



ALTAREIT

**EXERCICE 2008**



# **COMPTES ANNUELS**

Clôture :

31/12/2008

## BILAN ACTIF

Rubriques	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2008	31/12/2007
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Autres participations	59 294		59 294	12 736
Créances rattachées à des participations	100 229		100 229	
Autres immobilisations financières				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>159 523</b>		<b>159 523</b>	<b>12 736</b>
<b>CREANCES</b>				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres	16		16	
Disponibilités	32		32	
Charges constatées d'avance				
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>48</b>		<b>48</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>159 572</b>		<b>159 572</b>	<b>12 736</b>

## BILAN PASSIF

Rubriques	31/12/2008	31/12/2007
Capital social ou individuel	1 645	1 644
Primes d'émission, de fusion, d'apport	671	671
Ecart de réévaluation	58	58
Réserve légale	167	167
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	27	27
Autres réserves	4 779	4 779
Report à nouveau	5 390	10 261
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>265</b>	<b>(4 871)</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>13 002</b>	<b>12 736</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Emprunts et dettes financières divers	146 378	
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	56	
Dettes fiscales et sociales	133	
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Autres dettes	3	
<b>DETTES</b>	<b>146 569</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>159 572</b>	<b>12 736</b>

# COMPTE DE RESULTAT

Rubriques	31/12/2008	31/12/2007
Ventes de marchandises		216
Production vendue de biens		53 014
Production vendue de services		467
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>		<b>53 697</b>
Production stockée		(29)
Reprises sur amortissements et provisions, transferts charges		1 115
Autres produits		5
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>54 787</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)		149
Achats matières premières et autres approvisionnements		34 253
Variations de stock (matières premières et approvisionnements)		(50)
Autres achats et charges externes	94	11 501
Impôts, taxes et versements assimilés	21	689
Salaires et traitements		4 229
Charges sociales		1 387
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		1 261
Sur actif circulant : dotations aux provisions		42
Pour risques et charges : dotations aux provisions		98
Autres charges		(58)
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>115</b>	<b>53 501</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(115)</b>	<b>1 287</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits financiers de participations		48
Autres intérêts et produits assimilés	583	545
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>583</b>	<b>592</b>
Intérêts et charges assimilées	70	29
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>70</b>	<b>29</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>513</b>	<b>564</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>398</b>	<b>1 850</b>

## Compte de résultat (suite)

Rubriques	31/12/2008	31/12/2007
Produits exceptionnels sur opérations en capital	12 736	10
Reprises sur provisions et transferts de charges		3 374
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>12 736</b>	<b>3 383</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	12 736	10 108
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		6
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>12 736</b>	<b>10 113</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>		<b>(6 730)</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	133	(8)
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>13 318</b>	<b>58 763</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>13 053</b>	<b>63 634</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>265</b>	<b>(4 871)</b>

# ANNEXE AUX COMPTES INDIVIDUELS

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

Annexe au bilan et au compte de résultat de la société ALTAREIT SCA qui se caractérise par les données suivantes au 31 décembre 2008 (en euros) :

- Total bilan	159 571 601 €
- Chiffre d'affaires	0 €
- Résultat net comptable	265 387 €

Filiale à 99,6% du groupe Altarea, ALTAREIT SCA (ex. Fromagerie Paul Renard) regroupe les activités de promotion pour compte de tiers du Groupe Altarea d'une part ainsi que ses activités de diversification –avec notamment la participation détenue dans le MIN de Rungis d'autre part. Elle a été acquise par Altarea SCA en mars 2008.

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



## **FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE**

### 1.1. Changement de contrôle de Fromagerie 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 fin 2007, 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'Altarea 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'Altarea dans des secteurs où son expertise, complétée par celle de Cogedim, lui ouvrait des perspectives intéressantes.

