



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
30 JUIN 2014

SOMMAIRE

1	COMMUNIQUÉ SUR LES RÉSULTATS ALTAREIT	3
2	COMPTES CONSOLIDÉS	20
3	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	68
4	ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT	71

1 COMMUNIQUE SUR LES RESULTATS ALTAREIT

SOMMAIRE

1	INTRODUCTION	5
1.1	Préambule	5
1.2	Application anticipée des normes IFRS 10, 11 et 12 au 1 ^{er} janvier 2013	6
2	RAPPORT D'ACTIVITÉ	7
2.1	Pôle diversification	7
2.2	Logement	10
2.3	Bureau	13
3	RÉSULTATS CONSOLIDÉS	15
4	RESSOURCES FINANCIÈRES	17
5	GOVERNANCE	17

1 INTRODUCTION

1.1 PRÉAMBULE

En M€	30/06/2014				30/06/2013 Retraité			
	Cash-flow courant des opérations (FFO)		Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL	Cash-flow courant des opérations (FFO)		Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
Logements	368,3	-16%	-	368,3	438,6	-	-	438,6
Bureaux	19,6	-69%	-	19,6	62,4	-	-	62,4
Commerces "online"	124,3	-10%	-	124,3	138,3	-	-	138,3
Diversification	-	-	-	-	-	-	-	-
CHIFFRE D'AFFAIRES	512,2	-20%	-	512,2	639,3	-	-	639,3
Logements	15,4	-49%	(2,1)	13,3	30,4	(1,8)	(1,8)	28,6
Bureaux	8,7	21%	2,5	11,2	7,2	(1,7)	(1,7)	5,5
Commerces "online"	(6,5)	10%	(0,5)	(7,0)	(5,9)	(3,7)	(3,7)	(9,6)
Diversification	4,7	-5%	(1,3)	3,4	5,0	(1,4)	(1,4)	3,6
Autres	-	-	(2,7)	(2,7)	-	-	-	-
RESULTAT OPERATIONNEL	22,3	-39%	(4,1)	18,2	36,7	(8,6)	(8,6)	28,1
Coût de l'endettement net	(2,2)	-64%	(0,9)	(3,0)	(6,0)	(0,3)	(0,3)	(6,4)
Var. de valeur et résultat de cessions des IF	-	-	(4,7)	(4,7)	-	1,6	1,6	1,6
Résultat de cession de participation	-	-	0,0	0,0	-	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Dividendes	0,0	-	-	0,0	0,0	-	-	0,0
Impôts sur les sociétés	(1,3)	-	75,0	73,6	(1,1)	(5,2)	(5,2)	(6,3)
RESULTAT NET	18,8	-36%	65,4	84,2	29,5	(12,6)	(12,6)	17,0
<i>Dont Résultat Net, Part du Groupe</i>	<i>15,9</i>	<i>-43%</i>	<i>65,4</i>	<i>81,3</i>	<i>27,7</i>	<i>(12,5)</i>	<i>(12,5)</i>	<i>15,2</i>
<i>Nombre moyen d'actions après effet dilutif (en millions)</i>	<i>1,748</i>				<i>1,748</i>			
FFO PART DU GROUPE PAR ACTION	€9,10	-43%			€15,87			

Paris, le 31 juillet 2014, 17h45. Après examen par le Conseil de Surveillance, la gérance a arrêté les comptes consolidés du premier semestre 2014. Les procédures de revue limitée sur les comptes consolidés semestriels d'Altareit ont été effectuées. Le rapport de certification sans réserve a été émis ce jour.

1.2 APPLICATION ANTICIPEE DES NORMES IFRS 10, 11 ET 12 AU 1^{ER} JANVIER 2013

Le Groupe a décidé d'appliquer de façon anticipée les normes sur la consolidation IFRS 10, 11 et 12 au 1^{er} janvier 2013 (application obligatoire au 1^{er} janvier 2014).

PRINCIPES GENERAUX

IFRS 10 redéfinit les principes de contrôle d'une entité : le contrôle s'apprécie notamment en fonction de la gouvernance de l'entité et des pouvoirs de décisions sur les activités pertinentes (i.e. celles qui ont une incidence importante sur les rendements de l'entité).

IFRS 11 modifie les principes de consolidation des entités contrôlées conjointement et met fin à l'intégration proportionnelle : les sociétés contrôlées conjointement doivent être intégrées selon la méthode de la mise en équivalence.

IFRS 12 intègre les informations à fournir relatives aux participations (filiales, entreprises associées, entités structurées) et aux partenariats : l'objectif de la norme est de rendre accessibles et intelligibles les risques auxquels une entité est exposée en raison des liens qu'elle entretient avec des entités structurées.

L'application de ces méthodes est sans conséquences sur le résultat net, tant Groupe que hors Groupe.

APPLICATION AUX SOCIETES DU GROUPE

Le Groupe a mené une analyse du contrôle pour l'ensemble des partenariats concernant les sociétés de promotion immobilière et de diversification.

Les conséquences sur le contrôle des sociétés concernées pour la disparition de l'intégration proportionnelle ainsi que les principaux impacts sur les comptes consolidés du Groupe sont les suivantes :

68 sociétés initialement consolidées en intégration proportionnelle ont été mises en équivalence au 30

juin 2013, dont 47 entités achevées depuis plus d'un an, 1 achevée au cours du semestre, 10 en cours de construction, 3 dont le terrain est acquis mais le chantier non démarré, 6 sous promesse, et 1 holding.

Les impacts du retraitement sur les principaux agrégats concernés au 30 juin 2013 sont les suivants :

En M€	Au 30/06/2013
Chiffre d'affaires	(37,6)
Marge immobilière	(6,1)

Sauf indication contraire, l'ensemble des données comptables dans ce rapport sont issues des comptes consolidés au 30 juin 2013 retraités de l'impact des normes IFRS 10, 11 et 12.

PRECISIONS SUR LES INDICATEURS OPERATIONNELS PUBLIES

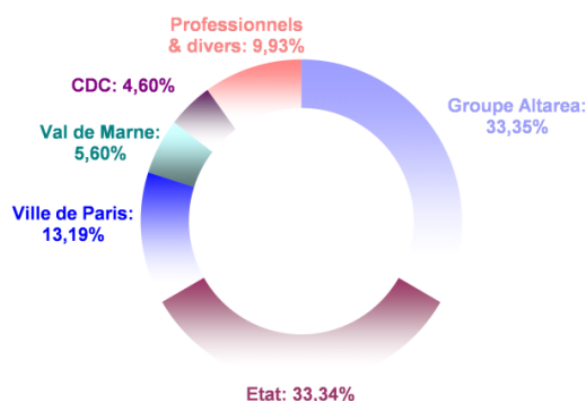
Afin de faciliter leur lecture, le Groupe ALTAREIT a été amené à apporter les précisions suivantes sur certains indicateurs opérationnels en lien avec l'adoption des normes IFRS 10, 11 et 12, pour son activité de promotion :

- Réservations : les réservations sur les programmes contrôlés au sens des normes comptables sont prises en compte à 100%. Les opérations sur les programmes en « co-promotion » (contrôlées conjointement) sont prises à hauteur de leur quote-part de détention. Cette méthode est identique à celle des publications précédentes et permet notamment de mesurer la part de marché de Cogedim.
- Backlog, offre à la vente, portefeuille foncier : le principe est le même que pour les réservations. Il est exprimé à 100% pour les programmes contrôlés et en quote-part pour les opérations contrôlées conjointement.

2 RAPPORT D'ACTIVITÉ

Filiale à 99,63% du Groupe Altarea, ALTAREIT regroupe les activités de promotion logements et bureaux du Groupe Altarea ainsi que les activités de développement et croissance avec notamment la participation détenue dans le MIN de Rungis.

ALTAREIT a également réalisé un investissement stratégique dans le e-commerce en acquérant en 2012 la société de e-commerce française Rue du Commerce.



2.1 PÔLE DIVERSIFICATION

2.1.1 MIN de Rungis

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

LE MARCHÉ DE RUNGIS

Le premier marché de gros alimentaire du monde s'étend sur 234 ha et plus de 1 000 000 m² de surfaces louables. Les 1 200 opérateurs du marché emploient près de 12 000 personnes. Le chiffre d'affaires généré en 2012 est de 8,2 millions d'euros.

LA SEMMARIS

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

La détention du capital de la Semmaris est la suivante :

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

CHIFFRE D'AFFAIRES DE LA SEMMARIS

Le Chiffre d'affaires de la Semmaris s'élève à 50,5 millions d'euros au 30 juin 2014, en hausse de +1,7% par rapport au 30 juin 2013.

En M€	30/06/2014		30/06/2013 Retraité
Redevances indexées	7,9		8,1
Redevances homologuées	20,2		19,3
Péages	5,8		5,8
Autres	2,0		2,1
Sous-total redevances et autres revenus	35,9	1,7%	35,3
Charges récupérées	14,6		14,3
Total Chiffre d'affaires	50,5	1,7%	49,6

Les revenus de la Semmaris sont constitués de :

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

RESULTAT SEMESTRIEL 2014

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

Les comptes sociaux de la Semmaris ont fait l'objet d'un retraitement IFRS par les services comptables d'Altarea afin de pouvoir déterminer la contribution de la Semmaris au résultat consolidé d'ALTAREIT.

2.1.2 Activité d'hôtellerie

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

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

En M€	30/06/2014	30/06/2013 Retraité
Chiffre d'affaire	7,6	7,8
Loyer	(2,1)	(2,1)
Autres charges de structure	(5,8)	(5,7)
Autres	(0,3)	(0,2)
Résultat opérationnel	(0,6)	(0,3)

2.1.3 Commerce online

Le groupe ALTAREIT est l'un des principaux acteurs du e-commerce en France, à travers Rue du Commerce dont le volume d'activité a représenté 172 millions d'euros au 1^{er} semestre 2014 (-6%).

ÉVOLUTION DU MARCHÉ¹

A fin mai 2014, le e-commerce enregistre une croissance de +2% en France. Les grands sites marchands enregistrent pour leur part une croissance des ventes plus limitée, à +1% à périmètre constant.

¹ Source : Fevad et Baromètre ICE 40 (croissance des sites leaders, à périmètre constant) à fin mai 2014 (5 mois).

FREQUENTATION DU SITE RUEDUCOMMERCE.COM

Rue du Commerce maintient son positionnement de site leader, dans le « Top 10 » des sites marchands généralistes en France².

Sites marchands généralistes	VU Mensuels moyens 4M 2014, en milliers
1 Amazon	15 156
2 Cdiscount	8 651
3 Fnac	8 201
4 PriceMinister	7 274
5 Carrefour	6 027
6 La Redoute	5 835
7 Vente-privee.com	5 317
8 Rue du Commerce	4 982
9 Auchan	4 226
10 E.Leclerc	4 038

PERFORMANCES DE RUE DU COMMERCE

Au 30 juin 2014, le site enregistre un volume d'affaires de 172 millions d'euros (-6%), issu à hauteur de 69% de la distribution en propre et à hauteur de 31% de la Galerie Marchande. Le nombre de commandes s'élève à 1,0 millions, pour un panier moyen d'environ 212 € TTC.

En M€	S1 2014	S1 2013	Var
Volume d'affaires Distribution	119,2	133,8	(11)%
Volume d'affaires Galerie Marchande	52,9	50,0	6%
Total Volume d'affaires	172,2	183,8	(6)%

En M€	S1 2014	S1 2013	Var
Volume d'affaires Distribution	119,2	133,8	(11)%
Commissions Galerie	5,1	4,5	12%
Taux commission	9,3%	8,8%	0,5 pts
Chiffre d'affaires Rue du Commerce	124,3	138,3	(10)%

Au cours de ce semestre, Rue du Commerce a recentré son offre commerciale sur l'univers masculin (« High Tech - Maison - Brico ») afin de mieux répondre aux attentes de ses clients principaux (hommes, CSP +) : « 1200 marques qui font rêver les hommes ».

L'offre a été réduite sur certains univers, ce qui explique notamment la baisse du volume d'activité global.

Parallèlement, le taux de commission a été relevé sur les univers de la Galerie Marchande où Rue du Commerce est leader.

² Classement Médiamétrie//NetRating selon le nombre de visiteurs uniques mensuels (i.e. nombre d'internautes ayant visité le site au moins une fois sur une période d'un mois) sur la période janvier-avril 2014.

RESULTATS DU GROUPE RUE DU COMMERCE

En M€	30/06/2014		30/06/2013 retraité
Chiffre d'affaires Distribution	119,2	(11)%	133,8
Achats consommés et autres	(111,8)		(123,7)
Commissions Galerie Marchande	5,1	12%	4,5
Frais de structure nets	(19,0)		(20,5)
Cash-flow opérationnel	(6,5)		(5,9)
% du CA	(5,5)%		(4,4)%

Le recentrage entamé ce semestre et la réduction des frais de structure (-8%) devraient avoir à court terme des effets positifs sur les charges d'exploitation de Rue du Commerce, et devrait permettre de limiter la perte d'exploitation prévue cette année.

2.2 LOGEMENT

2.2.1 Conjoncture du 1^{er} semestre 2014

Les ventes de logements neufs en France enregistrent une baisse de l'ordre de -2% ³. Les promoteurs ont procédé à un fort ralentissement de leurs mises en vente qui ont atteint leur plus bas niveau depuis la création de l'Observatoire FPI en 2010⁴.

Dans ce contexte, le gouvernement a annoncé le 25 juin dernier des mesures pour relancer la construction qui visent à :

- Une amélioration du PTZ + dans le neuf⁵ ;
- Une relance de l'investissement locatif⁶ ;
- Des simplifications administratives.

L'annonce de ces mesures et le maintien des taux d'intérêt à un niveau historiquement bas (2,85%⁷ en moyenne pour mai 2014) sont autant de signaux encourageants pour relancer le secteur.

2.2.2 Cogedim : progression des réservations⁸ de + 22% en valeur (+43% en volume)

Les réservations de logements neufs du Groupe s'élevaient à 535 M€ au 1^{er} semestre 2014 pour 2 110 lots. **Comparé au 1^{er} semestre 2013, c'est une progression de + 22% en valeur et de + 43% en volume.**

A périmètre constant (hors acquisition d'Histoire & Patrimoine, la croissance s'élève à +17% en valeur et +37%).

RESERVATIONS EN VALEUR ET EN LOTS⁹

	S1 2014	S1 2013	Var.
Ventes au détail	378 M	335 M	+ 13%
Ventes en bloc	150 M	98 M	+ 53%
Total en valeur	528 M	433 M	+ 22%
Ventes au détail	1 395 lots	1 129 lots	+ 23%
Ventes en bloc	715 lots	351 lots	+ 104%
Total en lots	2 110 lots	1 480 lots	+ 43%

43 opérations ont été lancées (majoritairement en entrée et moyenne gamme) pour environ 700 M€ de CA TTC et 2 700 lots, soit 12% de plus qu'au 1^{er} semestre 2013.

La forte progression des ventes est notamment due aux ventes auprès des institutionnels qui représentent désormais 28% des ventes.

Réservations par gamme de produits

En nombre de lots	S1 2014	%	S1 2013	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	1 278	61%	765	52%	
Haut de gamme	613	28%	430	29%	
Résidences Services	140	7%	285	19%	
Rénovation	79	4%			
Total	2 110		1 480		+ 43%

La croissance des ventes du semestre est surtout liée aux programmes d'entrée et de milieu de gamme, qui représente désormais 61% des ventes en nombre de lots (contre 52% au 1^{er} semestre 2013).

SIGNATURES NOTARIÉES

En M€ TTC	S1 2014	%	S1 2013	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	188	55%	191	55%	
Haut de gamme	119	35%	133	38%	
Résidences Services	27	8%	25	7%	
Rénovation	8	2%			
Total	342		349		(2)%

³ Source : Chiffres et statistiques n° 521, mai 2014 : Commercialisation des logements neufs au 1^{er} trimestre 2014 (Commissariat Général au Développement Durable).

⁴ Source : Communiqué de presse de la FPI du 15 mai 2014.

⁵ Relèvement du plafond de ressources pour les zones B2 et C, barème plus avantageux sur l'ensemble des zones...

⁶ La carte des zones tendues est revue en augmentant notamment le plafond des loyers à Paris, Lyon, Marseille et Montpellier. Par ailleurs, le taux de déduction de l'impôt s'améliore, passant de 18% à 21% si la durée de location est allongée de 9 à 12 ans.

⁷ Source : Crédit Foncier Immobilier (taux moyen des acquéreurs)

⁸ Réservations de logements nettes des désistements, avec la prise en compte des réservations d'Histoire & Patrimoine à hauteur de la quote-part de détention du Groupe.

⁹ En méthode consolidée, à l'exception des opérations contrôlées conjointement prises en compte à hauteur de leur quote-part de détention.

2.2.3 Résultat opérationnel

CHIFFRE D'AFFAIRES COMPTABILISE A L'AVANCEMENT¹⁰

En M€ HT	S1 2014	%	S1 2013 retraité	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	165	45%	160	37%	
Haut de gamme	167	45%	260	60%	
Résidences Services	36	10%	17	4%	
Total	368		438		(16)%

Le chiffre d'affaires logement représente 368 M€ à comparer à 438 M€ au 1^{er} semestre 2013¹¹ qui intégrait une contribution importante de l'opération Paris Laennec. Hors Laennec, le niveau de chiffre d'affaires est globalement comparable¹².

MARGE IMMOBILIERE¹³ ET CASH-FLOW OPERATIONNEL

En M€	30/06/2014		30/06/2013 retraité
Chiffre d'affaires	368,2	(16)%	438,4
Coût de vente	(337,5)		(389,1)
Marge immobilière	30,7	(38)%	49,3
% du CA	8,3%		11,2%
Production stockée	20,5		24,0
Frais de structure nets	(37,2)		(45,1)
Autre (a)	1,4		2,1
Cash-flow opérationnel	15,4	(49)%	30,4
% du CA	4,2%		6,9%

(a) Inclut notamment la contribution des sociétés consolidées par mise en équivalence (pas de contribution d'Histoire & Patrimoine, dont l'impact débutera au S2 2014)

Au 1^{er} semestre 2014, le taux de marge immobilière s'établit à 8,3% du chiffre d'affaires vs 11,2% au 1^{er} semestre 2013, l'opération de Laennec ayant notamment tiré à la hausse le taux de marge en 2013.

