

3

COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016

3.1	ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE	38
3.2	ÉTAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ.....	39
3.3	ÉTAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDÉS.....	41
3.4	ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	42
3.5	COMPTE DE RESULTAT ANALYTIQUE	43
3.6	ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS	44
3.7	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	79
3.8	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	80

3.1 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

En millions d'euros	Note	31/12/2016	31/12/2015
ACTIFS NON COURANTS		628,2	498,8
Immobilisations incorporelles	7.1	238,7	182,6
<i>dont Écarts d'acquisition</i>		139,6	113,0
<i>dont Marques</i>		89,9	66,6
<i>dont Relations clientèle</i>		5,5	–
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		3,6	3,0
Immobilisations corporelles		13,1	5,5
Immeubles de placement		38,3	–
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	4.5	246,6	181,2
Prêts et créances (non courant)		6,7	4,0
Impôt différé actif	5.3	84,9	125,4
ACTIFS COURANTS		1 624,9	1 330,2
Stocks et en-cours nets	7.2	959,6	691,2
Clients et autres créances	7.2	386,0	277,3
Créance d'impôt sur les sociétés		6,5	3,8
Prêts et créances financières (courant)		12,7	8,2
Instruments financiers dérivés	8	7,0	14,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	253,1	208,3
Actifs destinés à la vente et de l'activité en cours de cession		–	127,2
TOTAL ACTIF		2 253,2	1 829,0
CAPITAUX PROPRES		415,5	378,7
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA		407,1	363,1
Capital	6.1	2,6	2,6
Primes liées au capital		76,3	76,3
Réserves		288,7	289,7
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA		39,5	(5,5)
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		8,4	15,7
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		5,9	10,0
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		2,5	5,7
PASSIFS NON COURANTS		496,5	503,1
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	480,5	489,8
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		480,3	489,8
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		0,2	0,0
Provisions long terme	6.3	15,0	12,6
Dépôts et cautionnements reçus		1,0	0,6
Impôt différé passif	5.3	0,0	0,1
PASSIFS COURANTS		1 341,2	947,2
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	450,7	190,3
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>		204,7	76,9
<i>dont Billets de trésorerie</i>		138,3	20,5
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>		2,0	2,3
<i>dont Avances actionnaire, Groupe et associés</i>		105,6	90,6
Instruments financiers dérivés	8	0,0	0,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.2	890,4	626,1
Dettes d'impôt exigible		0,0	0,0
Passifs de l'activité en cours de cession		–	130,7
TOTAL PASSIF		2 253,2	1 829,0

