont constituées des charges de type charges locatives, honoraires, frais de publicité, autres impôts et taxes, etc., portées par les sociétés prestataires de service du Groupe.

### ■ Amortissement des relations clientèle

Au sein des frais de structure nets, l'amortissement des relations clientèle constaté se rapporte principalement à la reconnaissance des honoraires d'intéressement cités plus haut qui figuraient dans le carnet de commandes de Cogedim à la date de son entrée dans le Groupe.

### 14.3. Autres produits et charges

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2008	31/12/2007 *
Honoraires	(2 135)	(1 190)
Honoraires de Commissaires aux comptes	(877)	(660)
Autres charges financières	(317)	(210)
Droits d'enregistrement	(199)	-
Revenus des sociétés dissoutes (pertes)	(228)	-
Autres charges exceptionnelles	(280)	(210)
Autres charges	(2 989)	(1 253)
<b>Total Autres Charges</b>	<b>(7 025)</b>	<b>(3 522)</b>

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2008	31/12/2007 *
Autres produits financiers	94	187
Revenus des sociétés dissoutes (bénéfices)	347	-
Transfert de charges	-	184
Autres produits exceptionnels	214	514
Reprises de provisions pour créances douteuses d'exploitation	786	-
Autres produits	1 827	1 336
<b>Total Autres Produits</b>	<b>3 268</b>	<b>2 221</b>

\* Cogedim: contribution sur 6 mois

Les autres produits et charges correspondent aux autres produits et charges encourus par les sociétés non prestataires du Groupe.

Ils comprennent principalement des frais, en particulier de type honoraires, encourus au titre des programmes de promotion.

### 14.4. Autres éléments du résultat opérationnel

#### ■ Détails

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2008	31/12/2007 *
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	(12)	0
Dotation nette aux provisions pour risques et charges	(5 009)	85
Différence de première consolidation créditrice	-	1 603
Dépréciation des relations clientèle	(91 545)	-
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	(149 194)	(89 056)
<b>AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>(245 760)</b>	<b>(87 369)</b>

\* Cogedim: contribution sur 6 mois

- **En 2008**

Les dotations nettes aux provisions pour risque concernent principalement la provision de (4,9) millions d'euros dotée au titre du plan de sauvegarde de l'emploi décidé fin 2008.

Les pertes de valeur enregistrées au cours de l'exercice concernent Cogedim à hauteur de (149,2) millions d'euros. Se reporter à la note 12.1.

La dépréciation des relations clientèle résulte principalement de la baisse des taux de marge, d'un taux de résiliation plus élevé ainsi que de l'abandon d'opérations.

- **En 2007**

La différence d'écart d'acquisition positif correspond intégralement à la reprise d'écarts d'acquisitions négatifs du fait de l'acquisition par Cogedim de 90% des parts des sociétés Arbitrage&Investissement et Arbitrage&Investissements 2 au cours du second semestre 2007. Ces sociétés, dont l'activité est la vente à la découpe de logements, étaient jusque là détenues à hauteur de 10% par Cogedim.

Les pertes de valeur enregistrées au cours de l'exercice concernent Cogedim à hauteur de (89,1) millions d'euros. Se reporter à la note 12.1.

## 14.5. Coût de l'endettement net

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2008	31/12/2007 *
Charges d'intérêts bancaires (trésorerie passive)	1	(0)
Charges d'intérêts bancaires (dette)	(2 426)	(2 180)
Charges d'intérêts sur emprunts auprès des établissements de crédit et financement par compte courant des partenaires extérieurs au groupe non activés	(19 772)	(7 976)
Commissions de non utilisation		
Charges financières sur swap	(163)	(302)
Produits d'intérêts sur swap	2 346	877
Produits nets s/ cession de VMP	1 452	1 413
Autres charges et produits financiers	(9 661)	(2 020)
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT NET</b>	<b>(28 224)</b>	<b>(10 189)</b>

\* Cogedim: contribution sur 6 mois

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.

Au 31 décembre 2008, le coût de l'endettement net du secteur des activités récurrentes (Promotion pour compte de tiers) s'élève à 22,4 millions d'euros contre 6,7 millions d'euros au 31 décembre 2007.

En 2008, le coût de l'endettement net des activités non récurrentes s'élève à 5,8 millions d'euros contre 3,5 millions d'euros en 2007. D'une façon générale, les activités non récurrentes en particulier l'activité de développement de centres commerciaux capitalisent les frais financiers encourus selon les principes de la norme IAS 23 révisée.