Par ailleurs, le niveau de résultat enregistré ce semestre est le reflet de la période de transition actuelle. Le Groupe s'inscrit désormais dans une stratégie d'augmentation des volumes à marges plus faibles, lui permettant à terme de retrouver des niveaux de rentabilité en valeur absolue comparables aux années passées.

¹⁰ Chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement selon les normes IFRS. L'avancement technique est mesuré par l'avancement du poste construction sans prise en compte du foncier.

¹¹ Retraité.

¹² Chiffre d'affaires hors Laennec au S1 2014 : - 4% vs S1 2013.

¹³ La marge immobilière est calculée après frais financiers stockés, après frais et honoraires de commercialisation et de publicité.

BACKLOG

En M€ HT	S1 2014	Fin 2013	Var
Backlog en M€ HT	1 379	1 314	+ 5%
En nombre de mois	20	17	+ 3

2.2.4 Gestion des engagements

Décomposition de l'offre à la vente au 30 juin 2014 (835 millions d'euros TTC) en fonction du stade d'avancement opérationnel :

Phases opérationnelles	<--- Risque --->			Logements achevés en stock
	- Montage (foncier non acquis)	Foncier acquis / chantier non lancé	Foncier acquis / chantier en cours	
Dépenses engagées (en M€ HT)	40	11		
Prix de revient de l'offre à la vente (en M€ HT)			212	7
Offre à la vente (835 M€ TTC)	485	63	277	10
En %	58%	8%	33%	1%
Dont à livrer		en 2014	23 M€	
		en 2015	154 M€	
		en 2016	100 M€	

GESTION DE L'OFFRE A LA VENTE¹⁴

58% de l'offre à la vente concernent des programmes dont la construction n'a pas encore été lancée et pour lesquels les montants engagés correspondent essentiellement à des frais d'études, de publicité et d'indemnités d'immobilisations (ou cautions) versés dans le cadre des promesses sur le foncier avec possibilité de rétractation (promesses unilatérales principalement).

33% de l'offre sont actuellement en cours de construction. Seuls 23 M€ (sur 277 M€) correspondent à des lots à livrer d'ici fin 2014.

Le stock de produits finis est quasiment nul (1%).

LA GESTION DU CYCLE

Grâce à la mise en place de critères prudentiels, Cogedim contrôle l'essentiel de son portefeuille foncier au travers d'options unilatérales qui ne

¹⁴ L'offre à la vente est constituée des lots disponibles à la vente et exprimée en CA TTC.

seront exercées qu'en fonction de la réussite commerciale des programmes.

APPROVISIONNEMENT¹⁵

	CA TTC en M€	Nb de lots
Opérations approvisionnées au S1 2014	1 008	5 081
dont Opérations Entrée et Moyenne gamme	753	3 806
en % des opérations approvisionnées au S1 2014	75%	75%

Les promesses signées au cours du semestre représentent l'équivalent d' 1 milliard d'euros de CA TTC et concernent pour les ¾ des programmes d'entrée et moyenne gamme particulièrement adaptés aux niveaux de prix correspondant à la solvabilité des acquéreurs.

OFFRE A LA VENTE¹⁶ ET PORTEFEUILLE FONCIER¹⁷

En M€ TTC	< 1 an	> 1 an	Total au 30/06/2014	Nb de mois	Au 31/12/2013
Offre à la vente	835		835	9	706
Portefeuille foncier	2 196	1 644	3 839	42	3 719
Total Pipeline	3 034	1 644	4 674	51	4 425
31/12/2013			4 425		
Var.			+6%		

Le pipeline résidentiel (offre à la vente + portefeuille foncier) est composé :

- à moins d'un an, d'opérations orientées principalement vers des produits d'entrée et milieu de gamme répondant aux attentes du marché existant ;
- à plus d'un an, d'opérations « tous produits » permettant au Groupe de saisir des opportunités dans toutes les gammes dès la reprise du marché.

2.2.5 PRISE DE PARTICIPATION DANS HISTOIRE & PATRIMOINE

En juin 2014, Cogedim a fait l'acquisition de 55% du capital de la société Histoire & Patrimoine pour un montant de 15,5 M€.

¹⁵ Nouvelles opérations rentrées dans le portefeuille foncier.

¹⁶ L'offre à la vente est constituée des lots disponibles à la vente et exprimée en CA TTC.

¹⁷ Le portefeuille foncier est constitué par les programmes maîtrisés (par le biais d'une promesse de vente, quasi exclusivement sous forme unilatérale) dont le lancement n'a pas encore eu lieu et exprimés en valeur TTC.

Histoire & Patrimoine est le spécialiste de la rénovation et de la réhabilitation du patrimoine urbain (monuments historiques classés ou inscrits). La société emploie 100 collaborateurs et réalise 100 M€ de placements annuels. Histoire & Patrimoine développe des programmes dans toute la France¹⁸, et propose une offre immobilière complète allant de la conception des programmes jusqu'à l'administration de biens achevés en passant par le suivi des restaurations et la commercialisation de produits rénovés.

Cogedim étend ainsi son champ d'expertise dans la rénovation urbaine, grâce à un savoir-faire complémentaire lui permettant d'offrir une solution d'ensemble complète aux villes souhaitant préserver leur patrimoine architectural.

Le Groupe dispose d'une promesse de vente sur les 45% restant à horizon 2018/2019, lui permettant de prendre à terme le contrôle intégral d'Histoire & Patrimoine. En attendant, Histoire & Patrimoine est consolidé par mise en équivalence dans les comptes consolidés du Groupe.

¹⁸ En Ile de France : rénovation de l'hôtel Voysin rue de Turenne à Paris ou de la cité Meissonnier à St Denis...
En Régions : réhabilitation-transformation de l'Hôtel d'Aux à Nantes, rénovation d'un immeuble du XVII^e dans le secteur sauvegardé d'Avignon...

2.3 BUREAU

2.3.1 Conjoncture et activité du semestre

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE¹⁹

Au 30 juin 2014, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche une progression de +73% sur un an, avec 10,7 milliards d'euros investis.

Le marché a été tiré par plusieurs transactions exceptionnelles (5 transactions supérieures à 500 millions d'euros), ce qui masque la faiblesse des opérations de taille intermédiaire représentant historiquement le cœur de marché.

L'importance des liquidités conjuguée à un coût de financement attrayant conduit les investisseurs à se positionner sur des actifs de grande taille. La concurrence sur les rares offres « core » entraîne une baisse des taux « prime » de bureaux qui s'approche de 4% pour Paris Quartier Central des Affaires.

PLACEMENTS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE²⁰

Avec 1,1 million de m² commercialisés, le 1^{er} semestre 2014 est en hausse de 24%, comparé à la même période de 2013. Ce dynamisme résulte principalement de la signature de quelques grands projets de regroupements à l'étude depuis plusieurs mois.

Le comportement des utilisateurs reste inchangé, essentiellement motivé par les politiques d'optimisation des surfaces et la recherche de loyers moins élevés. L'environnement économique conduit les utilisateurs à prendre peu de risques et à privilégier la renégociation de leur bail.

Au 30 juin 2014, l'offre immédiate est stable et s'élève à 3,9 millions de m².

2.3.2 Activité du 1^{er} semestre 2014

En matière d'immobilier d'entreprise, le Groupe a poursuivi sa stratégie en déployant l'ensemble de ses savoir-faire, tant en investissement (à travers le

¹⁹ Données CBRE du 2^e trimestre 2014 – Investissement France.

²⁰ Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux. Données CBRE du 2^e trimestre 2014 – Bureaux Ile de France.

fonds AltaFund²¹) qu'en promotion (VEFA/BEFA, CPI) et qu'en prestation de services (MOD).

RÉALISATIONS DU SEMESTRE

Projet	Nature	Surface à 100%	Événements du semestre
Villeurbanne	VEFA	16 000 m ²	Maitrisé
MOD Paris 8ème	MOD	26 000 m ²	Maitrisé
MOD Paris 8ème	MOD	10 600 m ²	Maitrisé
Lyon Gerland - SANOFI	BEFA	15 310 m ²	Signature BEFA
Toulouse Blagnac - SAFRAN	BEFA	22 700 m ²	Signature BEFA
Paris - Raspail	AltaFund	10 650 m ²	Cession utilisateur
Cœur d'Orly - Ilot Askia	CPI	19 694 m ²	Lancement chantier
Montpellier - Mutuelle des Motards	CPI	9 000 m ²	Lancement chantier
Montigny - Mercedes France	VEFA	19 714 m ²	Livraison
La Défense - Tour Blanche	MOD	29 700 m ²	Livraison
St Denis Landy - Sisley	CPI	22 221 m ²	Livraison
Lyon - Opale	VEFA	13 262 m ²	Livraison

Au cours du 1^{er} semestre 2014, le groupe a maîtrisé²² 3 nouveaux projets, représentant un potentiel d'activité de 102 millions d'euros, portant le volume d'opérations maîtrisées par le groupe au 30 juin 2014 à 1 294 millions d'euros.

2.3.3 Chiffre d'affaires et cash-flow opérationnel

En M€	30/06/2014	30/06/2013 Retraité
Chiffre d'affaires	17,4 (71)%	60,5
Marge immobilière	2,2 (68)%	7,0
% du CA	12,7%	11,5%
Prestation de services externes	2,2 18%	1,9
Production stockée	4,9	1,3
Charges d'exploitation	(5,6)	(6,6)
Frais de structure nets	1,5	(3,4)
Autres (QP de résultat MEE) (a)	4,9	3,6
Cash-flow opérationnel	8,7 21%	7,2
% du CA	49,9%	11,9%

(a) Dont AltaFund (Raspail).

La structure de résultat varie fortement sur le semestre en raison du « mix » des opérations

²¹ Véhicule d'investissement en immobilier d'entreprise dans lequel le Groupe détient une quote-part limitée à 17%. Ce véhicule, d'une capacité d'investissement discrétionnaire supérieure à 1,2 Mds € après levier, a pour vocation d'acquérir des terrains ou des actifs existants de bureaux à repositionner, qui seront destinés à être arbitrés à moyen terme.

²² Opération maîtrisée : opération pour laquelle le Groupe a signé un contrat de VEFA, BEFA, CPI ou MOD, ou encore opération pour laquelle AltaFund a acquis un bien.

contributives (moins de VEFA, d'avantage d'honoraires et de contribution d'AltaFund). Au total, le Cash-flow opérationnel est en forte hausse à 8,7 millions d'euros (+21%).

DETAIL DES OPERATIONS MAITRISEES (A DES STADES D'AVANCEMENT DIFFERENTS) AU 30 JUIN 2014

Nature du projet	Surface à 100%	Montant en QP
AltaFund ^(a)	40 350 m ²	347 M€
CPI / VEFA / BEFA ^(b)	329 852 m ²	825 M€
MOD ^(c)	54 600 m ²	122 M€
TOTAL	424 802 m²	1 294 M€

(a) Montant = prix de revient total de l'opération à 100%.

(b) Montant = montant du contrat signé (ou estimation, pour les BEFAs).

(c) Montant = honoraires capitalisés.

3 RÉSULTATS CONSOLIDÉS

Au 30 juin 2014, le FFO (Cash-flow courant des opérations) s'élève à 18,8 M€ (-36%). En part du Groupe, le FFO s'élève à 15,9 M€, soit 9,10 €/action (-43%).

En M€	30/06/2014			30/06/2013 Retraité *		
	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
Logements	15,4 (49)%	(2,1)	13,3	30,4	(1,8)	28,6
Bureaux	8,7 21%	2,5	11,2	7,2	(1,7)	5,5
Commerces "online"	(6,5) 10%	(0,5)	(7,0)	(5,9)	(3,7)	(9,6)
Diversification	4,7 (5)%	(1,3)	3,4	5,0	(1,4)	3,6
Autres	–	(2,7)	(2,7)	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL	22,3 (39)%	(4,1)	18,2	36,7	(8,6)	28,1
Coût de l'endettement net	(2,2) (64)%	(0,9)	(3,0)	(6,0)	(0,3)	(6,4)
Var. de valeur et résultat de cessions des IF	–	(4,7)	(4,7)	–	1,6	1,6
Résultat de cession de participation	–	0,0	0,0	–	(0,0)	(0,0)
Dividendes	0,0	–	0,0	0,0	–	0,0
Impôts sur les sociétés	(1,3)	75,0	73,6	(1,1)	(5,2)	(6,3)
RESULTAT NET	18,8 (36)%	65,4	84,2	29,5	(12,6)	17,0
<i>Dont Résultat Net, Part du Groupe</i>	<i>15,9 (43)%</i>	<i>65,4</i>	<i>81,3</i>	<i>27,7</i>	<i>(12,5)</i>	<i>15,2</i>
Nombre moyen d'actions après effet dilutif (en millions)	1,748			1,748		
FFO PART DU GROUPE PAR ACTION	9,10 (43)%			15,87		

CASH-FLOW OPÉRATIONNEL²³ : 22,3 M€ (-39%)

Au 1^{er} semestre 2014, le cash-flow opérationnel s'établit à 22,3 M€ (en baisse de -39%), conséquence de la baisse de l'activité logement et de celle de la contribution de Rue du Commerce (mise en œuvre du programme d'investissements), en partie compensée par la bonne performance de l'activité bureaux.

La baisse globale de la contribution du Logement provient principalement d'un effet de base (la contribution 2013 était fortement tirée par l'opération Laënnec).

FFO²⁴ : 18,8 M€ (-36%)

Le FFO correspond au cash-flow opérationnel après impact du coût de l'endettement net²⁵ et de l'impôt décaissé.

VARIATIONS DE VALEURS ET CHARGES CALCULEES : 65,4 M€

	En M€
Variation de valeurs - Instruments financiers	(4,7)
Cessions d'actifs et frais de transaction	(0,0)
Part des sociétés mises en équivalence	1,8
Impôts différés	75,0
Charges calculées (a)	(6,6)
TOTAL	65,4

(a) Dotations aux amortissements et aux provisions non courantes, AGA, provisions retraite, étalement des frais d'émission d'emprunts.

²³ Ou EBITDA consolidé : correspond au résultat opérationnel hors les variations de valeur, les charges calculées les frais de transaction et les variations d'impôt différé.

²⁴ Fund from operations, ou Cash-flow courant des opérations : correspond au résultat net hors les variations de valeur, les charges calculées les frais de transaction et les variations d'impôt différé.

²⁵ Il s'agit essentiellement du coût de la dette des crédits d'acquisition de Cogedim et de Rue du Commerce.

CONTROLE FISCAL : REGLEMENT DEFINITIF DU LITIGE

Fin 2011, le Groupe avait reçu une notification de rappel d'impôt pour un montant de 133,9 M€ en principal, relatif à des opérations de restructuration effectuées en 2008.

A l'issue d'une procédure qui s'est achevée au cours du 1^{er} semestre 2014²⁶, un règlement d'ensemble a été accepté conduisant au dégrèvement intégral du rappel des droits et à une réduction partielle des déficits fiscaux générés en 2008.

Ce litige est définitivement clos et se conclut par une absence de sortie de ressources financières pour le Groupe. La société en a tiré toutes les conséquences comptables dans ses comptes au 30 juin 2014.

²⁶ Deux avis entièrement favorables aux contribuables concernés du Groupe ont été successivement rendus par la Commission Départementale des Impôts et la Commission Nationale des Impôts, les 3 octobre 2013 et 31 janvier 2014 respectivement.

4 RESSOURCES FINANCIÈRES

L'endettement net financier s'élève à 394 millions d'euros au 30 juin 2014.

En M€	Juin 2014	Déc. 2013
Dette corporate ^(a)	400	354
Dette promotion et autres dettes	138	165
Total Dette bancaire brute	538	519
Disponibilités	(245)	(179)
Total Endettement net bancaire	293	340
Autres emprunts et dettes	101	57
Total Endettement net financier	394	397

(a) En 2013 : y compris dette d'acquisition Cogedim et Rue du Commerce

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

COVENANTS

- La dette corporate est assortie des covenants consolidés du Groupe Altarea dont fait partie ALTAREIT (LTV<65%, ICR>2), ils sont respectés avec une marge de manœuvre importante (LTV à 41,6% et ICR à 6,2%).
- La dette promotion adossée à des projets est assortie de covenants spécifiques à chaque projet.

Le gearing²⁷ s'élève à 0,78 x.

5 GOUVERNANCE

Jacques NICOLET a souhaité quitter ses fonctions de Président du Conseil de Surveillance d'ALTAREIT pour se consacrer davantage à ses activités professionnelles propres.

Lors du Conseil de Surveillance du 7 mai 2014, et sur proposition de Jacques NICOLET, Christian de GOURNAY a été nommé à l'unanimité pour le remplacer en qualité de Président du Conseil de Surveillance à compter du 2 juin 2014.

Jacques NICOLET continue à siéger comme Membre du Conseil de Surveillance de la Société ALTAREA dont il préside par ailleurs le Comité d'investissements.

²⁷ Endettement net bancaire rapporté aux Capitaux propres consolidés.