3.2 ÉTAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

<i>(en millions d'euros)</i>	Note	31/12/2016	31/12/2015
Chiffre d'affaires		1 349,4	996,0
Coûts des ventes		(1 167,6)	(858,6)
Charges commerciales		(61,9)	(44,8)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(7,8)	(7,1)
Amortissement des relations clientèles		(4,6)	–
MARGE IMMOBILIÈRE	5.1	107,4	85,4
Prestations de services externes		7,5	7,2
Production immobilisée et stockée		114,6	81,8
Charges de personnel		(116,9)	(79,4)
Autres charges de structure		(51,0)	(30,2)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(3,1)	(2,8)
FRAIS DE STRUCTURE NETS		(48,9)	(23,3)
Autres produits et charges		(3,0)	(2,6)
Dotations aux amortissements		(0,8)	(0,6)
Frais de transaction		(0,4)	(2,0)
AUTRES		(4,2)	(5,2)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		(0,0)	0,0
Dotations nettes aux provisions		(1,0)	(0,0)
Résultat Opérationnel avant quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		53,3	57,0
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.5	31,4	16,6
Résultat Opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		84,7	73,5
Coût de l'endettement net	5.2	(11,8)	(6,0)
Charges financières		(20,3)	(15,4)
Produits financiers		8,4	9,4
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	5.2	(6,9)	(8,3)
Actualisation des dettes et créances		(0,2)	–
Résultat de cession de participation		0,0	4,7
Dividendes		0,1	(0,0)
Résultat avant impôts		66,0	63,9
Impôt sur les résultats	5.3	(26,2)	6,2
Résultat Net des activités poursuivies		39,8	70,1
dont Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altareit SCA		37,3	64,4
dont Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires minoritaires des filiales		2,5	5,7
Résultat Net des activités cédées		2,2	(69,9)
dont Résultat Net des activités cédées, part des actionnaires d'Altareit SCA		2,2	(69,9)
dont Résultat Net des activités cédées, part des actionnaires minoritaires des filiales		–	0,0
Résultat Net		42,0	0,2
dont Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA		39,5	(5,5)
dont Résultat Net, part des actionnaires minoritaires des filiales		2,5	5,7
Nombre moyen d'actions non dilué		1 748 274	1 748 201
Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altareit SCA non dilué par action (€)		21,32	36,82
Résultat Net des activités en cours de cession, part des actionnaires d'Altareit SCA non dilué par action (€)		1,27	(39,99)
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)	5.4	22,58	(3,17)
Nombre moyen d'actions dilué		1 748 274	1 748 201
Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)		21,32	36,82
Résultat Net des activités en cours de cession, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)		1,27	(39,99)
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	5.4	22,58	(3,17)

Autres éléments du résultat global

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	39,8	70,1
Écarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	(0,2)	0,5
<i>dont impôts</i>	0,1	(0,3)
Sous-total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	(0,2)	0,5
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	(0,2)	0,5
RÉSULTAT GLOBAL DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	39,6	70,6
dont Résultat net global des activités poursuivies des actionnaires d'Altareit SCA	37,1	64,9
dont Résultat net global des activités poursuivies des actionnaires minoritaires des filiales	2,5	5,7
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS EN COURS DE CESSION	2,2	(69,9)
Écarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	–	0,1
<i>dont impôts</i>	–	(0,1)
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	–	0,1
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	–	0,1
RÉSULTAT GLOBAL DES ACTIVITÉS EN COURS DE CESSION	2,2	(69,8)
dont Résultat net global des activités en cours de cession des actionnaires d'Altareit SCA	2,2	(69,8)
dont Résultat net global des activités en cours de cession des actionnaires minoritaires des filiales	–	0,0
RÉSULTAT NET	42,0	0,2
Écarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	(0,2)	0,6
<i>dont impôts</i>	0,1	(0,3)
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	(0,2)	0,6
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	(0,2)	0,6
RÉSULTAT GLOBAL	41,8	0,8
dont Résultat net global des actionnaires d'Altareit SCA	39,3	(4,9)
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	2,5	5,7