### ■ Frais financiers capitalisés

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2008	31/12/2007 *
Frais financiers capitalisés	7 012	7 170

\* Cogedim: contribution sur 6 mois

Les frais financiers capitalisés concernent uniquement les sociétés portant un actif en cours de développement (activités de promotion pour compte de tiers).

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 qui est de l'ordre de 3,5%.

## 14.6. Autres éléments du résultat avant impôt

### ■ Détails

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2008	31/12/2007 *
Variation de valeur et résultat de cession des instruments financiers	(14 112)	(4 034)
Résultat de cession de participation	(140)	34
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	613	894
Dividendes	-	0
Actualisation des dettes et créances	(3 982)	(5 681)
<b>AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>(17 621)</b>	<b>(8 787)</b>

\* Cogedim: contribution sur 6 mois

La variation de valeur des instruments financiers constitue une charge nette de (14,1) millions d'euros en 2008 contre une charge nette de (4) millions d'euros en 2007.

La variation de valeur des instruments financiers correspond à la variation de valeur des instruments de couverture de taux d'intérêt utilisés par le Groupe (swaps et caps).

En 2008, l'actualisation des créances et des dettes constitue une charge de (4) millions d'euros.

Cette perte résulte principalement de l'effet du rachat par la Société de la dette d'acquisition à terme de Cogedim qui est pour partie compensée par l'effet d'escompte obtenu en contrepartie de ce rachat anticipé.

La quote-part de résultat des sociétés mise en équivalence représente un produit de 0,6 million d'euros.

## 15. Impôts

### ■ Dette d'impôt exigible

<i>en milliers d'euros</i>	Courant		Non courant	
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
Dettes d'impôt exigible	736	827	-	-
<b>DETTE D'IMPOT EXIGIBLE NETTE</b>	<b>736</b>	<b>827</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Echéancier de la dette d'impôt :

<i>en milliers d'euros</i>	2009	2010	2011
Dettes d'impôt exigible	736	-	-
<b>DETTE D'IMPOT EXIGIBLE NETTE</b>	<b>736</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### ■ Créance d'impôt exigible

<i>en milliers d'euros</i>	Courant		Non courant	
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
Créances d'impôt exigible	4 120	3 856	-	-
<b>CREANCE D'IMPOT EXIGIBLE NETTE</b>	<b>4 120</b>	<b>3 856</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## ■ Analyse de la charge d'impôt

en milliers d'euros	Total	
	31/12/08	31/12/07
<u>Impôt courant</u>	(610)	(6 942)
Déficits fiscaux et crédits d'impôts	97 051	
Ecarts d'évaluation	43 876	8 479
Juste valeur des instruments financiers	4 809	1 444
autres différences temporelles	10 359	(4 096)
<u>Impôt différés</u>	<u>156 095</u>	<u>5 828</u>
<b>Total produit (charge) d'impôt</b>	<b>155 485</b>	<b>(1 115)</b>

L'impôt différé relatif aux écarts d'évaluation correspond principalement à l'amortissement et la dépréciation des relations clientèle.

L'impôt différé relatif aux déficits fiscaux correspond principalement (pour un montant de 97 millions d'euros) à l'activation des pertes fiscales dont dispose Cogedim à la clôture de l'exercice.

## ■ Taux effectif d'impôt

	31/12/2008	31/12/2007
<b>Résultat avant impôt des sociétés intégrées</b>	<b>(290 813)</b>	<b>(92 803)</b>
Taux d'impôt en France	34,43%	34,43%
<b>Impôt théorique au taux normal</b>	<b>100 127</b>	<b>31 952</b>
Différences permanentes		-
Autres	(44 853)	(30 843)
Déficits activés sur pertes fiscales hors résultat de l'exercice	97 051	-
Déficits et autres différences temporelles non activés	(175)	(2 224)
Imputation de déficits antérieurs non activés	3 332	-
Résultats taxables à un taux différent du taux normal	4	-
Autres impôts	-	-
<b>Impôt effectif au taux normal d'imposition</b>	<b>155 485</b>	<b>(1 115)</b>
<b>Impôt effectif au taux réduit</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Economie (Charge) d'impôts du groupe</b>	<b>155 485</b>	<b>(1 115)</b>
<b>Taux effectif d'impôt</b>	<b>53,5%</b>	<b>-1,2%</b>

Les différences permanentes correspondent principalement à la dépréciation de goodwill, de participations dans des entreprises associées et à l'élimination de résultats comptables intra groupe.