Compte de résultat analytique au 30 juin 2014

En millions d'euros	30/06/2014			30/06/2013 Retraité *		
	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
Chiffre d'affaires	368,2	–	368,2	438,4	–	438,4
Coût des ventes et autres charges	(337,5)	–	(337,5)	(389,1)	–	(389,1)
Marge immobilière	30,7	–	30,7	49,3	–	49,3
Prestations de services externes	0,0	–	0,0	0,2	–	0,2
Production stockée	20,5	–	20,5	24,0	–	24,0
Charges d'exploitation	(37,2)	(0,8)	(37,9)	(45,1)	(0,4)	(45,5)
Frais de structure nets	(16,7)	(0,8)	(17,4)	(20,9)	(0,4)	(21,3)
Part des sociétés associées	1,4	(0,0)	1,3	2,1	0,2	2,2
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(1,2)	(1,2)	–	(1,6)	(1,6)
Indemnités (frais) de transaction	–	(0,1)	(0,1)	–	–	–
RESULTAT LOGEMENTS	15,4	(2,1)	13,3	30,4	(1,8)	28,6
Chiffre d'affaires	17,4	–	17,4	60,5	–	60,5
Coût des ventes et autres charges	(15,2)	–	(15,2)	(53,6)	–	(53,6)
Marge immobilière	2,2	–	2,2	7,0	–	7,0
Prestations de services externes	2,2	–	2,2	1,9	–	1,9
Production stockée	4,9	–	4,9	1,3	–	1,3
Charges d'exploitation	(5,6)	(0,2)	(5,8)	(6,6)	(0,2)	(6,8)
Frais de structure nets	1,5	(0,2)	1,3	(3,4)	(0,2)	(3,6)
Part des sociétés associées	4,9	2,8	7,8	3,6	(1,3)	2,3
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,1)	(0,1)	–	(0,2)	(0,2)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–
RESULTAT BUREAUX	8,7	2,5	11,2	7,2	(1,7)	5,5
Chiffre d'affaires distribution et Autres	119,2	–	119,2	133,8	–	133,8
Achats consommés	(109,5)	–	(109,5)	(122,9)	–	(122,9)
Charges commerciales	–	–	–	–	–	–
Dotation nette aux provisions	(2,2)	–	(2,2)	(0,9)	–	(0,9)
Marge Distribution	7,5	–	7,5	10,0	–	10,0
Commissions Galerie Marchande	5,1	–	5,1	4,5	–	4,5
Charges d'exploitation	(19,2)	(0,1)	(19,3)	(20,5)	(0,1)	(20,6)
Frais de structure nets	(19,2)	(0,1)	(19,3)	(20,5)	(0,1)	(20,6)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,4)	(0,4)	–	(3,2)	(3,2)
Indemnités (frais) de transaction	–	(0,0)	(0,0)	–	(0,4)	(0,4)
RESULTAT COMMERCES ONLINE	(6,5)	(0,5)	(7,0)	(5,9)	(3,7)	(9,6)
Prestations de services externes	–	–	–	–	–	–
Charges d'exploitation	0,1	(0,0)	0,1	0,4	–	0,4
Frais de structure nets	0,1	(0,0)	0,1	0,4	–	0,4
Part des sociétés associées	4,6	(1,0)	3,6	4,6	(1,1)	3,5
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,3)	(0,3)	–	(0,3)	(0,3)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	–	–	–	–	–	–
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–
RESULTAT DIVERSIFICATION	4,7	(1,3)	3,4	5,0	(1,4)	3,6
Autres	–	(2,7)	(2,7)	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL	22,3	(4,1)	18,2	36,7	(8,6)	28,1
Coût de l'endettement net	(2,2)	(0,9)	(3,0)	(6,0)	(0,3)	(6,4)
Actualisation des dettes et créances	–	–	–	–	–	–
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(4,7)	(4,7)	–	1,6	1,6
Résultat de cession de participation	–	0,0	0,0	–	(0,0)	(0,0)
Dividendes	0,0	–	0,0	0,0	–	0,0
RESULTAT AVANT IMPOT	20,1	(9,6)	10,6	30,6	(7,3)	23,3
Impôts sur les sociétés	(1,3)	75,0	73,6	(1,1)	(5,2)	(6,3)
RESULTAT NET	18,8	65,4	84,2	29,5	(12,6)	17,0
Minoritaires	(2,9)	0,0	(2,9)	(1,8)	0,0	(1,8)
RESULTAT NET, Part du Groupe	15,9	65,4	81,3	27,7	(12,5)	15,2
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 748	1 748	1 748	1 748	1 748	1 748
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), Part du Groupe	9,10	37,40	46,50	15,87	(7,18)	8,69

Bilan au 30 juin 2014

	30/06/2014	31/12/2013
<i>En millions d'euros</i>		
ACTIFS NON COURANTS	478,9	400,2
Immobilisations incorporelles	220,8	219,3
<i>dont Ecarts d'acquisition</i>	113,0	113,0
<i>dont Marques</i>	97,7	98,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	10,1	7,7
Immobilisations corporelles	10,8	11,6
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	133,1	129,3
Prêts et créances (non courant)	4,7	4,6
Impôt différé actif	109,5	35,4
ACTIFS COURANTS	1 101,0	1 120,7
Stocks et en-cours nets	558,7	599,0
Clients et autres créances	286,1	332,3
Créance d'impôt sur les sociétés	1,6	0,9
Prêts et créances financières (courant)	9,3	9,5
Instruments financiers dérivés	–	0,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	245,3	178,9
TOTAL ACTIF	1 580,0	1 521,0
CAPITAUX PROPRES	377,7	299,5
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA	367,7	286,1
Capital	2,6	2,6
Primes liées au capital	76,3	76,3
Réserves	207,5	186,9
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA	81,3	20,3
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	10,0	13,4
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	7,1	10,0
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	2,9	3,5
PASSIFS NON COURANTS	450,7	259,4
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	434,5	241,7
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	434,2	241,6
<i>dont Autres emprunts et dettes assimilées</i>	0,4	0,1
Autres provisions long terme	15,7	17,3
Dépôts et cautionnements reçus	0,4	0,4
Impôt différé passif	0,0	0,1
PASSIFS COURANTS	751,6	962,0
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	205,0	334,0
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>	67,9	256,1
<i>dont Billets de trésorerie</i>	30,0	–
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	6,2	21,4
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>	100,9	56,4
Instruments financiers dérivés	4,8	0,6
Dettes fournisseurs et autres dettes	541,8	626,2
Dettes d'impôt exigible	0,1	1,3
TOTAL PASSIF	1 580,0	1 521,0

2 COMPTES CONSOLIDES

SOMMAIRE

1	INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ.....	22
2	ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE	23
3	ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ	24
4	ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES	25
5	ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	26
6	COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE.....	27
7	NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS.....	28
7.1	Principes et méthodes comptables	28
7.2	Changements comptables	30
7.3	Secteurs opérationnels.....	32
7.4	Faits significatifs du 1er semestre.....	35
7.5	Périmètre de consolidation.....	36
7.6	Regroupement d'entreprises.....	40
7.7	Notes sur l'état de la situation financière consolidée	41
7.8	Notes sur l'état du résultat global consolidé	51
7.9	Notes sur l'état des flux de trésorerie.....	57
7.10	Instruments financiers et risques de marché	58
7.11	Dividendes proposés et versés	62
7.12	Parties liées	62
7.13	Engagements du groupe.....	65
7.14	Evénements postérieurs à la date de clôture.....	67

1 INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

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

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

Altareit contrôle à 100% la société Rue du Commerce, acteur important du commerce « online ».

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

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

Le Conseil de Surveillance qui s'est tenu le 31 juillet 2014 a examiné les comptes consolidés semestriels établis au titre de la période close le 30 juin 2014 et arrêtés par la Gérance.

2 ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

<i>En millions d'euros</i>	Note	30/06/2014	31/12/2013
ACTIFS NON COURANTS		478,9	400,2
Immobilisations incorporelles		220,8	219,3
<i>dont Ecart d'acquisition</i>		113,0	113,0
<i>dont Marques</i>		97,7	98,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		10,1	7,7
Immobilisations corporelles		10,8	11,6
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	7.7.1	133,1	129,3
Prêts et créances (non courant)		4,7	4,6
Impôt différé actif	7.8.8	109,5	35,4
ACTIFS COURANTS		1 101,0	1 120,7
Stocks et en-cours nets	7.7.3	558,7	599,0
Clients et autres créances	7.7.4	286,1	332,3
Créance d'impôt sur les sociétés		1,6	0,9
Prêts et créances financières (courant)		9,3	9,5
Instruments financiers dérivés	7.10	–	0,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.9	245,3	178,9
TOTAL ACTIF		1 580,0	1 521,0
CAPITAUX PROPRES		377,7	299,5
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA		367,7	286,1
Capital	7.7.6	2,6	2,6
Primes liées au capital		76,3	76,3
Réserves		207,5	186,9
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA		81,3	20,3
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		10,0	13,4
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		7,1	10,0
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		2,9	3,5
PASSIFS NON COURANTS		450,7	259,4
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	7.7.7	434,5	241,7
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		434,2	241,6
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>		0,4	0,1
Provisions long terme	7.7.8	15,7	17,3
Dépôts et cautionnements reçus		0,4	0,4
Impôt différé passif	7.8.8	0,0	0,1
PASSIFS COURANTS		751,6	962,0
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	7.7.7	205,0	334,0
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>		67,9	256,1
<i>dont Billets de trésorerie</i>		30,0	–
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	7.9	6,2	21,4
<i>dont Autres emprunts et dettes financières</i>		100,9	56,4
Instruments financiers dérivés	7.10	4,8	0,6
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.7.5	541,8	626,2
Dettes d'impôt exigible		0,1	1,3
TOTAL PASSIF		1 580,0	1 521,0

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers.

3 ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

en millions d'euros	Note	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013 Retraité*
Chiffre d'affaires		385,6	990,7	498,9
Coûts des ventes		(329,9)	(833,1)	(417,4)
Charges commerciales		(20,9)	(43,8)	(23,5)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(1,8)	(5,0)	(1,8)
MARGE IMMOBILIÈRE	7.8.1	32,9	108,8	56,3
Chiffre d'affaires distribution et Autres		119,2	318,6	133,8
Achats consommés		(109,5)	(296,1)	(122,9)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(2,2)	(1,7)	(0,9)
MARGE DISTRIBUTION	7.8.2	7,5	20,8	10,0
COMMISSIONS GALERIE MARCHANDE	7.8.3	5,1	9,6	4,5
Prestations de services externes		2,3	3,5	2,1
Production immobilisée et stockée		25,4	58,1	25,3
Charges de personnel		(43,2)	(93,3)	(46,9)
Autres charges de structure		(19,3)	(53,8)	(24,2)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(1,5)	(3,0)	(1,5)
FRAIS DE STRUCTURE NETS	7.8.4	(36,3)	(88,6)	(45,1)
Autres produits et charges		(0,4)	(2,2)	(1,5)
Dotations aux amortissements		(2,4)	(3,6)	(3,4)
Indemnités (frais) de transaction		(2,8)	(1,5)	(0,4)
AUTRES	7.8.5	(5,6)	(7,3)	(5,4)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	7.8.5	(0,0)	(4,5)	–
Dotations nettes aux provisions	7.8.5	1,9	(0,9)	(0,3)
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	7.8.5	–	(37,9)	–
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE		5,6	(0,1)	20,0
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	7.8.5	12,7	18,2	8,0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE		18,2	18,1	28,0
Coût de l'endettement net	7.8.6	(3,0)	(12,1)	(6,4)
<i>Charges financières</i>		(7,0)	(13,0)	(6,8)
<i>Produits financiers</i>		4,0	0,9	0,4
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	7.8.7	(4,7)	1,8	1,6
Résultat de cession de participation	7.8.7	0,0	(0,0)	(0,0)
Dividendes		0,0	0,0	0,0
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		10,6	7,9	23,3
Impôt sur les résultats	7.8.8	73,6	15,9	(6,3)
RÉSULTAT NET		84,2	23,8	17,0
dont Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA		81,3	20,3	15,2
dont Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		2,9	3,5	1,8
Nombre moyen d'actions non dilué		1 748 197	1 748 283	1 748 283
Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)	7.8.9	46,50	11,62	8,69
Nombre moyen d'actions dilué		1 748 197	1 748 283	1 748 283
Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	7.8.9	46,50	11,62	8,69

AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL :

	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013 Retraité*
RESULTAT NET	84,2	23,8	17,0
Ecart de conversion			
<i>dont impôts</i>			
Sous-total des éléments du résultat global recyclables en résultat			
Ecart actuariels sur plan de retraite à prestations définies	(0,0)	0,5	0,1
<i>dont impôts</i>	0,0	(0,2)	(0,1)
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	(0,0)	0,5	0,1
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	(0,0)	0,5	0,1
RESULTAT GLOBAL	84,2	24,2	17,1
dont Résultat net global des actionnaires d'Altareit SCA	81,3	20,8	15,3
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	2,9	3,5	1,8

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

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers.

4 ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

<i>En millions d'euros</i>	Note	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013 Retraité*
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles				
Résultat net total consolidé		84,2	23,8	17,0
Elim. de la charge (produit) d'impôt	7.8.8	(73,6)	(15,9)	6,3
Elim. des charges (produits) d'intérêts nettes		3,0	12,1	6,4
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		13,6	20,0	29,6
Elim. du résultat des entreprises associées	7.7.1	(12,7)	(18,2)	(8,0)
Elim. des amortissements et provisions		2,3	49,5	4,7
Elim. des ajustements de valeur		4,7	(1,8)	(1,6)
Elim. des résultats de cessions		2,7	0,1	0,2
Elim. des produits de dividendes		(0,0)	(0,0)	(0,0)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	7.7.6	0,7	0,6	(0,4)
Marge brute d'autofinancement		11,4	50,1	24,5
Impôts payés	7.7.2	(2,9)	(2,3)	(1,2)
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	7.7.2	9,6	(70,1)	32,2
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS		18,0	(22,4)	55,4
Flux de trésorerie des activités d'investissement				
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées	7.9	(6,1)	(9,8)	(2,7)
Investissements dans les filiales en équivalence et participations non consolidées		(15,2)	(11,4)	(2,0)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	7.9	(7,2)	(5,8)	(4,1)
Autres variations de périmètre		(0,5)	0,0	0,0
Augmentation des prêts et des créances financières		2,6	(0,8)	1,6
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes		1,7	0,0	0,0
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite		-	(0,0)	(0,0)
Cession de sociétés consolidées en équivalence		8,2	-	-
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		0,0	0,6	0,9
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés	7.9	-	(0,1)	(0,1)
Dividendes reçus	7.9	11,4	6,5	6,5
Intérêts encaissés		4,0	1,2	0,1
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT		(1,0)	(19,5)	0,3
Flux de trésorerie des activités de financement				
Augmentation de capital		(0,0)	0,0	0,0
Dividendes payés aux actionnaires d'Altareit SCA		(0,0)	(0,0)	(0,0)
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		(6,3)	-	-
Emission d'emprunts et autres dettes financières	7.7.7	433,6	212,2	47,2
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	7.7.7	(353,7)	(196,0)	(63,8)
Cession (acquisition) nette d'actions propres	7.7.6	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Variation nette des dépôts et cautionnements		(0,0)	0,3	0,0
Intérêts versés		(8,8)	(12,3)	(8,7)
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT		64,6	4,2	(25,4)
Variation de la trésorerie		81,6	(37,6)	30,4
Trésorerie d'ouverture				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	7.9	157,5	195,1	195,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie		178,9	195,5	195,5
Découvert bancaire		(21,4)	(0,4)	(0,4)
Trésorerie de clôture	7.9	239,1	157,5	225,5
Trésorerie et équivalents de trésorerie		245,3	178,9	234,3
Découvert bancaire		(6,2)	(21,4)	(8,8)

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

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers.

5 ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

En millions d'euros	Capital	Primes liées au capital	Réserves et résultats non distribués	Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA	Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	Capitaux propres
Au 1er janvier 2013	2,6	76,3	187,2	266,1	15,8	281,9
Résultat Net	-	-	15,2	15,2	1,8	17,0
Ecart actuariel sur engagements de retraite	-	-	0,1	0,1	-	0,1
Ecart de conversion	-	-	-	-	-	-
Résultat global	-	-	15,3	15,3	1,8	17,1
Distribution de dividendes	-	-	(0,0)	(0,0)	(4,3)	(4,3)
Augmentation de capital	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA	-	-	0,4	0,4 ⁽¹⁾	-	0,4
Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés	-	-	(0,7)	(0,7) ⁽²⁾	-	(0,7)
Elimination des actions propres	-	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)
Transactions avec les actionnaires	-	-	(0,3)	(0,3)	(4,3)	(4,6)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	(1,1)	(1,1) ⁽³⁾	(2,7) ⁽³⁾	(3,8)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	-	-
Autres	(0,0)	-	-	(0,0)	0,0	0,0
Au 30 juin 2013	2,6	76,3	201,1	280,0	10,5	290,6
Résultat Net	-	-	5,1	5,1	1,7	6,8
Ecart actuariel sur engagements de retraite	-	-	0,4	0,4	-	0,4
Ecart de conversion	-	-	-	-	-	-
Résultat global	-	-	5,5	5,5	1,7	7,2
Distribution de dividendes	-	-	-	-	1,2	1,2
Augmentation de capital	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA	-	-	0,6	0,6 ⁽¹⁾	-	0,6
Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés	-	-	0,0	0,0 ⁽²⁾	-	0,0
Elimination des actions propres	-	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)
Transactions avec les actionnaires	-	-	0,6	0,6	1,2	1,8
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	(0,0)	(0,0)	0,0	(0,0)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	-	-
Autres	0,0	-	-	0,0	0,0	0,0
Au 31 décembre 2013	2,6	76,3	207,2	286,1	13,4	299,5
Résultat Net	-	-	81,3	81,3	2,9	84,2
Ecart actuariel sur engagements de retraite	-	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)
Ecart de conversion	-	-	-	-	-	-
Résultat global	-	-	81,3	81,3	2,9	84,2
Distribution de dividendes	-	-	(0,0)	(0,0)	(6,3)	(6,3)
Augmentation de capital	-	-	(0,0)	(0,0)	0,0	0,0
Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA	-	-	0,5	0,5 ⁽¹⁾	-	0,5
Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés	-	-	-	- ⁽²⁾	-	-
Elimination des actions propres	-	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)
Transactions avec les actionnaires	-	-	0,5	0,5	(6,3)	(5,9)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	(0,2)	(0,2)	0,0	(0,1)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	-	(0,0)
Autres	-	-	(0,0)	(0,0)	0,0	(0,0)
Au 30 juin 2014	2,6	76,3	288,8	367,7	10,0	377,7

(1) Comptabilisation en application d'IFRIC 11 de l'octroi d'attribution gratuite d'actions de la société Altarea SCA, qui détient 99,86 % du capital de la société Altareit

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

(3) L'OPR suivie d'un retrait obligatoire initiée le 28 mars 2013 visant les actions de la société Rue du Commerce a eu pour conséquence de porter la participation d'Altacom à 100% et les capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires ont été impactés d'un montant de (2,7) M€ ; les capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA ont été impactés pour un montant de (1,1) M€ dont l'effet de l'annulation des droits à stock-options détenus par des salariés.