3.3 ÉTAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDÉS

(en millions d'euros)	Note	31/12/2016	31/12/2015
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles			
Résultat net des activités poursuivies		39,8	70,1
Élim. de la charge (produit) d'impôt	5.3	26,2	(6,2)
Élim. des charges (produits) d'intérêts nettes		11,8	6,0
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		77,8	69,9
Élim. du résultat des filiales en équivalence	4.5	(31,4)	(16,6)
Élim. des amortissements et provisions		8,4	3,5
Élim. des ajustements de valeur	5.2	7,1	8,3
Élim. des résultats de cessions		0,2	(4,8)
Élim. des produits de dividendes		(0,1)	0,0
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	7,1	0,8
Marge brute d'autofinancement des activités poursuivies		68,9	61,2
Impôts payés		(4,9)	(0,1)
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	7.2	(93,5)	(75,7)
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		(29,5)	(14,6)
Flux de trésorerie des activités d'investissement			
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées		(5,2)	(2,4)
Investissements bruts dans les filiales en équivalence et participations non consolidées		(13,2)	(37,4)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	4.3	(81,3)	(0,0)
Autres variations de périmètre		(0,0)	(0,0)
Augmentation des prêts et des créances financières		(17,0)	(4,9)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes		0,0	0,1
Désinvestissements dans les filiales en équivalence et participations non consolidées		16,9	14,6
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite		(0,5)	4,5
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		5,7	3,4
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés		0,3	(5,8)
Dividendes reçus		27,3	8,4
Intérêts encaissés		8,2	7,7
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		(58,9)	(11,8)
Flux de trésorerie des activités de financement			
Augmentation de capital		0,0	0,0
Dividendes payés aux actionnaires d'Altareit SCA		(0,0)	(0,0)
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		(9,6)	(2,9)
Émission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	845,6	353,7
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(682,0)	(311,4)
Cession (acquisition) nette d'actions propres	6.1	0,0	0,0
Variation nette des dépôts et cautionnements		0,1	0,2
Intérêts versés		(19,4)	(14,0)
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		134,8	25,6
Flux nets liés aux activités destinées à la vente		(1,3)	(42,9)
Variation de la trésorerie		45,1	(43,7)
Trésorerie d'ouverture	6.2	206,0	249,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie		208,3	250,1
Découverts bancaires		(2,3)	(0,5)
Trésorerie de clôture	6.2	251,1	206,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie		253,1	208,3
Découverts bancaires		(2,0)	(2,3)

3.4 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

(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 1^{er} janvier 2015	2,6	76,3	288,5	367,3	12,9	380,2
Résultat Net	–	–	(5,5)	(5,5)	5,7	0,2
Écart actuariel sur engagements de retraite	–	–	0,6	0,6	–	0,6
Résultat global	–	–	(4,9)	(4,9)	5,7	0,8
Distribution de dividendes	–	–	(0,0)	(0,0)	(2,9)	(2,9)
Augmentation de capital	–	(0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0
Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA	–	–	0,6	0,6	–	0,6
Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés	–	–	–	–	–	–
Élimination des actions propres	–	–	0,0	0,0	–	0,0
Transactions avec les actionnaires	–	(0,0)	0,7	0,7	(2,9)	(2,3)
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	–	0,0	–	0,0	–	0,0
Autres	(0,0)	(0,0)	–	(0,0)	0,0	0,0
Au 31 décembre 2015	2,6	76,3	284,2	363,1	15,7	378,7
Résultat Net	–	–	39,5	39,5	2,5	42,0
Écart actuariel sur engagements de retraite	–	–	(0,2)	(0,2)	–	(0,2)
Résultat global	–	–	39,3	39,3	2,5	41,8
Distribution de dividendes	–	–	(0,0)	(0,0)	(9,6)	(9,6)
Augmentation de capital	–	–	0,0	0,0	0,0	0,0
Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA	–	–	6,7	6,7	–	6,7
Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés	–	–	(2,0)	(2,0)	–	(2,0)
Élimination des actions propres	–	–	0,0	0,0	–	0,0
Transactions avec les actionnaires	–	–	4,7	4,7	(9,6)	(4,9)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	(0,0)	(0,0)	(0,2)	(0,2)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	–	–	–
Autres	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Au 31 décembre 2016	2,6	76,3	328,2	407,1	8,4	415,5