En 2008, un produit d'impôt différé d'un montant de 97 millions d'euros a été constaté au titre des pertes fiscales dont dispose Cogedim à la clôture de l'exercice du fait de la constatation de la perte de valeur de l'activité de son groupe dans le courant de l'année 2008. Cet impôt différé a été évalué sur la base d'un plan de retournement fiscal établi par la Société au titre de l'activité Promotion pour compte de tiers sur un horizon allant de 2009 à 2013. L'horizon de reconnaissance de l'économie d'impôt s'établit comme suit : 44 millions d'euros au cours des 3 prochains exercices soit de 2009 à 2011 et 53 millions d'euros au cours des deux exercices suivants soit de 2012 à 2013.

## ■ Actifs et passifs d'impôts différés

	Déficits fiscaux et crédits d'impôts	Ecarts d'évaluation	Juste valeur des instruments financiers	Autres différences temporelles	Total
<b>Au 01 janvier 2007</b>	-	-	(9)	(972)	(981)
<i>Charge (produit)</i>	-	8 479	1 444	(4 096)	5 828
Charge (produit) comptabilisé(e) au compte de résultat	-	8 479	1 444	(4 096)	5 828
Impôts différés constatés en capitaux propres	-	-	-	(1 012)	(1 012)
Autres variations	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	(85 445)	(792)	(12 300)	(98 538)
<b>Au 31 décembre 2007</b>	-	(76 966)	643	(18 380)	(94 704)
<i>Charge (produit)</i>	97 051	43 876	4 809	10 359	156 095
Charge (produit) comptabilisé(e) au compte de résultat	97 051	43 876	4 809	10 359	156 095
Impôts différés constatés en capitaux propres	-	-	-	(1 688)	(1 688)
Autres variations	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	(1 346)	-	1 328	367	350
<b>Au 31 décembre 2008</b>	95 705	(33 090)	6 781	(9 342)	60 053

  

	Impôt différé actif	Impôt différé passif	Impôt différé net
<b>Au 31 décembre 2007</b>	577	95 280	(94 704)
<b>Au 31 décembre 2008</b>	62 081	2 028	60 053

Les impôts différés constatés en capitaux propres se rapportent aux plans de stock-options et actions gratuites constatés en charges de personnel par contrepartie en capitaux propres en application de la norme IFRS2 et de l'interprétation IFRIC 11.

## 16. Informations sur le tableau des flux de trésorerie

### ■ Trésorerie et équivalents de trésorerie nette

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2008	31/12/2007
Valeurs mobilières de placements	111 959	56 364
Disponibilités	37 222	19 839
<b>Total Trésorerie Active</b>	<b>149 181</b>	<b>76 203</b>
Découverts bancaires	(1 384)	(2 391)
<b>Total Trésorerie et équivalents de trésorerie nette</b>	<b>147 797</b>	<b>73 811</b>

Les VMP sont comptabilisées à leur valeur de marché au 31 décembre de chaque année et sont constituées d'OPCVM monétaires.

### ■ Acquisitions des sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2008	31/12/2007
Investissements en titres consolidés	(89 816)	(399 102)
Trésorerie des sociétés acquises	73 791	61 703
<b>Acquisitions de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite</b>	<b>(16 025)</b>	<b>(337 399)</b>

En 2008, les investissements en titres concernent essentiellement les titres Alta Faubourg (acquis pour 44,3 M€), le complément de prix d'acquisition de Cogedim pour 25 M€, les titres CAH pour 15 M€ ; la trésorerie acquise concerne pour l'essentiel celles d'Alta Faubourg pour 60,9 M€ et de la Fromagerie Paul Renard pour 12,7 millions d'euros se reporter à la note 8.).

En 2007, les investissements en titres concernent essentiellement les titres Cogedim pour un montant payé de 380 M€. La trésorerie acquise concerne pour l'essentiel celle de Cogedim qui s'élève à 61,7 millions d'euros.