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers.

6 COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE

	30/06/2014			31/12/2013			30/06/2013 Retraité *		
	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
<i>En millions d'euros</i>									
Chiffre d'affaires	368,2	-	368,2	883,2	-	883,2	438,4	-	438,4
Coût des ventes et autres charges	(337,5)	-	(337,5)	(788,5)	-	(788,5)	(389,1)	-	(389,1)
Marge immobilière	30,7	-	30,7	94,7	-	94,7	49,3	-	49,3
Prestations de services externes	0,0	-	0,0	0,1	-	0,1	0,2	-	0,2
Production stockée	20,5	-	20,5	55,4	-	55,4	24,0	-	24,0
Charges d'exploitation	(37,2)	(0,8)	(37,9)	(92,6)	(0,8)	(93,5)	(45,1)	(0,4)	(45,5)
Frais de structure nets	(16,7)	(0,8)	(17,4)	(37,1)	(0,8)	(38,0)	(20,9)	(0,4)	(21,3)
Part des sociétés associées	1,4	(0,0)	1,3	4,0	0,3	4,3	2,1	0,2	2,2
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(1,2)	(1,2)	-	(3,4)	(3,4)	-	(1,6)	(1,6)
Indemnités (frais) de transaction	-	(0,1)	(0,1)	-	(0,5)	(0,5)	-	-	-
RESULTAT LOGEMENTS	15,4	(2,1)	13,3	61,5	(4,4)	57,1	30,4	(1,8)	28,6
Chiffre d'affaires	17,4	-	17,4	107,5	-	107,5	60,5	-	60,5
Coût des ventes et autres charges	(15,2)	-	(15,2)	(93,4)	-	(93,4)	(53,6)	-	(53,6)
Marge immobilière	2,2	-	2,2	14,1	-	14,1	7,0	-	7,0
Prestations de services externes	2,2	-	2,2	3,3	-	3,3	1,9	-	1,9
Production stockée	4,9	-	4,9	2,7	-	2,7	1,3	-	1,3
Charges d'exploitation	(5,6)	(0,2)	(5,8)	(13,0)	(0,4)	(13,4)	(6,6)	(0,2)	(6,8)
Frais de structure nets	1,5	(0,2)	1,3	(6,9)	(0,4)	(7,3)	(3,4)	(0,2)	(3,6)
Part des sociétés associées	4,9	2,8	7,8	8,2	(1,1)	7,1	3,6	(1,3)	2,3
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,1)	(0,1)	-	(0,3)	(0,3)	-	(0,2)	(0,2)
Indemnités (frais) de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTAT BUREAUX	8,7	2,5	11,2	15,4	(1,7)	13,6	7,2	(1,7)	5,5
Chiffre d'affaires distribution et Autres	119,2	-	119,2	318,6	-	318,6	133,8	-	133,8
Achats consommés	(109,5)	-	(109,5)	(296,1)	-	(296,1)	(122,9)	-	(122,9)
Charges commerciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dotation nette aux provisions	(2,2)	-	(2,2)	(1,7)	-	(1,7)	(0,9)	-	(0,9)
Marge Distribution	7,5	-	7,5	20,8	-	20,8	10,0	-	10,0
Commissions Galerie Marchande	5,1	-	5,1	9,6	-	9,6	4,5	-	4,5
Charges d'exploitation	(19,2)	(0,1)	(19,3)	(42,8)	(0,3)	(43,1)	(20,5)	(0,1)	(20,6)
Frais de structure nets	(19,2)	(0,1)	(19,3)	(42,8)	(0,3)	(43,1)	(20,5)	(0,1)	(20,6)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,4)	(0,4)	-	(45,7)	(45,7)	-	(3,2)	(3,2)
Indemnités (frais) de transaction	-	(0,0)	(0,0)	-	(1,0)	(1,0)	-	(0,4)	(0,4)
RESULTAT COMMERCES ONLINE	(6,5)	(0,5)	(7,0)	(12,5)	(47,0)	(59,4)	(5,9)	(3,7)	(9,6)
Prestations de services externes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges d'exploitation	0,1	(0,0)	0,1	0,6	(0,0)	0,6	0,4	-	0,4
Frais de structure nets	0,1	(0,0)	0,1	0,6	(0,0)	0,6	0,4	-	0,4
Part des sociétés associées	4,6	(1,0)	3,6	9,2	(2,4)	6,8	4,6	(1,1)	3,5
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,3)	(0,3)	-	(0,5)	(0,5)	-	(0,3)	(0,3)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indemnités (frais) de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTAT DIVERSIFICATION	4,7	(1,3)	3,4	9,8	(2,9)	6,9	5,0	(1,4)	3,6
Autres	-	(2,7)	(2,7)	-	-	-	-	-	-
RESULTAT OPERATIONNEL	22,3	(4,1)	18,2	74,2	(56,1)	18,1	36,7	(8,6)	28,1
Coût de l'endettement net	(2,2)	(0,9)	(3,0)	(11,4)	(0,7)	(12,1)	(6,0)	(0,3)	(6,4)
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	(4,7)	(4,7)	-	1,8	1,8	-	1,6	1,6
Résultat de cession de participation	-	0,0	0,0	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)	(0,0)
Dividendes	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0
RESULTAT AVANT IMPOT	20,1	(9,6)	10,6	62,8	(54,9)	7,9	30,6	(7,3)	23,3
Impôts sur les sociétés	(1,3)	75,0	73,6	(1,9)	17,8	15,9	(1,1)	(5,2)	(6,3)
RESULTAT NET	18,8	65,4	84,2	60,9	(37,1)	23,8	29,5	(12,6)	17,0
Minoritaires	(2,9)	0,0	(2,9)	(3,6)	0,2	(3,5)	(1,8)	0,0	(1,8)
RESULTAT NET, Part du Groupe	15,9	65,4	81,3	57,3	(37,0)	20,3	27,7	(12,5)	15,2
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 748 197	1 748 197	1 748 197	1 748 283	1 748 283	1 748 283	1 748 293	1 748 293	1 748 293
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), Part du Groupe	9,10	37,40	46,50	32,76	(21,15)	11,62	15,87	(7,18)	8,69

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

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers.

7 NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

7.1 PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

7.1.1 Déclaration de conformité et référentiel comptable de la Société

Les comptes consolidés semestriels du Groupe Altareit au 30 juin 2014 ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS et doivent être lus en relation avec les comptes consolidés annuels du Groupe Altareit pour l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés semestriels sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB et telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 30 juin 2014 et disponibles sur le site

http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission.

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 31 décembre 2013 et dont l'application obligatoire est intervenue au 1^{er} janvier 2014 ou postérieurement

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

Ces normes ont été appliquées de manière rétrospective au 1^{er} janvier 2012. Les états financiers de l'exercice clos le 31 décembre 2012 et du 1^{er} semestre 2013 ont été retraités à des fins de comparaison.

Les impacts inhérents à l'application des normes sur la consolidation (IFRS10/11/12) sont décrits dans la note sur les changements comptables. Aucune autre norme ou interprétation nouvellement en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2014 et appliquée par la Société n'a impacté significativement les comptes consolidés de la Société.

Normes et interprétations en vigueur au 1^{er} janvier 2014 et dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2014

- **IFRIC 21** – Taxes prélevées par une autorité publique

La Société est en train d'étudier les impacts de cette nouvelle norme : en première analyse, elle ne s'attend pas à un impact significatif sur ses comptes.

Normes et interprétations n'ayant pas été appliquées au 30 juin 2014 car ne s'appliquant pas aux comptes consolidés

- **IAS 27R** Etats financiers individuels

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

- **IFRS 9** - Instruments financiers (phase 1 : classification et évaluation des actifs et passifs financiers) et amendements subsequents
- **IFRS 14** – Comptes de report règlementaires
- **IFRS 15** – Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients
- **Amendements à IAS 16 et IAS 41** – Agriculture – « Bearer Plants »
- **Amendements à IAS 16 et IAS 38** – Eclaircissements quant aux méthodes acceptables de dépréciation et d'amortissement
- **Amendements à IFRS 11** – Comptabilisation des acquisitions d'intérêt dans les opérations communes
- **Amendements à IAS 19** – régimes à prestations définies, cotisations des membres du personnel
- **Améliorations annuelles des IFRS** (2010-2012) (publié par l'IASB en décembre 2013)
- **Améliorations annuelles des IFRS** (2011-2013) (publié par l'IASB en décembre 2013).

7.1.2 Estimations et hypothèses affectant les actifs et passifs

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

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

Valorisation des incorporels

Aucun indice de perte de valeur comptable n'a été détecté au cours du 1^{er} semestre 2014 au titre des groupements d'U.G.T.s des secteurs promotion Logements et Bureaux. Ce secteur porte le goodwill et la marque résultant de l'acquisition de la société Cogedim en 2007. En l'absence d'indice de perte de valeur, ils sont testés une fois l'an lors de la clôture des comptes au 31 décembre.

Au 31 décembre 2013, a été déprécié le goodwill affecté à l'Unité Génératrice de Trésorerie du commerce on line résultant de la prise de contrôle en décembre 2011 de Rue du Commerce. La marque Rue du Commerce est un actif incorporel à durée de vie finie.

Valorisations des autres actifs ou passifs

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

Estimations des résultats opérationnels

- l'évaluation de la marge immobilière et les prestations selon la méthode de comptabilisation à l'avancement (se référer à la note 1.18 « Chiffre d'affaires et charges associées »)

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

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

Les notes numérotées 1.xx citées ci-dessus font référence à l'annexe des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

7.2 CHANGEMENTS COMPTABLES

7.2.1 Changements de méthode intervenus en 2013

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

Ces normes ont été publiées le 28 juin 2012 par l'IASB et adoptées le 4 avril 2013 par L'Union Européenne. Ces normes sont d'application rétrospectives.

Les impacts de ces changements sur les états financiers présentés en comparaison de ceux au 30 juin 2014 ont été retraités.

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

Les dispositions détaillées de mise en application des normes Etats financiers consolidés (IFRS 10), Partenariats (IFRS 11) et Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités (IFRS 12) sont présentées dans les notes 2.1.1 à 2.1.3 de l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

7.2.1.1 Impact de ces changements sur l'état du résultat global au 30 juin 2013

en millions d'euros	30/06/2013	Retraitements		30/06/2013
	Publié	IFRS 10	IFRS 11	Retraité
Chiffre d'affaires	536,5	-	(37,6)	498,9
Marge Immobilière	62,4	-	(6,1)	56,3
Chiffre d'affaires distribution et Autres	133,8	-	-	133,8
Marge Distribution	10,0	-	-	10,0
Commissions Galerie Marchande	4,5	-	-	4,5
Prestations de services externes	2,1	-	-	2,1
Frais de structure nets	(45,1)	-	0,0	(45,1)
Autres	(5,4)	-	0,1	(5,4)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	-	-	-	-
Dotation nette aux provisions	(0,2)	-	(0,1)	(0,3)
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	3,1	-	4,9	8,0
RÉSULTAT OPERATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE	29,2	-	(1,2)	28,0
Coût de l'endettement net	(6,4)	-	0,1	(6,4)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	1,6	-	-	1,6
Résultat de cession de participation	(0,0)	-	-	(0,0)
Dividendes	0,0	-	-	0,0
Impôt sur les résultats	(7,5)	-	1,2	(6,3)
RÉSULTAT NET	17,0	-	-	17,0
dont Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA	15,2	-	-	15,2
dont Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	(1,8)	-	-	(1,8)
Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)	8,69			8,69
Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	8,69			8,69

Les impacts des normes IFRS 10 et IFRS 11 sur les comptes du Groupe au 30 juin 2013 sont imputables en totalité à l'application de la norme IFRS 11. Ils résultent du changement de mode de consolidation des co-entreprises, à présent consolidées par mise en équivalence et antérieurement consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle.

7.2.1.2 Impact de ces changements sur le compte de résultat analytique au 30 juin 2013

	30/06/2013 Publié			Retraitements IFRS 10 et 11			30/06/2013 Retraité		
	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
<i>En millions d'euros</i>									
Chiffre d'affaires	453,8	–	453,8	(15,4)	–	(15,4)	438,4	–	438,4
Coût des ventes et autres charges	(402,5)	–	(402,5)	13,4	–	13,4	(389,1)	–	(389,1)
Marge immobilière	51,3	–	51,3	(2,0)	–	(2,0)	49,3	–	49,3
Prestations de services externes	0,2	–	0,2	–	–	–	0,2	–	0,2
Production stockée	24,0	–	24,0	–	–	–	24,0	–	24,0
Charges d'exploitation	(45,2)	(0,4)	(45,6)	0,1	–	0,1	(45,1)	(0,4)	(45,5)
Frais de structure nets	(21,0)	(0,4)	(21,4)	0,1	–	0,1	(20,9)	(0,4)	(21,3)
Part des sociétés associées	0,1	–	0,1	2,0	0,2	2,1	2,1	0,2	2,2
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(1,5)	(1,5)	–	(0,1)	(0,1)	–	(1,6)	(1,6)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–	–	–	–
RESULTAT LOGEMENTS	30,4	(2,0)	28,4	0,0	0,1	0,2	30,4	(1,9)	28,6
Chiffre d'affaires	82,7	–	82,7	(22,2)	–	(22,2)	60,5	–	60,5
Coût des ventes et autres charges	(71,6)	–	(71,6)	18,1	–	18,1	(53,6)	–	(53,6)
Marge immobilière	11,1	–	11,1	(4,1)	–	(4,1)	7,0	–	7,0
Prestations de services externes	1,9	–	1,9	–	–	–	1,9	–	1,9
Production stockée	1,3	–	1,3	–	–	–	1,3	–	1,3
Charges d'exploitation	(6,6)	(0,2)	(6,8)	0,0	–	0,0	(6,6)	(0,2)	(6,8)
Frais de structure nets	(3,4)	(0,2)	(3,6)	0,0	–	0,0	(3,4)	(0,2)	(3,6)
Part des sociétés associées	(0,4)	–	(0,4)	4,1	(1,3)	2,7	3,6	(1,3)	2,3
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,2)	(0,2)	–	–	–	–	(0,2)	(0,2)
RESULTAT BUREAUX	7,2	(0,3)	6,9	(0,0)	(1,3)	(1,4)	7,2	(1,7)	5,5
Chiffre d'affaires distribution et Autres	133,8	–	133,8	–	–	–	133,8	–	133,8
Achats consommés	(122,9)	–	(122,9)	–	–	–	(122,9)	–	(122,9)
Dotation nette aux provisions	(0,9)	–	(0,9)	–	–	–	(0,9)	–	(0,9)
Marge Distribution	10,0	–	10,0	–	–	–	10,0	–	10,0
Commissions Galerie Marchande	4,5	–	4,5	–	–	–	4,5	–	4,5
RESULTAT COMMERCES ONLINE	(5,9)	(3,7)	(9,6)	–	–	–	(5,9)	(3,7)	(9,6)
Prestations de services externes	–	–	–	–	–	–	–	–	–
RESULTAT DIVERSIFICATION	5,0	(1,4)	3,6	–	–	–	5,0	(1,4)	3,6
RESULTAT OPERATIONNEL	36,7	(7,4)	29,2	(0,0)	(1,2)	(1,2)	36,7	(8,6)	28,0
Coût de l'endettement net	(6,1)	(0,3)	(6,4)	0,1	–	0,1	(6,0)	(0,3)	(6,4)
Actualisation des dettes et créances	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	1,6	1,6	–	–	–	–	1,6	1,6
Résultat de cession de participation	–	(0,0)	(0,0)	–	–	–	–	(0,0)	(0,0)
Dividendes	0,0	–	0,0	–	–	–	0,0	–	0,0
RESULTAT AVANT IMPOT	30,6	(6,2)	24,4	0,1	(1,2)	(1,2)	30,7	(7,4)	23,3
Impôts sur les sociétés	(1,1)	(6,4)	(7,5)	–	1,2	1,2	(1,1)	(5,2)	(6,3)
RESULTAT NET	29,5	(12,5)	17,0	–	–	–	29,5	(12,5)	17,0
Minoritaires	(1,8)	0,0	(1,8)	–	–	–	(1,8)	0,0	(1,8)
RESULTAT NET, Part du Groupe	27,7	(12,5)	15,2	–	–	–	27,7	(12,5)	15,2
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 748 293	1 748 293	1 748 293	–	–	–	1 748 293	1 748 293	1 748 293
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), Part du Groupe	15,87	7,18	8,69	–	–	–	15,87	7,18	8,69