### 1.2 Acquisition par Altareit de l'activité promotion pour compte de tiers du groupe Altarea

Le 23 décembre 2008, Altareit SCA a acquis 100% des titres de la société Cogedim (ex Compagnie Altarea Habitation) auprès du groupe Altarea pour un montant de 15 millions d'euros. La Compagnie Altarea Habitation exerçait depuis plusieurs années une activité de promotion résidentielle qui s'était

notoirement 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 Altarea Habitation a fait l'objet d'une restructuration juridique, financière et opérationnelle à l'issue de laquelle elle a pris le nom de Cogedim<sup>1</sup>. Désormais toute l'activité de Promotion pour compte tiers du Groupe Altarea est ainsi regroupée sous Altareit.

### 1.3 Acquisition par Altareit de l'activité diversification du groupe Altarea

Le 24 décembre 2008, Altareit SCA a acquis 100% des titres de la société Alta Faubourg auprès du groupe Altarea (Altarea SCA et Foncière Altarea) pour un montant de 44,3 millions d'euros. Alta Faubourg regroupe l'ensemble des activités de diversification du groupe Altarea 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.).

Ces opérations, ont été mises en œuvre afin d'améliorer la lisibilité opérationnelle du groupe Altarea en distinguant d'une part les activités de Foncière de Centres Commerciaux conservées directement sous Altarea 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. 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.

②

## **COMPARABILITE DES COMPTES**

Il est précisé que les comptes ne peuvent être comparés à ceux de l'exercice annuel 2007, compte tenu de l'apport partiel d'actifs intervenu en 2007. Les analyses des activités sur l'exercice 2007 sont disponibles dans les publications des états financiers sociaux de la société Fromagerie Paul Renard pour l'exercice 2007.

③

## **PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES**

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement 99-03 du Comité de Réglementation Comptable homologué par arrêté ministériel du 22 juin 1999 relatif à la réécriture du Plan Comptable Général de 1982.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité d'exploitation, indépendance des exercices et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels. Les règles et méthodes comptables n'ont pas été modifiées au cours de l'exercice.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Sauf mention contraire, les comptes annuels sont établis et présentés en (K euros) milliers d'euros. Les principales méthodes utilisées sont décrites ci après.

<sup>1</sup> cf. communiqué de presse du 2 décembre 2008

## **IMMOBILISATIONS FINANCIERES**

Les immobilisations financières regroupent les titres de filiales et participations ainsi que les créances rattachées à ces titres ou les créances rattachées à des participations indirectes de la société.

Les immobilisations financières sont valorisées au coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Les immobilisations financières sont susceptibles d'être dépréciées lorsque leur valeur comptable présente un écart négatif significatif par rapport à leur valeur d'utilité telle que définie par le plan comptable général, cette dernière étant appréciée en fonction de critères multiples tels que capitaux propres, rentabilité et perspectives de rentabilité, perspectives de développement à long terme, conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous filiales

## **CREANCES**

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale.

Les créances présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement font l'objet de dépréciation par voie de provision. Les provisions sont déterminées client par client sous déduction du dépôt de garantie, en prenant en compte notamment l'ancienneté de la créance, l'avancement des procédures engagées et les garanties obtenues.

④

## NOTES RELATIVES AUX POSTES DE BILAN –ACTIF-

### IMMOBILISATIONS FINANCIERES

#### Tableau des immobilisations financières

Immobilisations Financières	31/12/2007	Augmentation	Diminution	31/12/2008
TITRES DE PARTICIPATIONS	12 736	59 294	12 736	59 294
CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS		100 229		100 229
PRETS ET AUTRES IMMOBILISATIONS				
<b>Total</b>	<b>12 736</b>	<b>159 523</b>	<b>12 736</b>	<b>159 523</b>

Le poste de titres de participation enregistre la cession des titres représentatifs de son activité fromagère à une autre société du groupe Bongrain intervenue avant son rachat par la société Altarea SCA. Les acquisitions de titres de participation concernent l'acquisition de Cogedim sas pour 15 000 milliers d'euros et d'Alta Faubourg pour 44 294 milliers d'euros.