#### ■ Variation du Besoin en Fonds de Roulement

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2008	31/12/2007
Stock	90 232	(54 661)
Clients	(54 719)	(6 652)
Fournisseurs	67 534	6 624
<b>Variation du BFR opérationnel</b>	<b>103 046</b>	<b>(54 688)</b>
Autres créances	6 787	(18 563)
Autres dettes	(35 046)	44 923
<b>Variation du BFR autres créances et dettes</b>	<b>(28 259)</b>	<b>26 360</b>
<b>Total variation du BFR</b>	<b>74 788</b>	<b>(28 328)</b>

## 17. Autres informations

### 17.1. Résultat par action

Le résultat par action a été calculé uniquement au titre de 2008. En 2007, la Gérance a jugé qu'il n'était pas pertinent d'en calculer un dans la mesure où la société Altareit, société consolidante, ne contrôle le groupe qu'à compter de fin décembre 2008.

#### ■ 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.

	31/12/2008
<hr/>	
Numérateur	
Résultat net part du groupe (en K€)	(136 650)
<b>Dénominateur</b>	
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif	109 571
Effet des actions dilutives	
<i>Options de souscription d'actions et droits d'attribution d'actions gratuites</i>	-
Effet dilutif potentiel total	-
Nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif	109 571
<b>Résultat net non dilué par action (en €)</b>	<b>(1 247,14)</b>
<b>Résultat net dilué par action (en €)</b>	<b>(1 247,14)</b>

## 17.2. Dividendes payés et proposés

Aucun dividende n'a été payé au cours de l'exercice 2008.

Aucun versement de dividende n'est proposé au vote de la prochaine assemblée statuant sur les comptes de l'exercice 2008.

### 17.3. Parties liées

#### ■ Rémunération des principaux cadres dirigeants

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2008	31/12/2007
Salaires bruts*	2 922	1 690
Charges sociales	1 096	606
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme	15	9
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea SCA	39 825	26 192
Bons de souscription d'actions Altarea SCA	65 000	65 000
Droits à attribution d'actions gratuites Cogedim	- (1)	2 976

\* y compris part variable

(1) Ces droits ont été transformés en 2008 en droits à attribution d'actions Altarea.

#### ■ Actionnariat d'Altareit S.C.A.

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

<i>en pourcentage</i>	31/12/2008 % capital	31/12/2008 % droit de vote
Sca Altarea	99,59	99,59
Public	0,41	0,41
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

#### ■ Transactions avec les parties liées

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

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 SCA qui elle-même est contrôlée par les sociétés Altafinance 2, Alta Patrimoine et JN Holding (en lieu et place d'Altafinance sas et Altapar sas (fusionnées dans Altarea SCA en mai 2008)).

Par ailleurs, Altarea SCA porte une caution solidaire en faveur de Cogedim (ex Compagnie Altarea Habitation) au titre de l'emprunt de 300 M€ contracté en juillet 2007 dans le cadre de l'acquisition de Cogedim.

Les transactions avec ces parties liées relèvent de prestations de service fournies par Altareit aux parties liées ou inversement ou relèvent d'opérations de financement.

Les montants facturés par le groupe Altareit aux parties liées le sont à des conditions normales de marché pour un montant total de 3 157 milliers d'euros en 2008 dont le détail est le suivant

- 2 141 K€ de coût des ventes sur les opérations de promotions du projet cœur d'Orly.
- 537 K€ de produit d'intérêt sur les comptes courants.
- 257 K€ de refacturations de frais publicitaires.
- 193 K€ de refacturations de loyers.

Les charges facturées au groupe Altareit par les parties liées le sont à des conditions normales de marché pour un montant total de 6 963 milliers d'euros en 2008 qui se détaillent comme suit :

- 3 783 k€ de commission sur cautions sur le crédit bancaire de 300 M€ et sur le crédit vendeur pour une partie de l'année.
- 1 444 K€ de charges sur les opérations de promotions du projet cœur d'Orly.
- 1 425 K€ de charges de management fees rémunérant les prestations de services fournies par la gérance de son actionnaire principal, à savoir Altarea SCA. Cette rémunération revêt une part fixe et une part variable basée sur les ventes immobilières d'Altareit.
- 308 k€ de refacturations de publicité.