7.3 SECTEURS OPÉRATIONNELS

7.3.1 Éléments de résultat par secteur opérationnel

	30/06/2014			31/12/2013			30/06/2013 Retraité *		
	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total
<i>En millions d'euros</i>									
Chiffre d'affaires	368,2	-	368,2	883,2	-	883,2	438,4	-	438,4
Coût des ventes et autres charges	(337,5)	-	(337,5)	(788,5)	-	(788,5)	(389,1)	-	(389,1)
Marge immobilière	30,7	-	30,7	94,7	-	94,7	49,3	-	49,3
Prestations de services externes	0,0	-	0,0	0,1	-	0,1	0,2	-	0,2
Production stockée	20,5	-	20,5	55,4	-	55,4	24,0	-	24,0
Charges d'exploitation	(37,2)	(0,8)	(37,9)	(92,6)	(0,8)	(93,5)	(45,1)	(0,4)	(45,5)
Frais de structure nets	(16,7)	(0,8)	(17,4)	(37,1)	(0,8)	(38,0)	(20,9)	(0,4)	(21,3)
Part des sociétés associées	1,4	(0,0)	1,3	4,0	0,3	4,3	2,1	0,2	2,2
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(1,2)	(1,2)	-	(3,4)	(3,4)	-	(1,6)	(1,6)
Indemnités (frais) de transaction	-	(0,1)	(0,1)	-	(0,5)	(0,5)	-	-	-
RESULTAT LOGEMENTS	15,4	(2,1)	13,3	61,5	(4,4)	57,1	30,4	(1,8)	28,6
Chiffre d'affaires	17,4	-	17,4	107,5	-	107,5	60,5	-	60,5
Coût des ventes et autres charges	(15,2)	-	(15,2)	(93,4)	-	(93,4)	(53,6)	-	(53,6)
Marge immobilière	2,2	-	2,2	14,1	-	14,1	7,0	-	7,0
Prestations de services externes	2,2	-	2,2	3,3	-	3,3	1,9	-	1,9
Production stockée	4,9	-	4,9	2,7	-	2,7	1,3	-	1,3
Charges d'exploitation	(5,6)	(0,2)	(5,8)	(13,0)	(0,4)	(13,4)	(6,6)	(0,2)	(6,8)
Frais de structure nets	1,5	(0,2)	1,3	(6,9)	(0,4)	(7,3)	(3,4)	(0,2)	(3,6)
Part des sociétés associées	4,9	2,8	7,8	8,2	(1,1)	7,1	3,6	(1,3)	2,3
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,1)	(0,1)	-	(0,3)	(0,3)	-	(0,2)	(0,2)
Indemnités (frais) de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTAT BUREAUX	8,7	2,5	11,2	15,4	(1,7)	13,6	7,2	(1,7)	5,5
Chiffre d'affaires distribution et Autres	119,2	-	119,2	318,6	-	318,6	133,8	-	133,8
Achats consommés	(109,5)	-	(109,5)	(296,1)	-	(296,1)	(122,9)	-	(122,9)
Charges commerciales	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dotation nette aux provisions	(2,2)	-	(2,2)	(1,7)	-	(1,7)	(0,9)	-	(0,9)
Marge Distribution	7,5	-	7,5	20,8	-	20,8	10,0	-	10,0
Commissions Galerie Marchande	5,1	-	5,1	9,6	-	9,6	4,5	-	4,5
Charges d'exploitation	(19,2)	(0,1)	(19,3)	(42,8)	(0,3)	(43,1)	(20,5)	(0,1)	(20,6)
Frais de structure nets	(19,2)	(0,1)	(19,3)	(42,8)	(0,3)	(43,1)	(20,5)	(0,1)	(20,6)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,4)	(0,4)	-	(45,7)	(45,7)	-	(3,2)	(3,2)
Indemnités (frais) de transaction	-	(0,0)	(0,0)	-	(1,0)	(1,0)	-	(0,4)	(0,4)
RESULTAT COMMERCES ONLINE	(6,5)	(0,5)	(7,0)	(12,5)	(47,0)	(59,4)	(5,9)	(3,7)	(9,6)
Prestations de services externes	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges d'exploitation	0,1	(0,0)	0,1	0,6	(0,0)	0,6	0,4	-	0,4
Frais de structure nets	0,1	(0,0)	0,1	0,6	(0,0)	0,6	0,4	-	0,4
Part des sociétés associées	4,6	(1,0)	3,6	9,2	(2,4)	6,8	4,6	(1,1)	3,5
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,3)	(0,3)	-	(0,5)	(0,5)	-	(0,3)	(0,3)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indemnités (frais) de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTAT DIVERSIFICATION	4,7	(1,3)	3,4	9,8	(2,9)	6,9	5,0	(1,4)	3,6
Autres	-	(2,7)	(2,7)	-	-	-	-	-	-
RESULTAT OPERATIONNEL	22,3	(4,1)	18,2	74,2	(56,1)	18,1	36,7	(8,6)	28,1
Coût de l'endettement net	(2,2)	(0,9)	(3,0)	(11,4)	(0,7)	(12,1)	(6,0)	(0,3)	(6,4)
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	(4,7)	(4,7)	-	1,8	1,8	-	1,6	1,6
Résultat de cession de participation	-	0,0	0,0	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)	(0,0)
Dividendes	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0
RESULTAT AVANT IMPOT	20,1	(9,6)	10,6	62,8	(54,9)	7,9	30,6	(7,3)	23,3
Impôts sur les sociétés	(1,3)	75,0	73,6	(1,9)	17,8	15,9	(1,1)	(5,2)	(6,3)
Impôt exigible	(1,3)	-	(1,3)	(1,9)	-	(1,9)	(1,1)	-	(1,1)
Impôts différés	-	75,0	75,0	-	17,8	17,8	-	(5,2)	(5,2)
RESULTAT NET	18,8	65,4	84,2	60,9	(37,1)	23,8	29,5	(12,6)	17,0
Minoritaires	(2,9)	0,0	(2,9)	(3,6)	0,2	(3,5)	(1,8)	0,0	(1,8)
RESULTAT NET, Part du Groupe	15,9	65,4	81,3	57,3	(37,0)	20,3	27,7	(12,5)	15,2
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 748 197	1 748 197	1 748 197	1 748 283	1 748 283	1 748 283	1 748 293	1 748 293	1 748 293
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), Part du Groupe	9,10	37,40	46,50	32,76	(21,15)	11,62	15,87	(7,18)	8,69

7.3.2 Eléments du Bilan par secteur opérationnel

Au 30 juin 2014

<i>En millions d'euros</i>	Logements	Bureaux	Commerces "on line"	Diversification	Autres	Total
Actifs et passifs opérationnels						
Immobilisations incorporelles	174,0	9,0	37,8	–	–	220,8
<i>dont Ecarts d'acquisition</i>	<i>104,0</i>	<i>9,0</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>113,0</i>
<i>dont Marques</i>	<i>66,6</i>	<i>–</i>	<i>31,1</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>97,7</i>
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	<i>3,4</i>	<i>0,0</i>	<i>6,7</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>10,1</i>
Immobilisations corporelles	4,5	0,0	3,7	2,6	–	10,8
Participations dans les entreprises associées et autres participations non consolidées	40,8	26,7	0,1	65,6	–	133,1
Impôts différés nets	(40,6)	2,2	(10,8)	0,0	158,6	109,5
<i>dont Impôts différés sur déficits fiscaux</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>158,6 (1)</i>	<i>158,6</i>
<i>dont Impôts différés sur incorporels identifiés</i>	<i>(22,9)</i>	<i>–</i>	<i>(10,7)</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>(33,6)</i>
<i>dont Impôts différés sur autres différences temporelles</i>	<i>(17,7)</i>	<i>2,2</i>	<i>(0,1)</i>	<i>0,0</i>	<i>–</i>	<i>(15,5)</i>
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	280,1	21,4	2,1	(0,1)	–	303,4
<i>dont Stocks et en-cours nets</i>	<i>484,2</i>	<i>44,2</i>	<i>30,2</i>	<i>0,0</i>	<i>–</i>	<i>558,7</i>
<i>dont Clients et autres créances</i>	<i>227,3</i>	<i>25,6</i>	<i>27,0</i>	<i>6,2</i>	<i>–</i>	<i>286,1</i>
<i>dont Dettes fournisseurs et autres dettes</i>	<i>431,4</i>	<i>48,5</i>	<i>55,2</i>	<i>6,3</i>	<i>–</i>	<i>541,4</i>
Total actifs et passifs opérationnels	458,9	59,3	32,8	68,0	158,6	777,6

(1) Déficits activés dans le groupe d'intégration fiscale Altareit

Au 31 décembre 2013

<i>En millions d'euros</i>	Logements	Bureaux	Commerces "on line"	Diversification	Autres	Total
Actifs et passifs opérationnels						
Immobilisations incorporelles	174,1	9,0	36,1	0,0	–	219,3
<i>dont Ecarts d'acquisition</i>	<i>104,0</i>	<i>9,0</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>113,0</i>
<i>dont Marques</i>	<i>66,6</i>	<i>–</i>	<i>32,0</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>98,6</i>
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	<i>3,6</i>	<i>0,0</i>	<i>4,2</i>	<i>0,0</i>	<i>–</i>	<i>7,7</i>
Immobilisations corporelles	5,5	0,0	3,3	2,8	–	11,6
Participations dans les entreprises associées et autres participations non consolidées	29,0	36,2	0,1	64,0	–	129,3
Impôts différés nets	(58,8)	0,4	(10,6)	0,0	104,3	35,4
<i>dont Impôts différés sur déficits fiscaux</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>104,3 (2)</i>	<i>104,3</i>
<i>dont Impôts différés sur incorporels identifiés</i>	<i>(22,9)</i>	<i>–</i>	<i>(11,0)</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>(33,9)</i>
<i>dont Impôts différés sur autres différences temporelles</i>	<i>(35,8)</i>	<i>0,4</i>	<i>0,4</i>	<i>0,0</i>	<i>–</i>	<i>(35,0)</i>
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	295,7	21,2	(8,7)	(3,0)	–	305,2
<i>dont Stocks et en-cours nets</i>	<i>529,8</i>	<i>33,9</i>	<i>35,2</i>	<i>0,0</i>	<i>–</i>	<i>599,0</i>
<i>dont Clients et autres créances</i>	<i>243,5</i>	<i>34,6</i>	<i>53,6</i>	<i>0,6</i>	<i>–</i>	<i>332,2</i>
<i>dont Dettes fournisseurs et autres dettes</i>	<i>477,6</i>	<i>47,3</i>	<i>97,5</i>	<i>3,6</i>	<i>–</i>	<i>626,0</i>
Total actifs et passifs opérationnels	445,6	66,9	20,2	63,8	104,3	700,8

(2) Déficits activés dans le groupe d'intégration fiscale Altareit

7.3.3 Chiffre d'affaires par zone géographique

Au premier semestre 2014, comme au premier semestre 2013, aucun client n'atteint à lui seul 10% du chiffre d'affaires du Groupe.

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2014			31/12/2013			30/06/2013 Retraité*		
	France	Autres	Total	France	Autres	Total	France	Autres	Total
Chiffre d'affaires	368,2	–	368,2	883,2	–	883,2	438,4		438,4
Prestations de services externes	0,0	–	0,0	0,1	–	0,1	0,2		0,2
RESULTAT LOGEMENTS	368,3	–	368,3	883,3	–	883,3	438,6		438,6
Chiffre d'affaires	17,4	–	17,4	107,5	–	107,5	60,5		60,5
Prestations de services externes	1,1	1,1	2,2	1,8	1,6	3,3	1,1	0,8	1,9
RESULTAT BUREAUX	18,5	1,1	19,6	109,3	1,6	110,8	61,6	0,8	62,4
<i>Volume d'affaires global</i>	172,2		172,2	423,2		423,2	184,1		184,1
Chiffre d'affaires distribution et Autres	119,2	–	119,2	318,6	–	318,6	133,8		133,8
Commissions Galerie Marchande	5,1	–	5,1	9,6	–	9,6	4,5		4,5
RESULTAT COMMERCES ONLINE	124,3	–	124,3	328,1	–	328,1	138,3		138,3
Prestations de services externes	–	–	–	–	–	–	–		–
RESULTAT DIVERSIFICATION	–	–	–	–	–	–	–		–
Total du Chiffre d'affaires	511,0	1,1	512,2	1 320,7	1,6	1 322,3	638,5	0,8	639,3

7.4 FAITS SIGNIFICATIFS DU 1ER SEMESTRE

Corporate

Le semestre a été particulièrement actif avec 300 M€ de financements corporate signés correspondant au refinancement de lignes existantes à des conditions plus avantageuses :

- 200 M€ de crédit corporate destiné au refinancement du crédit d'acquisition Cogedim de 2007
- 100 M€ de crédit corporate souscrit par Altareit SCA

Commerces « on line »

Au 1^{er} semestre 2014, le e-commerce français affiche une croissance de seulement +2% confirmant la maturité du marché du e-commerce en France.

Altareit est l'un des principaux acteurs du e-commerce en France avec un volume d'activité qui a représenté 172 millions d'euros au 1^{er} semestre 2014 (-6%).

Rue du Commerce avec sa marque maintient son positionnement de site leader, dans le « Top 10 » des sites marchands généralistes en France à la 8^{ème} place (positionnement assis sur le nombre moyen mensuel de Visiteurs Uniques).

Logements

Au niveau national, le nombre de réservations est tendanciellement en baisse (près de -2% en collectif) par rapport à la même époque de l'année passée. Les promoteurs ont procédé à un fort ralentissement de leurs mises en vente qui ont atteint leur plus bas niveau depuis la création de l'Observatoire FPI en 2010.

Dans un marché toujours en baisse, Altareit augmente ses parts de marché avec 535 millions d'euros TTC (2 151 lots) de réservations de logements neufs en progression de +22% comparé au 1^{er} semestre 2014 (+43% en volume). A fin juin 2014, le backlog logements s'établit à 1 395 millions d'euros, soit 20 mois d'activité, ce qui confère au Groupe une bonne visibilité sur les résultats futurs de la Promotion Logements.

Bureaux

Malgré un volume important d'investissements de la période tirés par quelques transactions sur des très gros actifs, le marché sur les biens de taille intermédiaire reste faible.

La société a poursuivi sa stratégie en déployant l'ensemble de ses savoir-faire, tant en investissement (à travers le fonds AltaFund) qu'en promotion (VEFA/BEFA, CPI) et qu'en prestation de services (MOD).

Au 30 juin 2014, la société maîtrise un volume d'activité en tant que promoteur, maître d'œuvre ou investisseur de près de 424 802 m² SHON (à 100%) essentiellement composé de bureaux.

SOCIÉTÉ	SIREN	30/06/2014			31/12/2013		
		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SNC CARNOT	433906120	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC D'ALBIGNY	528661721	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV VITRY 82	793287392	IG	75,0%	100,0%	IG	75,0%	100,0%
SCI CIRY-VIRY	490793221	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC WAGRAM	500795034	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Bureaux (Cogedim)							
SCCV BALMA ENTREPRISE	524105848	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%
SNC ISSY 25 CAMILLE DESMOULINS	390030542		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
SARL CLICHY EUROPE 4	442736963	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%
SNC COEUR D'ORLY PROMOTION	504160078	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%
SAS COGEDIM OFFICE PARTNERS	491380101	entreprise associée	ME	16,5%	16,5%	ME	16,5%
SNC EUROMED CENTER	504704248	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%
SNC ISSY FORUM 10	434108767	co-entreprise	NI	0,0%	0,0%	ME	33,3%
SNC FORUM 11	434070066	co-entreprise	ME	33,3%	33,3%	ME	33,3%
SNC ISSY 11.3 GALLIENI	492450168	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%
SCI LEVALLOIS ANATOLE FRANCE FRONT DE SEINE	343926242		IG	85,0%	100,0%	IG	85,0%
SCI AXE EUROPE LILLE	451016745	co-entreprise	ME	45,0%	45,0%	ME	45,0%
SCCV LYON 3 - LABUIRE	491187019		NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%
SCCV SILOPARK	799237722	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	NI	0,0%
SCCV TECHNOFFICE	799125109	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	NI	0,0%
SNC ROBINI	501765382	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%
SCCV SAINT ETIENNE - ILOT GRUNER	493509723		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
SARL ASNIERES AULAGNIER	487631996	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%
SAS ALTA RICHELIEU	419671011		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
SAS CLAIRE AULAGNIER	493108492		IG	95,0%	100,0%	IG	95,0%
SAS COP BAGNEUX	491969952	entreprise associée	ME	16,5%	16,5%	ME	16,5%
SAS COP MERIDIA	493279285	entreprise associée	ME	16,5%	16,5%	ME	16,5%
SAS LIFE INTERNATIONAL COGEDIM	518333448		IG	50,1%	100,0%	IG	50,1%
SCI COP BAGNEUX	492452982	entreprise associée	ME	16,5%	16,5%	ME	16,5%
SCI COP MERIDIA	493367429	entreprise associée	ME	16,5%	16,5%	ME	16,5%
SNC COGEDIM ENTREPRISE	424932903		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
SNC SAINT-DENIS LANDY 3	494342827	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%
SNC DU PARC INDUSTRIEL DE SAINT-PRIEST	443204714		IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%
SCCV BLAGNAC GALILEE	501180160		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%
SCCV TOULOUSE GRAND SUD	499468510	co-entreprise	NI	0,0%	0,0%	ME	50,0%
SCI ZOLA 276 - VILLEURBANNE	453440695		IG	75,0%	100,0%	IG	75,0%

7.5.2 Evolution du périmètre de consolidation

1^{er} semestre 2014

Le périmètre comprend 334 sociétés au 30 juin 2014 contre 317 sociétés au 31 décembre 2013.

40 sociétés sont entrées dans le périmètre : 29 par acquisition (ces 29 sociétés font partie du groupe Histoire & Patrimoine spécialisé dans la rénovation de monuments historiques), et 11 par création, dont 2 filiales d'Altafund, 1 filiale de Faubourg et 8 filiales de Cogedim.

23 sociétés sont sorties du périmètre, dont 13 par voie de déconsolidation ou dissolution (dans le pôle Cogedim), et 10 par voie de cession, dont la société Lyon7 cédée par Alta-Faubourg à Foncière Altarea, la société Acepinvest1, porteuse d'un immeuble de bureau boulevard Raspail, ainsi que la société Altafund VAI et ses 7 filiales.

7.6 REGROUPEMENT D'ENTREPRISES

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

7.7 NOTES SUR L'ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

7.7.1 Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées

En application des normes IFRS 10,11 et 12 sont, dans le poste titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence, comptabilisées les

participations dans les co-entreprises ainsi que dans les entreprises associées y compris les créances rattachées à ces participations.