Les créances rattachées à des participations concernent exclusivement une créance auprès de Cogedim sas.

### CREANCES

#### Tableau des créances

Créances	Valeur brute 2008	Provision	Valeur nette 2008	Valeur nette 2007
Créances rattachées à des participations	100 229		100 229	
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	15		15	
Groupe et associés	1		1	
Charges constatées d'avance				
<b>Total</b>	<b>100 245</b>		<b>100 245</b>	

#### Tableau de ventilation des créances par échéance

Créances	Montant brut 2008	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Créances rattachées à des participations	100 229	100 229		
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	15	15		
Groupe et associés	1	1		
Charges constatées d'avance				
<b>Total</b>	<b>100 245</b>	<b>100 245</b>		



⑤

## NOTES RELATIVES AUX POSTES DE BILAN –PASSIF-

### CAPITAUX PROPRES

Tableau d'évolution des capitaux propres

Capitaux Propres	31/12/2007	Affectation	Réduction capital, frais d'émission	Augmentation capital et apports	Variation 2008	31/12/2008
Capital Social	1 644			1		1 645
Prime d'émission / apport / Ecart de réévaluation	729					729
Réserve légale	167					167
Réserve disponible	4 805					4 805
Report à nouveau	10 261	(4 871)				5 390
Résultat de l'exercice	(4 871)	4 871			265	265
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
<b>Total</b>	<b>12 736</b>			<b>1</b>	<b>265</b>	<b>13 002</b>

Le capital au 31 décembre 2008 s'élève à 1 643 565 euros divisé en 109 571 actions ayant une valeur nominale de 15 €. Par ailleurs figurent en autres fonds propres les 10 parts de commandité de 100 € par part souscrites par ALTAFI 3.

### EMPRUNTS ET AUTRES DETTES

Tableau de ventilation des dettes par échéance

Emprunts et autres Dettes	31/12/2008	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2007
Fournisseurs et comptes rattachés	56	56			
Groupe et associés	146 378	146 378			
Autres dettes	3	3			
Produits constatés d'avance					
<b>Total</b>	<b>146 437</b>	<b>146 437</b>			

Les dettes comprennent principalement un compte courant vis-à-vis des sociétés Alta Faubourg SAS et ALTAREA SCA pour respectivement des montants de 60 879 K euros et de 85 498 K euros.

Les avances en compte courant sont rémunérées au taux Euribor 3 mois plus 0,60% soit 5,309% pour l'exercice 2008.

Tableau des charges à payer

Charges à payer inclus dans les postes du bilan	31/12/2008	31/12/2007
Fournisseurs et comptes rattachés	38	
Divers		
<b>Total</b>	<b>38</b>	<b>-</b>

⑥

**NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT****RESULTAT FINANCIER**

	31/12/2008	31/12/2007
<b>Produits financiers</b>		
- Produits financiers de participations		48
- Autres Intérêts et produits assimilés	583	545
<b>Total</b>	<b>583</b>	<b>592</b>
<b>Charges financières</b>		
- Intérêts et charges assimilées	70	29
<b>Total</b>	<b>70</b>	<b>29</b>
<b>Résultat Financier</b>	<b>513</b>	<b>564</b>

Le résultat financier provient exclusivement d'opérations de financements inter groupes tant auprès d'Altarea SCA, mère d'Altareit, que de ses filiales (Alta faubourg et Cogedim).

**RESULTAT EXCEPTIONNEL**

	31/12/2008	31/12/2007
<b>Produits Exceptionnels</b>		
- Produits exceptionnels sur opérations en capital	12 736	10
- Reprises sur provisions et transferts de charges		3 374
<b>Total</b>	<b>12 736</b>	<b>3 383</b>
<b>Charges Exceptionnelles</b>		
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
- Charges exceptionnelles sur opérations en capital	12 736	10 108
- Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		6
<b>Total</b>	<b>12 736</b>	<b>10 113</b>
<b>Résultat Exceptionnel</b>		<b>(6 730)</b>

Le résultat exceptionnel enregistre la cession à Bongrain des activités existantes préalablement à l'acquisition de la société par Altarea SCA.