3.5 COMPTE DE RESULTAT ANALYTIQUE

	31/12/2016			31/12/2015		
	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	1 066,5	–	1 066,5	881,8	–	881,8
Coût des ventes et autres charges	(981,1)	(2,4)	(983,5)	(810,5)	–	(810,5)
Marge immobilière	85,4	(2,4)	83,0	71,3	–	71,3
Prestations de services externes	1,1	–	1,1	(0,2)	–	(0,2)
Production stockée	98,2	–	98,2	69,0	–	69,0
Charges d'exploitation	(134,4)	(6,9)	(141,3)	(93,2)	(1,1)	(94,2)
Frais de structure nets	(35,2)	(6,9)	(42,1)	(24,4)	(1,1)	(25,4)
Part des sociétés associées	18,8	(2,0)	16,8	5,2	0,6	5,8
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(3,0)	(3,0)	–	(2,8)	(2,8)
Indemnités (frais) de transaction	–	(0,3)	(0,3)	–	(1,5)	(1,5)
RÉSULTAT LOGEMENTS	69,0	(14,6)	54,4	52,1	(4,8)	47,4
Chiffre d'affaires	282,9	–	282,9	114,2	–	114,2
Coût des ventes et autres charges	(256,3)	(2,2)	(258,5)	(100,0)	–	(100,0)
Marge immobilière	26,6	(2,2)	24,4	14,2	–	14,2
Prestations de services externes	6,4	–	6,4	7,4	–	7,4
Production stockée	16,4	–	16,4	12,8	–	12,8
Charges d'exploitation	(26,1)	(2,3)	(28,4)	(16,6)	(0,3)	(16,9)
Frais de structure nets	(3,2)	(2,3)	(5,5)	3,6	(0,3)	3,4
Part des sociétés associées	9,5	(1,0)	8,6	8,9	0,1	9,0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,7)	(0,7)	–	(0,0)	(0,0)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	(0,5)	(0,5)
RÉSULTAT BUREAUX	33,0	(6,2)	26,8	26,7	(0,7)	26,0
Charges d'exploitation	(1,2)	–	(1,2)	0,7	(0,0)	0,7
Frais de structure nets	(1,2)	–	(1,2)	0,7	(0,0)	0,7
Part des sociétés associées	9,5	(3,5)	6,0	8,8	(2,3)	6,6
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(1,2)	(1,2)	–	(0,6)	(0,6)
RÉSULTAT DIVERSIFICATION	8,3	(4,7)	3,6	9,5	(2,9)	6,7
Autres	–	(0,1)	(0,1)	(1,7)	–	(1,7)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	110,3	(25,6)	84,7	86,6	(8,3)	78,3
Coût de l'endettement net	(10,3)	(1,5)	(11,8)	(5,5)	(0,5)	(6,0)
Actualisation des dettes et créances	–	(0,2)	(0,2)	–	–	–
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(6,9)	(6,9)	–	(8,3)	(8,3)
Résultat de cession de participation	–	0,0	0,0	–	–	–
Dividendes	0,1	–	0,1	(0,0)	–	(0,0)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	100,1	(34,1)	66,0	81,1	(17,2)	63,9
Impôts sur les sociétés	(1,0)	(25,2)	(26,2)	(0,0)	6,2	6,2
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	99,1	(59,3)	39,8	81,0	(11,0)	70,1
Minoritaires des activités poursuivies	(2,7)	0,2	(2,5)	(5,7)	(0,0)	(5,7)
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES, part du Groupe	96,4	(59,1)	37,3	75,4	(11,0)	64,4
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CÉDÉES	–	2,2	2,2	–	(69,9)	(69,9)
Minoritaires des activités cédées	–	–	–	–	0,0	0,0
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CÉDÉES, part du Groupe	–	2,2	2,2	–	(69,9)	(69,9)
RÉSULTAT NET	99,1	(57,1)	42,0	81,0	(80,9)	0,2
Minoritaires	(2,7)	0,2	(2,5)	(5,7)	(0,0)	(5,7)
RÉSULTAT NET, part du Groupe	96,4	(56,9)	39,5	75,4	(80,9)	(5,5)
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 748 274	1 748 274	1 748 274	1 748 201	1 748 201	1 748 201
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES PAR ACTION, part du Groupe	55,14	(33,82)	21,32	43,11	(6,28)	36,82
RÉSULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), part du Groupe	55,14	(32,55)	22,58	43,11	(46,28)	(3,17)

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

3.6 ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Sommaire détaillé des notes aux comptes consolidés