7.7.1.1 Evolution des titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non-consolidées

<i>En millions d'euros</i>	Valeur en équivalence des co-entreprises	Valeur en équivalence des entreprises associées	Valeur des Participations mises en équivalence	Titres non consolidés	Créances sur co-entreprises	Créances sur entreprises associées	Créances sur filiales en équivalence et participations non consolidées	Total Titres et investissements dans les participations en équivalence et non consolidées
Au 31 décembre 2013	20,4	78,2	98,5	0,2	21,8	8,7	30,6	129,3
Dividendes	(9,0)	(2,4)	(11,4)	–	–	–	–	(11,4)
Quote-part de résultat net	5,7	7,0	12,7	–	–	–	–	12,7
Augmentation de capital	6,4	(9,7)	(3,3)	–	–	–	–	(3,3)
Variation des créances financières	0,0	–	0,0	(0,0)	0,1	2,8	2,9	2,9
Dotations et reprises de provisions	–	–	–	(0,0)	–	–	–	(0,0)
Autres variations	(6,0)	(0,3)	(6,3)	(0,0)	0,0	–	0,0	(6,3)
Variation de périmètre	(0,1)	11,5	11,4	0,2	(2,4)	–	(2,4)	9,1
Au 30 juin 2014	17,4	84,3	101,7	0,3	19,5	11,6	31,1	133,1

7.7.1.2 Valeurs en équivalence des co-entreprises et des entreprises associées

<i>En millions d'euros</i>	Valeur nette des sociétés mises en équivalences 30/06/2014	Valeur nette des sociétés mises en équivalences 31/12/2013
Co-entreprises :		
Commerces on line	–	–
Logements	6,4	7,9
Bureaux	11,0	12,4
Valeur en équivalence des co-entreprises	17,4	20,4
Entreprises associées :		
Commerces on line	–	–
Diversification	65,5	64,0
Logements	15,3	0,2
Bureaux	3,4	14,0
Valeur en équivalence des entreprises associées	84,3	78,2
Valeur en équivalence des co-entreprises et entreprises associées	101,7	98,5

7.7.1.3 Principaux éléments du bilan et du compte de résultat des co-entreprises

Bilan des co-entreprises en quote-part

En millions d'euros			30/06/2014		31/12/2013	
	Logement	Bureau	Logement	Bureau	Logement	Bureau
Actifs non courants	1,1	0,5	1,6	0,3	0,3	0,6
Actifs courants	55,0	58,9	113,9	61,7	53,1	114,8
Total Actifs	56,1	59,4	115,5	62,0	53,4	115,4
Passifs non courants	5,7	4,0	9,7	5,2	4,0	9,1
Passifs courants	44,1	44,4	88,5	48,9	37,0	85,9
Total Dettes	49,7	48,4	98,1	54,1	41,0	95,1
Actif net en équivalence	6,4	11,0	17,4	7,9	12,4	20,4

Éléments de résultat en quote-part

En millions d'euros			30/06/2014		31/12/2013		30/06/2013		
	Logement	Bureau	Logement	Bureau	Logement	Bureau	Logement	Bureau	
Loyers nets	(0,3)	–	(0,3)	(0,0)	–	(0,0)	(0,0)	–	(0,0)
<i>dont Revenus locatifs</i>	0,1	–	0,1	–	–	–	–	–	–
Marge immobilière	0,9	2,0	2,9	4,4	8,8	13,2	2,3	4,2	6,5
<i>dont Chiffre d'affaires (promotion)</i>	11,8	19,0	30,9	29,7	46,9	76,5	15,4	22,2	37,6
Frais de structure	(0,5)	(0,0)	(0,5)	(1,0)	(0,1)	(1,1)	(0,4)	(0,0)	(0,5)
<i>dont Prestations de services externes</i>	0,1	–	0,1	–	–	–	–	–	–
Autres produits et charges	0,9	(0,2)	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dotations nettes aux provisions	0,1	–	0,1	0,2	–	0,2	0,1	–	0,1
Résultat opérationnel	1,1	1,7	2,9	3,6	8,7	12,3	2,0	4,1	6,1
Coût de l'endettement net	(0,0)	0,0	0,0	(0,0)	(0,1)	(0,1)	(0,0)	(0,0)	(0,1)
Variation de valeur des instruments de couverture	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Résultat net avant impôt	1,1	1,8	2,9	3,6	8,6	12,3	2,0	4,1	6,0
Impôts sur les sociétés	(0,0)	2,8	2,8	–	(1,1)	(0,9)	0,2	(1,3)	(1,2)
Résultat net après impôt	1,1	4,6	5,7	3,8	7,5	11,3	2,1	2,7	4,9
Résultat hors groupe	0,0	–	0,0	–	–	–	–	–	–
Résultat net, part du groupe	1,1	4,6	5,7	3,8	7,5	11,3	2,1	2,7	4,9

7.7.1.4 Participations dans les entreprises associées

La principale participation est celle détenue dans la société Semmaris/MIN de Rungis.

Au cours du premier semestre 2014, des dividendes pour un montant de (2,4) millions d'euros ont été versés principalement par la société Semmaris. D'autre part, le Groupe a pris une participation dans le groupe Histoire et patrimoine spécialisé dans la rénovation de monuments historiques. Enfin, le groupe s'est vu rembourser une part de sa mise de fonds dans la société Altafund VAI (avant que celle-ci ne soit cédée le 30 juin).

7.7.2 Besoin en fonds de roulement

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

En millions d'euros	Stocks et en-cours nets	Créances clients nettes	Autres créances d'exploitation nettes	Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	Dettes fournisseurs	Autres dettes d'exploitation	Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	BFR d'exploitation
Au 31 décembre 2013	599,0	141,1	191,1	332,2	(328,4)	(297,6)	(626,0)	305,2
Variations	(40,0)	(45,2)	1,0	(44,2)	44,8	31,2	75,9	(8,2)
Pertes de valeur nettes	(0,3)	(1,1)	0,1	(1,0)	–	–	–	(1,3)
Transferts	0,0	–	(0,4)	(0,4)	5,3	1,9	7,1	6,7
Variation de périmètre	–	(0,1)	(0,4)	(0,5)	0,1	1,5	1,6	1,1
Au 30 juin 2014	558,7	94,7	191,4	286,1	(278,3)	(263,1)	(541,4)	303,4
Variation BFR à fin 06/2014	40,3	46,2	(1,1)	45,2	44,8	31,2	75,9	9,6

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

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

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

7.7.2.2 Synthèse des éléments composant le besoin en fonds de roulement d'investissement et fiscal

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT D'INVESTISSEMENT

En millions d'euros	Créances sur cession d'immobilisations	Dettes sur acquisition d'immobilisations	BFR investissement
Au 31 décembre 2013	0,2	(0,2)	(0,0)
Variations	(0,2)	(0,2)	(0,3)
Variation de périmètre	–	(0,0)	(0,0)
Au 30 juin 2014	0,0	(0,4)	(0,4)
Variation BFR à fin 06/2014	(0,2)	(0,2)	(0,3)

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT FISCAL

En millions d'euros	Créances d'impôt sur les sociétés	Dettes d'impôt sur les sociétés	BFR fiscal
Au 31 décembre 2013	0,9	(1,3)	(0,3)
Impôt payé dans l'exercice	0,5	2,4	2,9
Charge d'impôt exigible de la période	–	(1,3)	(1,3)
Autres variations	–	0,1	0,1
Variation de périmètre	0,2	0,0	0,2
Au 30 juin 2014	1,6	(0,1)	1,5
Variation BFR à fin 06/2014	0,5	2,4	2,9

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

7.7.3 Stocks et en cours

<i>En millions d'euros</i>	Stocks bruts	Dépréciations	Net
Au 31 décembre 2013	604,2	(5,1)	599,0
Variation	(40,0)	–	(40,0)
Dotations	–	(1,0)	(1,0)
Reprises	–	0,7	0,7
Au 31 décembre 2014	564,2	(5,5)	558,7

La diminution des stocks est essentiellement liée à l'activité de Promotion Logements.

promotion logements et immobilier d'entreprise s'élèvent à 22,7 M€.

Au 30 juin 2014, les stocks des opérations dont la construction est terminée dans les secteurs de la

7.7.4 Créances clients et autres créances

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2014	31/12/2013
Clients commerces online	20,6	34,5
Clients logements	55,4	88,7
Clients bureaux	18,6	21,6
Autres	5,1	0,2
Créances clients et comptes rattachés brut	99,7	145,0
Perte de valeur à l'ouverture	(3,9)	(3,2)
Dotations	(1,7)	(2,0)
Variations de périmètre	–	–
Reprises	0,6	1,2
Perte de valeur à la clôture	(5,0)	(3,9)
Créances clients nettes	94,7	141,0
Avances et acomptes versés	33,8	28,5
Créances de TVA	106,4	107,0
Débiteurs divers	33,8	30,5
Charges constatées d'avance	20,4	18,8
Comptes mandants débiteurs	0,8	9,9
Total autres créances d'exploitation brutes	195,0	194,8
Perte de valeur à l'ouverture	(3,7)	(3,7)
Dotations	–	(0,2)
Reprises	0,1	0,2
Perte de valeur à la clôture	(3,6)	(3,7)
Créances d'exploitation nettes	191,4	191,1
Créances clients et autres créances d'exploitation	286,1	332,2
Créances sur cession d'immobilisations	0,0	0,2
Créances clients et autres créances d'exploitation	286,1	332,3

7.7.5 Dettes fournisseurs et autres dettes

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2014	31/12/2013
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	278,3	328,4
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	278,3	328,4
Avances et acomptes reçus des clients	164,0	184,3
TVA collectée	36,3	46,8
Autres dettes fiscales et sociales	22,1	27,5
Produits constatés d'avance	0,0	0,4
Autres dettes	31,2	28,3
Comptes mandants créditeurs	9,5	10,4
Autres dettes d'exploitation	263,1	297,6
Dettes sur immobilisations	0,4	0,2
Dettes fournisseurs et autres dettes	541,8	626,2

7.7.6 Capital, paiement en actions et actions propres

CAPITAL (EN €)

<i>En nombre de titres et en euros</i>	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2012	1 750 487	1,50	2 626 731 (*)
Aucune modification sur l'exercice 2013			
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2013	1 750 487	1,50	2 626 731 (*)
Aucune modification sur le premier semestre 2014			
Nombre d'actions émises au 30 juin 2014	1 750 487	1,50	2 626 731 (*)

(*) : le capital social incorpore un montant de 1000€ correspondant à la valeur nominale des 10 parts sociales attribuées au gérant commandité

GESTION DU CAPITAL

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

PAIEMENTS EN ACTIONS

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

Aucun nouveau plan n'a été mis en place au cours du premier semestre 2014.

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à (0,7) million d'euros au 30 juin 2014, contre (0,7) million d'euros au 30 juin 2013.

ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES

Au cours du premier semestre 2014, aucun plan n'a été mis en place.

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Dates d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2013	Attribution (*)	Livraison	Droits annulés (**)	Droits en circulation au 30/06/2014
Plans d'attribution sur titres altarea							
15 décembre 2011	1 000	15 décembre	1 000				1 000
1 juin 2012	300	31 octobre	300				300
18 février 2013	48 600	18 février 2015	46 900			(2 000)	44 900
15 mai 2013	9 000	15 juin 2015	9 000				9 000
Total	58 900		57 200	-	-	(2 000)	55 200

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

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

ACTIONS PROPRES

Le prix de revient des actions propres (affectées en totalité à un contrat de liquidité) est de 65 milliers d'euros pour 412 titres au 30 juin 2014, contre 433 milliers d'euros pour 2 234 titres au 31 décembre 2013.

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

En outre, une charge nette sur cession des actions propres a été comptabilisée directement

dans les capitaux propres pour un montant de (1,2) millier d'euros au 30 juin 2014 (soit 0,8 millier d'euros net d'impôt), contre un produit net de +0,15 millier d'euros au 31 décembre 2013 (soit +0,10 millier d'euros net d'impôt).

L'impact en trésorerie correspondant aux achats et cessions de la période s'élève à (9) milliers d'euros au 30 juin 2014 contre (21) milliers d'euros au 31 décembre 2013.

7.7.7 Passifs financiers

EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES COURANTS ET NON COURANTS

En millions d'euros	Emprunts auprès des établissements de crédit	Dettes de location financement	Billets de trésorerie	Concours bancaires (dettes)	Endettement bancaire, placement obligataire et privé	Autres emprunts et dettes financières	Total emprunts et dettes financières hors intérêts et découverts	Concours bancaires (trésorerie passive)	Intérêts courus sur endettement bancaire, placement obligataire et privé	Intérêts courus sur autres dettes financières	Total emprunts et dettes financières
Au 31 décembre 2013	346,9	0,4	-	146,9	494,2	56,5	550,7	21,4	3,6	0,0	575,7
Augmentation	267,9	1,2	86,0	34,4	389,5	44,2	433,8	-	0,7	-	434,5
dont étalement des frais d'émission	0,9	-	-	-	0,9	-	0,9	-	-	-	0,9
dont affectation de résultat aux comptes courants d'associés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diminution	(242,8)	(0,1)	(56,0)	(54,1)	(353,0)	-	(353,0)	(15,2)	(3,0)	-	(371,2)
Reclassements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	0,5	0,5	(0,0)	-	-	0,5
Au 30 juin 2014	372,0	1,4	30,0	127,2	530,7	101,3	631,9	6,2	1,3	0,0	639,5
Dont non courants à fin 12/2013	145,6	0,2	-	95,9	241,6	0,1	241,7	-	-	-	241,7
Dont non courants à fin 06/2014	372,0	0,3	-	61,8	434,2	0,4	434,5	-	-	-	434,5
Dont courants à fin 12/2013	201,2	0,3	-	51,1	252,6	56,4	309,0	21,4	3,6	0,0	334,0
Dont courants à fin 06/2014	-	1,1	30,0	65,4	96,5	100,9	197,4	6,2	1,3	0,0	205,0

Emprunts auprès des établissements de crédit

Au cours du 1^{er} semestre 2014, les principales opérations intervenues sont :

Financements corporate

- Sur la société Altareit : signature d'un crédit corporate de 100 millions d'euros. Ce crédit a fait l'objet d'un tirage à hauteur de 70 millions d'euros.

Crédits d'acquisitions

- Sur la société Penthièvre : le crédit d'acquisition de la société Rue du Commerce a été totalement remboursé sur la période, soit à hauteur de 52,5 millions d'euros net de frais d'émission.
- Sur Cogedim SAS : le crédit d'acquisition initial a été totalement remboursé (soit à hauteur de 189,9 millions d'euros) par la mise en place d'un nouveau crédit à hauteur de 200 millions d'euros et totalement tiré dès sa mise en place. Au 30 juin 2014, ce crédit s'élève à 198,4 millions d'euros net de frais d'émission.

Billets de trésorerie

Au cours du 1^{er} semestre 2014, la société Altareit SCA a souscrit des billets de trésorerie pour un solde net de 30 millions d'euros.

Concours bancaires (dettes)

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

Autres emprunts et dettes financières

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

ENDETTEMENT FINANCIER NET

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

	Billets de trésorerie	Endettement bancaire, hors intérêts courus, trésorerie passive	Endettement bancaire, placement obligataire et privé, hors intérêts courus et trésorerie passive	Intérêts courus sur endettement bancaire, placement obligataire et privé	Endettement bancaire, placement obligataire et privé, hors trésorerie passive	Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	Concours bancaires (trésorerie passive)	Trésorerie nette	Endettement bancaire, placement obligataire et privé	Autres emprunts et dettes financières	Intérêts courus sur autres dettes financières	Endettement financier net
<i>En millions d'euros</i>												
Au 31 décembre 2013	-	494,2	494,2	3,6	497,8	(178,9)	21,4	(157,5)	340,3	56,5	0,0	396,8
Actifs de trésorerie	-	-	-	-	-	(245,3)	-	(245,3)	(245,3)	-	-	(245,3)
Passifs financiers non courants	-	434,2	434,2	-	434,2	-	-	-	434,2	0,4	-	434,5
Passifs financiers courants	30,0	66,5	96,5	1,3	97,9	-	6,2	6,2	104,1	100,9	0,0	205,0
Au 30 juin 2014	30,0	500,7	530,7	1,3	532,0	(245,3)	6,2	(239,1)	292,9	101,3	0,0	394,2

VENTILATION PAR ECHEANCE DE L'ENDETTEMENT BANCAIRE

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

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

<i>en millions d'euros</i>	30/06/2014	31/12/2013
< 3 mois	42,5	47,6
De 3 à 6 mois	39,1	7,7
De 6 à 9 mois	8,6	175,3
De 9 à 12 mois	14,0	47,1
A moins d'1 an	104,1	277,7
A 2 ans	88,7	93,1
A 3 ans	122,3	49,2
A 4 ans	22,3	100,0
A 5 ans	203,0	-
De 1 à 5 ans	436,4	242,4
Plus de 5 ans	-	-
Frais d'émission restant à amortir	(2,2)	(0,9)
Total endettement bancaire brut	538,2	519,2

VENTILATION PAR GARANTIE DE L'ENDETTEMENT BANCAIRE

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2014	31/12/2013
Promesses d'hypothèques	127,2	146,9
Privilège de prêteur de denier	4,2	4,6
Nantissement de titres	200,0	190,0
Caution altarea sca	170,0	153,2
Non garantie	39,0	25,4
Total	540,4	520,1
Frais d'émission restant à amortir	(2,2)	(0,9)
Total endettement bancaire brut	538,2	519,2

Les nantissements de titres se réfèrent aux titres de la société Cogedim affectés en garantie du refinancement de l'emprunt consenti dans le cadre de l'acquisition de Cogedim.

Les cautions octroyées par Altarea SCA sont solidaires.

VENTILATION PAR TAUX DE L'ENDETTEMENT BANCAIRE

En millions d'euros	Endettement bancaire brut		
	Taux variable	Taux fixe	Total
Au 30 juin 2014	438,2	100,0	538,2
Au 31 décembre 2013	519,2	-	519,2

Au 30 juin 2014, la dette à taux variable du Groupe a été souscrite à taux Euribor 3 mois.

La dette portée par Alta Faubourg est désormais considérée comme étant à taux fixe. Sa valeur de marché s'élève à 103,9 millions d'euros.