Dans le cadre de l'acquisition de Cogedim et jusqu'au 26 mai 2008 – date de la fusion Absorption d'Altafinance avec Altarea sca précédée de la fusion d'Altapar avec Altafinance –, la société Altapar a mis à disposition de Compagnie Altarea Habitation (CAH), filiale d'Altarea SCA, un crédit d'un montant de 245 millions d'euros et a refacturé à CAH une commission de garantie à première demande pour un montant de (1 434) milliers d'euros destinée à garantir le paiement de la quote-part à terme du prix d'acquisition des actions Cogedim. Consécutivement aux opérations de restructuration de l'actionnariat d'Altarea sca, Altafaubourg a racheté cette dette en deux étapes auprès de la banque Natixis les 30 avril 2008 et 19 juin 2008. Ce rachat a été financé pour une partie sur fonds propres de la Société et pour son complément par la mise en place de « prêts intra groupe » avec les sociétés holdings Altafinance 2 et JN Holding pour respectivement un montant de 160 millions d'euros et 10 millions d'euros en date du 19 juin 2008.

Enfin, au 31 décembre 2008 sont portées au bilan avec les parties liées des créances clients et autres créances pour un montant de 961 milliers d'euros et des « dettes fournisseurs et autres dettes » pour un montant de 101 391 milliers d'euros.

## 17.4. Engagements de location – preneur

### ■ Loyers minimum à régler sur contrats de location simple :

Il s'agit des loyers réglés par la Société au titre de l'occupation de bureaux loués par la Société dans le cadre de son exploitation propre sur la durée non résiliable. Il n'existe pas au titre de ces contrats de loyers conditionnels.

	31/12/2008	31/12/2007
A moins d'un an	4 513	4 513
Entre 1 et 5 ans	18 051	18 052
Plus de 5 ans	15 264	19 776
<b>LOYERS MINIMUMS A REGLER</b>	<b>37 828</b>	<b>42 341</b>

## 17.5. Autres engagements hors bilan

### ■ Engagements donnés

Au sein de l'activité Promotion pour compte de tiers Altareit a fourni des engagements, pour un montant de 266,6 millions d'euros au 31 décembre 2008. Ces engagements comprennent principalement des garanties d'achèvement pour un montant de 219,2 M€, et des cautions pour indemnités d'immobilisations pour un montant de 16,8 M€.

Dans le cadre du projet en développement sur Mantes la Jolie, le Groupe a signé des promesses de vente en l'état futur d'achèvement pour un montant global de 8,6 millions d'euros.

## ■ Engagements reçus

Au sein de l'activité de Promotion pour compte de tiers, le Groupe a reçu des garanties bancaires sur le paiement du prix des opérations de promotion d'un montant de 138,8 M€.

Altarea SCA porte une caution solidaire en faveur de Cogedim (ex Compagnie Altarea Habitation) au titre de l'emprunt de 300 M€ contracté en juillet 2007 dans le cadre de l'acquisition de Cogedim.

### ■ Garanties de passif reçues sur acquisitions de titres

SAS EFIPARC (devenue SAS COGEDIM EFIPROM) :

- Date de signature de la convention de garantie : 27 avril 2007
- Seuil de déclenchement/franchise : franchise de 50.000 €uros
- Plafond : 2.000.000 euros depuis le 30/09/2007
- Sûreté : garantie à première demande de 500.000 €.

SAS JLCEP et SAS JL COUDURIER CONSEIL :

- Date de signature de la convention de garantie : 6 mars 2006
- Seuil de déclenchement/franchise : aucun
- Plafond : aucun
- Sûreté : aucune.

SCCV L'OLYMPE :

- Date de signature de la convention de garantie : 31 juillet 2007
- Bénéficiaire : COGEDIM PROVENCE
- Garants : SAS ASPEN et SARL OPALE
- Seuil de déclenchement/franchise : aucun
- Plafond : aucun
- Sûreté : deux engagements bancaires à première demande de 50.000 euros chacun.

Par ailleurs la ville de Mante la Jolie s'est engagée à céder un terrain pour 300 K€. C'est sur ce terrain que seront construits les parkings qui seront par la suite vendu en VEFA à la ville dont l'échéance a été prorogée au 30/01/09.

## ■ Promesses Synallagmatiques

Au 31 décembre 2008 Altareit bénéficie de promesses synallagmatiques pour un montant de 50 911 K€.

### 17.6. Effectif du Groupe à la date de clôture :

	31/12/2008	31/12/2007
Cadres	364	331
Non cadres	139	136
<b>EFFECTIF</b>	<b>503</b>	<b>467</b>

### 17.7. Litiges ou sinistres

Aucun nouveau litige significatif n'est apparu au cours de l'exercice 2008.

## **17.8. Événements postérieurs à la date clôture**

Aucun événement significatif entre la date de clôture des comptes et la date d'arrêté des comptes, le 14 mai 2009, n'est intervenu.