⑦

**AUTRES INFORMATIONS****OPERATIONS AVEC LES SOCIETES LIEES**

Postes concernés au bilan	Montant au bilan	dont entreprises liées
<b>Actif</b>		
Titres de participations et autres titres	59 294	59 294
Créances rattachées à des participations	100 229	100 229
Autres créances	16	1
Trésorerie et charges constatées d'avance	32	
<b>Passif</b>		
Emprunts et dettes financières	146 378	146 378
Dettes fournisseurs	56	
Dettes diverses et produits constatés d'avance	3	

Postes concernés du compte de résultat	Montant net au résultat	dont entreprises liées
<b>Charges d'exploitation</b>		
Achats et charges externes	94	
<b>Produits financiers</b>		
Autres intérêts et produits financiers	583	583
<b>Charges financières</b>		
Intérêts et charges assimilées	70	70
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	12 736	
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	12 736	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		

## **SITUATION FISCALE**

### *IMPOT SUR LES SOCIETES*

La société a constaté un impôt de 133 K euros dans les comptes au 31 décembre 2008, compte tenu du résultat fiscal bénéficiaire de 2008 d'un montant de 398 k euros.

## **IDENTITE DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANT LES COMPTES**

La société ALTAREIT SCA est consolidée selon la méthode de l'intégration globale dans les comptes de la société : ALTAREA SCA – 108 rue de Richelieu 75002 Paris.

## **EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

Le 24 mars 2009, Altareit a souscrit à l'augmentation de capital de Cogedim par incorporation d'une créance pour un montant de 100 750 K euros.

## **AUTRES ENGAGEMENTS HORS BILAN**

N/A

⑧

**TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS**

Sociétés	Capital	Capitaux propres autre que le capital	Quote-part détenue	Valeur Brute des titres	Valeur Nette des titres	Prêts et avances consentis	Montant des cautions et avals	Résultats du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société	CAHT
<b>FILIALES (+ 50%)</b>										
<i>données en euros</i>										
ALTA FAUBOURG	15 000 000	372 920 154	100%	44 294 349	44 294 349			-373 897 241		
COGEDIM SAS	15 000 000	373 647 847	100%	15 000 034	15 000 034	100 228 932		-347 502 240		
<b>PARTICIPATIONS (10 à 50%)</b>										
<b>AUTRES TITRES</b>										

## TABLEAU DES CINQ DERNIERS EXERCICES

NATURE DES INDICATIONS	2008	2007	2006	2005	2004
<b><i>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</i></b>					
Capital social en K€	1 644	1 644	1 644	1 644	1 644
Nombre d'actions	109 571	109 571	109 571	109 571	109 571
- ordinaires	109 571	109 571	109 571	109 571	109 571
Nombre maximum d'actions à créer					
<b><i>OPERATIONS ET RESULTATS en K€</i></b>					
Chiffre d'affaires hors taxes		53 697	50 788	51 018	49 437
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	398	(3 479)	3 788	3 864	2 598
Impôts sur les bénéfices	133	-8	595	788	465
Participation des salariés			78	171	40
Dot. Amortissements et provisions		1 401	1 847	1 439	1 216
Résultat net	265	(4 871)	1 269	1 465	877
Résultat distribué					
<b><i>RESULTAT PAR ACTION en €</i></b>					
Résultat après impôt, participation, avant dot.amortissements, provisions	2	(32)	28	27	19
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	2	(44)	12	13	8
Dividende attribué					
<b><i>PERSONNEL</i></b>					
Effectif moyen des salariés		159	169	181	181
Masse salariale		4 229	3 873	3 821	3 843
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)		1 387	1 253	1 486	1 365