ECHEANCIER DES INTERETS A PAYER DANS LE FUTUR

En millions d'euros	30/06/2014	31/12/2013
- 3 mois	1,6	2,3
3 à 6 mois	1,5	2,2
6 à 9 mois	1,4	1,6
9 à 12 mois	1,3	1,5
à moins d'1 an	5,7	7,7
à 2 ans	3,9	4,9
à 3 ans	3,2	3,5
à 4 ans	7,0	1,0
à 5 ans	7,3	-
De 1 à 5 ans	21,4	9,5

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

CONTRAT DE LOCATION-FINANCEMENT

Dettes auprès des établissements de crédit sur contrats de location-financement

	Dettes auprès des établissements de crédit sur contrats de location-financement	
	Au 30/06/2014	Au 31/12/2013
Dettes à moins d'un an	1,1	0,3
Dettes à plus d'un an et cinq ans maximum	0,3	0,2
Dettes à plus de cinq ans	-	-
Total	1,4	0,4

Paiements futurs de redevances

	Paiements futurs de redevances	
	30/06/2014	31/12/2013
Dettes à moins d'un an	1,2	0,3
Dettes à plus d'un an et 5 ans maximum	2,4	0,2
Dettes à plus de 5 ans	-	-
Total en valeur brute	3,6	0,4
Dettes à moins d'un an	1,2	0,3
Dettes à plus d'un an et 5 ans maximum	2,4	0,2
Dettes à plus de 5 ans	-	-
Total en valeur actualisée	3,6	0,4

Valeur comptable des actifs financés par contrat de location-financement

	Valeur comptable des actifs financés par contrat de location-financement	
	30/06/2014	31/12/2013
Autres immobilisations incorporelles	1,5	-
Autres immobilisations corporelles	0,3	-
Actifs destinés à la vente	-	-
Immeubles de placement	-	-
Total	1,8	-

7.7.8 Provisions

En millions d'euros	Provision pour	Autres provisions			Total	Total
	indemnité de départ en retraite	Logements	Bureaux	Commerce on line	Autres provisions	
Au 31 décembre 2013	6,3	5,6	0,9	4,5	11,0	17,3
Dotations	0,3	0,1	–	0,5	0,6	1,0
Reprises utilisées	–	(0,1)	(0,0)	(0,6)	(0,8)	(0,8)
Reprises non utilisées	(0,0)	(0,1)	–	(1,6)	(1,7)	(1,7)
Variation de périmètre	(0,0)	–	–	–	–	(0,0)
Ecarts actuariels	0,0	–	–	–	–	0,0
Au 30 juin 2014	6,7	5,5	0,9	2,7	9,1	15,7
<i>Dont non courants à fin décembre 2013</i>	6,3	5,6	0,9	4,5	11,0	17,3
<i>Dont courants à fin décembre 2013</i>	–	–	–	–	–	–
<i>Dont non courants à fin juin 2014</i>	6,7	5,5	0,9	2,7	9,1	15,7
<i>Dont courants à fin juin 2014</i>	–	–	–	–	–	–

Provision pour indemnité de départ à la retraite

Au 30 juin 2014 comme au 31 décembre 2013, la Société a eu recours à un actuaire externe pour le calcul des indemnités de départ à la retraite des salariés.

Provisions commerce online

Les provisions du commerce online concernent des litiges liés à ce secteur.

Provisions logements et bureaux

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

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

7.8 NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

7.8.1 Marge immobilière

La marge immobilière du Groupe s'établit à 32,9 millions d'euros au 30 juin 2014, contre 56,3 millions d'euros au 30 juin 2013. Cette évolution s'explique principalement par la baisse sensible du secteur opérationnel « Logements » à 30,7 millions d'euros contre 49,3 millions d'euros au 30 juin 2013. En 2013, ce secteur bénéficiait notamment de la prise en compte de l'opération de promotion Laënnec à Paris. De plus, cette baisse s'explique par des programmes « millésimes 2012/2013 » à plus faible marge.

La marge immobilière du secteur « Bureaux » s'établit au 30 juin 2014 à 2,2 millions d'euros contre 7,0 millions au 30 juin 2013. Cette diminution s'explique principalement par la livraison de l'opération à Montigny-le-Bretonneux.

7.8.2 Marge distribution

La marge distribution correspond à la marge réalisée par le secteur opérationnel « Commerces Online » issue de la vente pour compte propre de la société Rue du Commerce. Au 30 juin 2014, elle s'élève à 7,5 millions d'euros contre 10,0 millions d'euros au 30 juin 2013.

7.8.3 Commissions Galerie Marchande

Les commissions de la galerie marchande représentent un pourcentage sur le chiffre d'affaires réalisé par les cybermarchands partenaires de la galerie. Au 30 juin 2014, elles s'élèvent à 5,1 millions d'euros contre 4,5 millions d'euros au 30 juin 2013.

7.8.4 Frais de structure nets

Les frais de structure nets relatifs aux sociétés prestataires du Groupe au 30 juin 2014 s'élèvent à (36,3) millions d'euros contre (45,1) millions d'euros au 30 juin 2013.

PRESTATIONS DE SERVICES EXTERNES

Les prestations de services externes s'élèvent au 30 juin 2014 à 2,3 millions d'euros contre 2,1 millions d'euros au 30 juin 2013.

PRODUCTION IMMOBILISEE ET STOCKEE

Au 30 juin 2014, la production immobilisée et stockée s'établit à 25,4 millions contre 25,3 millions au 30 juin 2013.

CHARGES DE PERSONNEL

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
Rémunérations du personnel	(28,7)	(60,2)	(29,9)
Charges sociales	(12,7)	(26,6)	(12,9)
Personnel, paiements en actions	(0,7)	(1,6)	(0,7)
Intéressement et participation nets des crédits d'impôt	(0,0)	0,2	(0,0)
Autres charges de personnel	(0,7)	(4,4)	(3,0)
Indemnités de départ en retraite (IFRS)	(0,3)	(0,7)	(0,3)
Charges de personnel	(43,2)	(93,3)	(46,9)

AUTRES CHARGES DE STRUCTURE

Les autres charges de structure s'élèvent à (19,3) millions d'euros au 30 juin 2014 contre (24,2) millions d'euros au 30 juin 2013.

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DES BIENS D'EXPLOITATION

Les dotations aux amortissements des biens d'exploitation s'élèvent à (1,5) millions d'euros au 30 juin 2014 contre (1,5) millions d'euros au 30 juin 2013.

7.8.5 Autres éléments du résultat opérationnel

AUTRES PRODUITS ET CHARGES

Les autres produits et charges s'élèvent à (0,4) million d'euros contre (1,5) million d'euros au 30 juin 2013. Ils sont principalement constitués d'honoraires, de primes d'assurances et de frais généraux relatifs aux opérations de promotion, d'impôts et taxes ainsi que des revenus annexes encourus par les sociétés non prestataires du Groupe.

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS

Au 30 juin 2014, les dotations aux amortissements s'élèvent à (2,4) millions d'euros contre (3,4) millions d'euros au 30 juin 2013.

INDEMNITES (FRAIS) DE TRANSACTION

Les indemnités (frais) de transaction s'élèvent au 30 juin 2014 à (2,8) millions d'euros et concernent

des frais de transaction engendrés par la prise de participation dans Histoire & Patrimoine ainsi que d'autres opérations corporate.

DOTATIONS AUX PROVISIONS NETTES DE CHARGES

Au 30 juin 2014, le solde positif de 1,9 million d'euros concerne principalement le secteur « Commerce Online ».

QUOTE-PART DE RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE

La quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence représente un produit de 12,7 millions d'euros au 30 juin 2014 contre 8,0 millions d'euros au 30 juin 2013 (se référer à la note 7.7.1 « Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées »).

7.8.6 Coût de l'endettement net

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
Intérêts auprès des établissements de crédit	(8,3)	(13,1)	(6,4)
Intérêts sur avance d'associés	(0,2)	(0,3)	(0,1)
Intérêts sur instruments de couverture de taux	(0,3)	(1,9)	(1,3)
Commissions de non utilisation	(0,0)	–	–
Autres charges financières	(0,6)	(1,5)	(0,8)
Frais financiers capitalisés	2,4	3,7	1,9
Charges financières	(7,0)	(13,0)	(6,8)
Produits nets sur cession de VMP	0,2	0,4	0,1
Intérêts sur avances d'associés	0,2	0,4	0,3
Autres produits d'intérêts	–	(0,0)	(0,0)
Produits d'intérêts sur comptes courants bancaires	0,0	0,1	0,0
Intérêts sur instruments de couverture de taux	3,6	0,0	0,0
Produits financiers	4,0	0,9	0,4
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(3,0)	(12,1)	(6,4)

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

Les frais financiers capitalisés concernent uniquement les sociétés portant un actif éligible en cours de développement ou de construction (activités de promotion pour comptes de tiers) et

viennent en diminution du poste d'intérêts auprès des établissements de crédit.

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.

7.8.7 Autres éléments du résultat avant impôt

Les variations de valeur et le résultat de cessions des instruments financiers constituent une charge nette de (4,7) millions d'euros au 30 juin 2014 contre un produit net de 1,6 million d'euros au 30 juin 2013. Ils correspondent à la somme des variations de valeur des instruments de couverture de taux d'intérêt utilisés par le Groupe et des soultes supportées afin de procéder à la restructuration de plusieurs instruments de couverture. Les soultes enregistrées au 30 juin 2014 s'élèvent à (19,8) millions d'euros.

7.8.8 Impôt sur les résultats

ANALYSE DE LA CHARGE D'IMPOT

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

En millions d'euros	30/06/2014 Total	31/12/2013 Total	30/06/2013 Total
Impôt courant	(1,3)	(1,9)	(1,1)
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	54,3	14,6	(8,4)
Ecart d'évaluation	0,3	2,0	0,9
Juste valeur des instruments financiers de couverture	(5,2)	(0,7)	(0,6)
Marge à l'avancement	26,1	(10,3)	(6,4)
Autres différences temporelles	(0,6)	12,2	9,4
Impôt différé	75,0	17,8	(5,2)
Total produit (charge) d'impôt	73,6	15,9	(6,3)

Le produit d'impôt différé enregistré au premier semestre 2014 sur les déficits activés net des déficits consommés pour un total de +54,3 millions d'euros est principalement relatif aux déficits du groupe d'intégration fiscale Altareit.

TAUX EFFECTIF D'IMPÔT

En millions d'euros	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	(2,1)	(10,3)	15,3
Economie (charge) d'impôt du groupe	73,6	15,9	(6,3)
Taux effectif d'impôt	N/A	N/A	41,36%
Taux d'impôt en France	34,43%	34,43%	34,43%
Impôt théorique	0,7	3,5	(5,3)
Ecart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	72,9	12,3	(1,1)
Ecart lié au traitement des déficits	75,8	27,2	(0,1)
Autres différences permanentes et différences de taux	(2,9)	(14,9)	(1,0)

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

ACTIFS ET PASSIFS D'IMPOTS DIFFERES

En millions d'euros	Déficits fiscaux activés	Ecart d'évaluation	Juste valeur des instruments financiers	Marge à l'avancement	Autres différences temporelles	TOTAL
Au 01/01/2013	89,7	(36,0)	0,8	(44,8)	8,6	18,2
Charge (produit) comptabilisé (e) au compte de résultat	14,6	2,0	(0,7)	(10,3)	12,2	17,8
Impôts différés comptabilisés en capitaux propres	-	-	-	-	(0,4)	(0,4)
Autres variations	-	-	-	-	(0,6)	(0,6)
Variation de périmètre	-	-	-	(0,3)	0,6	0,4
Au 31/12/2013	104,3	(33,9)	0,1	(55,4)	20,3	35,4
Charge (produit) comptabilisé (e) au compte de résultat	54,3	0,3	(5,2)	26,1	(0,6)	75,0
Impôts différés comptabilisés en capitaux propres	-	-	-	-	(0,2)	(0,2)
Autres variations	-	-	-	22,8	(23,4)	(0,5)
Variation de périmètre	-	-	-	(1,1)	0,9	(0,1)
Au 30/06/2014	158,6	(33,6)	(5,1)	(7,5)	(2,9)	109,5

En millions d'euros	Impôts différés actif	Impôts différés passif	Impôts différés nets
Au 31/12/2013	35,4	0,1	35,4
Au 30/06/2014	109,5	0,0	109,5

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

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

Les impôts différés relatifs aux activations de déficits fiscaux se rapportent principalement aux déficits activés dans le groupe d'intégration fiscale Altareit. La variation de la période tient compte des conséquences du contrôle fiscal décrites ci-dessous ayant permis de confirmer le montant des déficits existants au sein du groupe fiscal Altareit.

Contrôle fiscal : règlement définitif du litige de 2011

L'administration fiscale avait principalement remis en cause, dans ses propositions de rectification en date du 31 décembre 2011, la valeur vénale de Cogedim issue d'expertises et utilisée lors des opérations de restructuration intervenues en 2008. Un rappel d'impôt sur les sociétés de 133,9 M€, en principal avait été notifié.

Le Groupe a contesté l'intégralité de ce chef de rectification, en accord avec ses conseils.

Les sociétés du Groupe concernées ont alors saisi les Commissions Départementale et Nationale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires qui ont rendu chacune des avis entièrement favorables aux contribuables. A la suite de ces deux avis, un règlement d'ensemble a été accepté conduisant au dégrèvement intégral du rappel de droits et à une réduction partielle des déficits fiscaux générés en 2008. Ce litige est donc définitivement clos et se conclut par une absence de sortie de ressource financière. La Société a tiré toutes les conséquences comptables de ce règlement définitif dans ses comptes au 30 juin 2014, lesquelles sont décrites plus haut.

7.8.9 Résultat par action

RESULTAT PAR ACTION DE BASE (EN €)

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

RESULTAT PAR ACTION DILUE (EN €)

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

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

Lorsque le nombre théorique d'actions qui seraient ainsi rachetées au prix du marché est

supérieur au nombre d'actions potentiellement dilutives, il n'en est pas tenu compte. Ainsi, le nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif est égal au nombre moyen d'actions avant effet dilutif.

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

	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
Numérateur			
Résultat net global des actionnaires d'Altareit	81,3	20,3	15,2
Dénominateur			
Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif	1 748 197	1 748 283	1 748 293
Effet des actions potentielles dilutives			
<i>Option de souscription d'actions</i>			
<i>Droits d'attribution d'actions gratuites</i>			
Effet dilutif potentiel total	–	–	–
Nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif	1 748 197	1 748 283	1 748 293
Résultat net non dilué par action (en €)	46,50	11,62	8,69
Résultat net dilué par action (en €)	46,50	11,62	8,69

7.9 NOTES SUR L'ETAT DES FLUX DE TRESORERIE

TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE NETTE

<i>En millions d'euros</i>	Disponibilités	Valeurs mobilières de placement	Total trésorerie active	Concours bancaires (trésorerie passive)	Trésorerie et équivalents de trésorerie
Au 1er janvier 2013	57,0	138,5	195,5	(0,4)	195,1
Variation de la période	(9,9)	(13,6)	(23,5)	(21,0)	(44,5)
Trésorerie des sociétés acquises	0,6	6,2	6,9	–	6,9
Trésorerie des sociétés cédées	(0,0)	–	(0,0)	–	(0,0)
Au 31 décembre 2013	47,7	131,2	178,9	(21,4)	157,5
Variation de la période	103,6	(37,2)	66,4	15,2	81,6
Trésorerie des sociétés acquises	–	–	–	–	–
Trésorerie des sociétés cédées	(0,0)	–	(0,0)	0,0	(0,0)
Au 30 juin 2014	151,4	93,9	245,3	(6,2)	239,1
Variation nette à fin 12/2013	(9,3)	(7,3)	(16,6)	(21,0)	(37,6)
Variation nette à fin 06/2014	103,6	(37,2)	66,4	15,2	81,6

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

ACQUISITIONS NETTES D'ACTIFS ET DEPENSES CAPITALISEES

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
Nature des actifs non courants acquis :			
Immobilisations incorporelles	(5,1)	(5,3)	(2,1)
Immobilisations corporelles	(0,9)	(4,5)	(0,6)
Total	(6,1)	(9,8)	(2,7)

Au 1^{er} semestre 2014, les investissements en immobilisations incorporelles et corporelles concernent principalement la société Rue du Commerce respectivement pour (4,7) millions d'euros et (1,0) million d'euros.

ACQUISITIONS NETTES DE SOCIETES CONSOLIDEES, TRESORERIE ACQUISE DEDUITE

<i>En millions d'euros</i>	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
Investissement en titres consolidés	(7,0)	(10,6)	(3,0)
Dette sur acquisition de titres de participation consolidée	(0,2)	(2,1)	(1,0)
Trésorerie des sociétés acquises	–	6,9	–
Impact des changements de méthode de consolidation	–	–	–
Total	(7,2)	(5,8)	(4,1)

Au 1^{er} semestre 2014, les investissements, en titres consolidés correspondent notamment à l'investissement de la société Alta VAI Feder A dans la société Altafund OPCI.

DIVIDENDES REÇUS

Au 1^{er} semestre 2014, les dividendes reçus pour un montant de 11,4 millions d'euros en 2013 (contre 6,5 millions d'euros au 31 décembre 2013)

correspondent aux dividendes versés en cash par les co-entreprises et entreprises associées.

7.10 INSTRUMENTS FINANCIERS ET RISQUES DE MARCHE

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

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

INSTRUMENTS FINANCIERS PAR CATEGORIE

Au 30 juin 2014

En millions d'euros	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur				
			Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 *	Niveau 2 **	Niveau 3 ***
ACTIFS NON COURANTS	137,8	102,0	35,8	-	-	-	-	-	-
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	133,1	102,0	31,1	-	-	-	-	-	-
Créances et autres actifs financiers non courants	4,7	-	4,7	-	-	-	-	-	-
ACTIFS COURANTS	540,7	-	446,7	-	-	93,9	93,9	-	-
Clients et autres créances	286,1	-	286,1	-	-	-	-	-	-
Créances et autres actifs financiers courants	9,3	-	9,3	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	245,3	-	151,4	-	-	93,9	93,9	-	-
PASSIFS NON COURANTS	434,9	-	-	434,9	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	434,5	-	-	434,5	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	0,4	-	-	0,4	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	751,5	-	-	746,7	-	4,8	-	4,8	-
Emprunts et dettes financières	205,0	-	-	205,0	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	4,8	-	-	-	-	4,8	-	4,8	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	541,8	-	-	541,8	-	-	-	-	-
Dettes auprès des actionnaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

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

Les titres non consolidés classés en actifs disponibles à la vente sont évalués à leur juste valeur, cette dernière ayant été déterminée sur la base de leur situation comptable nette, sans détermination d'hypothèses de valorisation.
La trésorerie et équivalents de trésorerie sont répartis entre les disponibilités présentées en créances et les valeurs mobilières de placement présentées en actifs à la juste valeur de niveau 1.

SITUATION COMPTABLE DES INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES

En millions d'euros	30/06/2014	31/12/2013
Swaps de taux d'intérêts	14,9	(0,3)
Collars de taux d'intérêts	(0,1)	(0,0)
Caps de taux d'intérêts	–	0,0
Intérêts courus non échus	0,3	(0,2)
Primes et soultes restant à payer	(19,8)	–
Total	(4,8)	(0,5)

Les instruments dérivés sont comptabilisés à la juste valeur.

Ils ont été valorisés par une actualisation des flux de trésorerie futurs estimés sur la base de la courbe des taux d'intérêts au 30 juin 2014.

Leur évaluation tient compte, conformément à IFRS 13, de l'ajustement de crédit de valeur (CVA), lorsque la valorisation est positive, et de l'ajustement de débit de valeur (DVA), lorsque la valorisation est négative. Cet ajustement mesure, par l'application à chaque date de flux de la

valorisation une probabilité de défaut, le risque de contrepartie, qui se définit comme le risque de devoir remplacer une opération de couverture au taux de marché en vigueur à la suite d'un défaut d'une des contreparties. Le CVA, calculé pour une contrepartie donnée, considère la probabilité de défaut de cette contrepartie. Le DVA, basé sur le risque de crédit de la Société, correspond à la perte à laquelle la contrepartie pourrait faire face en cas de défaut de la Société. L'impact est une variation de juste valeur (0,1) million d'euros sur le résultat net de la période.

ECHÉANCE DES INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES (MONTANTS NOTIONNELS)

Au 30 juin 2014

	juin-2014	juin-2015	juin-2016	juin-2017	juin-2018	juin-2019
ALTAREIT payeur à taux fixe - swap	246,3	100,0	100,0	-	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe - collar	50,0	50,0	–	-	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe - cap	100,0	–	-	-	-	-
Total	396,3	150,0	100,0	–	–	–
Taux moyen de couverture	1,13%	1,75%	2,00%	0,00%	0,00%	0,00%

RISQUE DE TAUX

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

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

POSITION DE GESTION

Au 30 juin 2014

	juin-2014	juin-2015	juin-2016	juin-2017	juin-2018	juin-2019
Emprunts et dettes bancaires à taux fixe	(100,5)	(100,5)	(100,5)	–	–	–
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(437,7)	(333,7)	(245,0)	(122,6)	(100,3)	102,7
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	245,3	–	–	–	–	–
Position nette avant gestion	(292,9)	(434,2)	(345,5)	(122,6)	(100,3)	102,7
Swap	246,3	100,0	100,0	–	–	–
Collar	50,0	50,0	–	–	–	–
Cap	100,0	–	–	–	–	–
Total Instruments Financiers Dérivés	396,3	150,0	100,0	–	–	–
Position nette après gestion	103,3	(284,2)	(245,5)	(122,6)	(100,3)	102,7

ANALYSE DE LA SENSIBILITE AU TAUX D'INTERET :

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

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

	Augmentation / Diminution des taux d'intérêts	Incidence du gain ou de la perte sur le résultat avant impôt	Incidence sur la valeur en portefeuille d'instruments financiers
30/06/2014	+50	-0,5 million d'euros	+0,0 million d'euros
	-50	+0,4 million d'euros	-0,1 million d'euros
31/12/2013	+50	-0,2 million d'euros	+0,6 million d'euros
	-50	+0,5 million d'euros	-0,6 million d'euros

RISQUE DE LIQUIDITE

Trésorerie

Le Groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 245,3 millions d'euros au 30 juin 2014 contre 178,9 millions d'euros au 31 décembre 2013, ce qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité (se référer également à la note 7.9 « Notes sur l'état des flux de trésorerie »).

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

Covenants bancaires

Les covenants financiers à respecter concernent le crédit lié à l'acquisition de Cogedim et le crédit souscrit par la société Altareit.

- **Les covenants relatifs au crédit de 200 millions d'euros lié à l'acquisition de COGEDIM sont les suivants :**

Principaux covenants au niveau du Groupe Altarea :

- Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société (Loan To Value ou LTV Consolidé Altarea) < 60% (41,6% au 30 juin 2014)
- Résultat opérationnel (colonne cash flow des opérations ou FFO)/ Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société > 2 (Interest Cover Ratio ou ICR Consolidé Altarea) (6,2 au 30 juin 2014)

Principaux covenants au niveau de Cogedim

- Levier : Dette financière nette / EBITDA de Cogedim et ses filiales < 5 (2,5 au 30 juin 2014)

disponible pour les besoins propres des filiales qui la portent : au 30 juin 2014, le montant de cette trésorerie à utilisation restrictive s'élève à 118,4 millions d'euros.

En outre, le Groupe dispose, au 30 juin 2014, de 30 millions d'euros de ligne de crédit confirmée, non utilisée et non affectée spécifiquement.

- Gearing : Dette financière nette / Fonds propres < 3 (0,4 au 30 juin 2014)

- ICR : EBITDA / Frais financiers nets de Cogedim et ses filiales > 2 (6,2 au 30 juin 2014).

- **Les covenants spécifiques au crédit corporate porté par la société Altareit SCA représentant un montant de 100 millions d'euros (dont 30 millions d'euros non tirés) sont les suivants :**

Principaux covenants au niveau du Groupe Altarea

- Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société (Loan To Value ou LTV Consolidé Altarea) <= 60% (41,6% au 30 juin 2014)
- Résultat Opérationnel (colonne Cash flow des opérations ou FFO)/Coût de l'endettement net (Colonne FFO) de la Société > 2 (Interest Cover Ratio ou ICR Consolidé Altarea) (6,2 au 30 juin 2014)

RISQUE DE CONTREPARTIE

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

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

RISQUE DE CHANGE

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

7.11 DIVIDENDES PROPOSÉS ET VERSÉS

Aucune distribution de dividendes n'a été proposée par l'assemblée générale d'actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice 2013, qui s'est tenue le 7 mai 2014.

7.12 PARTIES LIÉES

ACTIONNARIAT D'ALTAREIT

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

En pourcentage	30/06/2014	30/06/2014	31/12/2013	31/12/2013
	% capital	% droit de vote	% capital	% droit de vote
Altarea	99,63	99,66	99,63	99,65
Altarea France	0,11	0,11	0,11	0,11
Alta Faubourg	0,11	0,11	0,11	0,11
<i>Contrôle groupe Altarea</i>	<i>99,85</i>	<i>99,88</i>	<i>99,85</i>	<i>99,87</i>
Auto-contrôle	0,02	–	0,02	–
Public	0,13	0,13	0,13	0,13
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

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

Les principales parties liées retenues par le Groupe sont :

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

Altarea détient Altareit à hauteur de 99,63% et Altarea France, elle-même contrôlée à 100% par

Altarea, détient 0,11% d'Altareit, de même qu'Alta Faubourg, contrôlée à 100% par Altareit, détient 0,11 % d'Altareit.

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

Par ailleurs, Altarea porte au titre de différents emprunts une caution solidaire de 200 millions d'euros pour le compte de Cogedim et porte une caution solidaire de 100 millions d'euros pour le compte d'Alta Faubourg. Altarea a octroyé une caution solidaire pour le compte d'Altareit d'un montant de 70,0 millions d'euros.

En millions d'euros	Altafi 2	Altarea	Sociétés prestataires de services filiales d'Altarea (1)	Autres sociétés filiales d'Altarea (2)	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
ACTIFS NON COURANTS	–	0,1	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1
ACTIFS COURANTS	0,0	0,0	1,4	0,8	2,2	0,5	3,8
Clients et autres créances	0,0	0,0	1,4	0,8	2,2	0,5	3,7
Créances et autres actifs financiers	–	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL ACTIF	0,0	0,2	1,4	0,8	2,4	0,6	3,9
CAPITAUX PROPRES		– (a)			–	0,7	0,7
Emprunts et dettes financières	–	63,6 (b)	0,0	–	63,6	30,5	31,2
Dettes fournisseurs et autres dettes	0,0	6,3	2,8	0,1	9,1	13,7	9,4
PASSIFS COURANTS	0,0	69,9	2,8	0,1	72,8	44,1	40,7
TOTAL PASSIF	0,0	69,9	2,8	0,1	72,8	44,8	41,4

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

(2) Les autres sociétés filiales d'Altarea avec qui le Groupe Altareit réalise des transactions sont principalement Nanterre - Quartier de l'Université SAS.

(a) Pas de refacturation du coût des actions gratuites d'Altarea SCA car pas de livraison au premier semestre 2014

(b) Compte courant entre Altareit et Altarea SCA

En millions d'euros	Altafi 2	Altarea	Sociétés prestataires de services filiales d'Altarea (1)	Autres sociétés filiales d'Altarea (2)	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
Chiffre d'affaires	–	–	–	–	–	–	–
Coût des ventes	–	–	–	–	–	–	–
Marge immobilière	–	–	–	–	–	–	–
Prestations de services externes	–	–	–	–	–	–	–
Production immobilisée et stockée	–	–	–	0,7	(h) 0,7	0,9	0,6
Charges de personnel	–	(0,7)	(d) (0,3)	(f) –	(1,0)	(2,2)	(0,9)
Autres charges de structure	(0,2)	(c) (3,0)	(e) (0,0)	(g) 0,1	(3,2)	(6,1)	(2,5)
Frais de structure nets	(0,2)	(3,7)	(0,3)	0,7	(3,5)	(7,3)	(2,8)
Autres charges	–	–	–	–	–	–	0,0
Autres	–	–	–	–	–	–	0,0
RESULTAT OPERATIONNEL	(0,2)	(3,7)	(0,3)	0,7	(3,5)	(7,3)	(2,8)
Coût de l'endettement net	–	(0,8)	(i) –	–	(0,8)	(1,8)	(0,9)
RESULTAT AVANT IMPOT	(0,2)	(4,6)	(0,3)	0,7	(4,3)	(9,1)	(3,8)
RESULTAT NET	(0,2)	(4,6)	– (0,3)	0,7	(4,3)	(9,1)	(3,8)

(c) Rémunération de la gérance de (0,3) M€ compensée par une refacturation de loyers de 0,1 M€

(d) Charge d'AGA IFRS au cours de l'exercice

(e) Management fees (3,1) M€ compensés par une refacturation de loyers pour 0,1 M€

(f) Prestations de services

(g) Refacturation de loyers 2,0 M€ compensée par des management fees de (2,0) M€

(h) Honoraires de gestion pour 0,7 M€

(i) Commission sur cautions pour (0,6) M€ et charges d'intérêts courants pour (0,2) M€

REMUNERATION DE LA GERANCE

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

Altafi 2 SAS			
En millions d'euros	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
Rémunération fixe de la gérance	0,3	0,5	0,3
Rémunération variable de la gérance (*)	-	-	-
TOTAL	0,3	0,5	0,3

* A partir de 2013, plus aucune entité du groupe Altareit n'est facturée au titre de la rémunération variable de la gérance

REMUNERATION DES PRINCIPAUX DIRIGEANTS DU GROUPE

En millions d'euros	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
Salaires bruts*	1,0	2,4	1,3
Charges sociales	0,4	1,1	0,6
Paiements fondés sur des actions**	0,4	0,8	0,3
Nombre Actions livrées au cours de la période	-	3 000	12 000
Avantages postérieurs à l'emploi***	0,0	0,1	-
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme****	0,0	0,0	-
Indemnités de fin de contrat*****	-	-	-
Contribution patronale 30% s/ AGA	-	0,7	0,7
Prêts consentis	-	0,0	0,3
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,5	1,0	1,0

* Rémunérations fixes et variables; les rémunérations variables correspondent aux parts variables
 ** Charge calculée selon la norme IFRS 2

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

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

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

En nombre de droits à actions gratuites d'Altarea SCA	30/06/2014	31/12/2013	30/06/2013
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	22 000	27 000	30 000
Bons de souscription d'actions Altarea	-	-	-
Stock-options sur actions Altarea	-	-	-

La rémunération des dirigeants est entendue hors dividendes.

7.13 ENGAGEMENTS DU GROUPE

7.13.1 Engagements hors bilan

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

Des nantissements de titres, des cessions de créances (au titre des prêts intra groupe, des contrats de couverture de taux, de TVA, des polices d'assurance ...) ou des engagements de non cession de parts sont également accordés par la Société en garantie de certains emprunts.

Ces engagements figurent dans la note 7.7.7 « Passifs financiers », dans la partie « Ventilation des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit par garantie ».

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

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2013	30/06/2014	à moins d'un an	de un à 5 ans	à plus de cinq ans
Engagements reçus					
Engagements reçus liés au financement (hors emprunt)	–	–	–	–	–
Engagements reçus liés au périmètre	1,4	3,7	–	0,4	3,3
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	0,2	20,2	4,5	15,7	–
Garanties de paiement reçues des clients	–	20,2	4,5	15,7	–
Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements	0,2	–	–	–	–
Total	1,6	23,9	4,5	16,1	3,3
Engagements donnés					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	–	–	–	–	–
Engagements donnés liés au périmètre	82,5	88,6	–	0,4	88,2
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	182,0	250,2	149,0	101,1	0,1
Garanties d'achèvement des travaux (données)	151,8	178,9	98,1	80,9	–
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	8,2	31,8	25,3	6,5	–
Cautions d'indemnités d'immobilisation	18,3	35,0	24,0	10,9	0,1
Autres cautions et garanties données	3,6	4,5	1,6	2,8	0,0
Total	264,5	338,8	149,0	101,6	88,3
Promesses et autres engagements Synallagmatiques liés aux activités opérationnelles	5,3	19,5	5,3	14,2	–
Dont Altarea vendeur	–	–	–	–	–
Dont Altarea acheteur	5,3	19,5	5,3	14,2	–
Total	5,3	19,5	5,3	14,2	–

7.13.1.1 Engagements reçus

ENGAGEMENTS REÇUS LIES AUX OPERATIONS DE PERIMETRE

Altareit et Mahjip bénéficient d'options croisées respectivement d'achat et de vente sur le solde des actions de la société Histoire et Patrimoine encore détenues par la société Mahjip. Ces options sont exerçables pendant 45 jours à compter de la date d'approbation des comptes des exercices clos le 31 décembre 2017 et 2018. Altarea a reçu par ailleurs une garantie de passif dans le cadre de cette prise de participation.

ENGAGEMENTS REÇUS LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES

Garanties de paiement reçues des clients

Le Groupe reçoit des garanties de paiement de ses clients émises par des établissements financiers en garantie des sommes encore dues. Elles concernent essentiellement les opérations de promotion bureaux pour le compte de tiers. L'augmentation de la période est principalement liée à la signature d'une opération située dans le Sud de la France.

Autres engagements reçus (non chiffrés)

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

7.13.1.2 Engagements donnés

ENGAGEMENTS DONNES LIES AUX OPERATIONS DE PERIMETRE

Le principal engagement d'un montant de 88,2 millions d'euros est un engagement de souscription au capital des sociétés composant le fonds d'investissement Altafund (investissements en immobilier d'entreprise), à hauteur des quote-part détenues par le Groupe de 16,66%.

L'engagement varie en fonction des souscriptions et/ou rachats au cours de la période.

ENGAGEMENTS DONNES LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES

Garantie d'achèvement des travaux

Les garanties financières d'achèvement de 178,9 millions d'euros sont données aux clients dans le cadre des ventes en VEFA et sont délivrées, pour le compte des sociétés du Groupe, par des établissements financiers, organismes de caution mutuelle ou compagnie d'assurance. Elles sont présentées en engagement donnés pour le montant du risque encouru par l'établissement financier qui a accordé sa garantie et valorisées en fonction des informations communiquées par cet établissement.

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

Garantie sur paiement à terme d'actifs

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

Cautions d'indemnités d'immobilisations

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

Autres cautions et garanties données

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

7.13.1.4 Promesses et autres engagements synallagmatiques liés aux activités opérationnelles

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

7.13.1.5 Autres engagements

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

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

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

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

7.13.1.6 Loyers minima à verser

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

	30/06/2014	31/12/2013
A moins d'un an	11,9	12,8
Entre 1 et 5 ans	26,6	41,2
Plus de 5 ans	0,5	17,8
Loyers minimum à verser	39,0	71,8

Ces contrats concernent :

- les bureaux loués par le Groupe dans le cadre de son exploitation propre,
- les loyers à verser au propriétaire des murs de l'hôtel situé avenue Wagram à Paris.

Par ailleurs, la société Cogedim Résidences Services s'est engagé à verser des loyers dans le cadre de la prise à bail de Résidences Services Cogedim Club®.

7.13.2 Litiges ou sinistres

Aucun nouveau litige ou réclamation significatif n'est apparu au cours du premier semestre 2014, autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée (se reporter à la note 7.7.8 « Provisions ») ou qui ont fait l'objet d'une

contestation effective ou en cours de préparation de la Société (se reporter à la note 7.8.8 « Impôt sur les résultats » et 7.7.8 « Provisions – Logements).

7.14 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA DATE DE CLOTURE

A la date d'arrêté des comptes, il n'existe aucun événement significatif postérieur à la clôture des comptes semestriels.

3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

A.A.C.E.-ILE-DE-FRANCE
Membre français de Grant Thornton International
100, rue de Courcelles
75017 Paris
S.A. au capital de € 230.000

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Paris

ERNST & YOUNG et Autres

1 / 2, place des Saisons
92400 Courbevoie – Paris-La Défense 1
S.A.S à capital variable

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

Altareit

Période du 1er janvier au 30 juin 2014

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Aux Actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Altareit, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2014, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

1. Conclusion sur les comptes

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

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

2. Vérification spécifique

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

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

Paris et Paris –La Défense, le 31 juillet 2014

Les Commissaires aux Comptes

A.A.C.E. ILE-DE-FRANCE

Membre français de Grant Thornton International

Michel RIGUELLE

ERNST & YOUNG et Autres

Jean-Roch VARON

4 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT

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

Paris, le 31 juillet 2014,

Le Gérant
La société ALTAFI 2
Représentée par son Président Alain TARAVELLA