NOTE 1	Informations relatives à la Société	45
NOTE 2	Principes et méthodes comptables.....	45
2.1	Référentiel comptable de la société	45
2.2	Recours aux estimations.....	45
2.3	Principes et méthodes comptables de la société	46
NOTE 3	Information sur les secteurs opérationnels	54
3.1	Eléments du bilan par secteur opérationnel	54
3.2	Compte de résultat analytique par secteur opérationnel	54
3.3	Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique	55
3.4	Chiffre d'affaires par zone géographique	56
NOTE 4	Faits significatifs et évolution du périmètre de consolidation	56
4.1	Faits significatifs.....	56
4.2	Périmètre	57
4.3	Evolution du périmètre de consolidation	58
4.4	Regroupements d'entreprises	59
4.5	Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	59
NOTE 5	Résultat	61
5.1	Marge immobilière	61
5.2	Coût de l'endettement financier net et autres éléments	61
5.3	Impôt sur les résultats.....	62
5.4	Résultat par action	63
NOTE 6	Passifs	63
6.1	Capitaux propres.....	63
6.2	Endettement financier net et sûretés	65
6.3	Provisions	66
NOTE 7	Actifs et tests de valeur	67
7.1	Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition.....	67
7.2	Besoin en fonds de roulement d'exploitation.....	68
NOTE 8	Gestion des risques financiers	71
8.1	Valeur comptable des instruments financiers par catégorie selon ias 39.....	71
8.2	Risque de taux	72
8.3	Risque de liquidité.....	74
NOTE 9	Transactions avec les Parties liées	75
NOTE 10	Engagements du Groupe et passifs éventuels	76
10.1	Engagements hors bilan	76
10.2	Passifs éventuels	78
NOTE 11	Événements postérieurs à la date de clôture	78

NOTE 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 Euronext Paris, compartiment B. Le siège social est situé 8, avenue Delcassé à Paris.

Altareit est un acteur significatif des secteurs de la Promotion Logements et Bureaux, qui contrôle à 100 % les promoteurs Cogedim et Pitch Promotion.

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

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

Les comptes consolidés établis au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ont été arrêtés par la Gérance le 22 février 2017, après avoir été examinés par le conseil de surveillance.

NOTE 2 Principes et méthodes comptables

2.1 REFERENTIEL COMPTABLE DE LA SOCIETE

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés annuels sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB et telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2016 et disponibles sur le site :

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

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2016 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2015, à l'exception de l'évolution des normes et interprétations adoptées par l'Union européenne applicables au 1^{er} janvier 2016 et sans incidence significative sur les comptes du Groupe.

Les informations relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2015, présentées dans le document de référence déposé à l'AMF le 16 mars 2016 sous le numéro D.16-050, sont incorporées par référence.

Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2016 :

- **amendements à IAS 1** « Présentation des états financiers » – *Disclosure Initiative*, Informations à fournir ;
- **amendements à IFRS 11** – Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans des opérations communes ;
- **amendements à IAS 16 et IAS 38** – Clarification sur les modes d'amortissement acceptables ;
- **amendements à IAS 16 et IAS 41** - Agriculture – Plantes productrices ;
- **améliorations annuelles des IFRS (2012-2014)** (publié par l'IASB le 25 septembre 2014) ;
- **amendements à IAS 27** – Utilisation de la méthode de la mise en équivalence dans les états financiers individuels ;
- **amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28** - Entités d'investissement – Application de l'exception de consolidation.

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 31 décembre 2016 et dont l'application est obligatoire à compter des périodes commençant le 1^{er} janvier 2016 ou postérieurement :

Néant.

Normes et interprétations en vigueur au 1^{er} janvier 2016 et dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2016 :

- **IFRS 15** – Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients.

L'analyse est en cours en particulier en ce qui concerne les activités de promotion pour lesquelles la reconnaissance des revenus est réalisée selon « la méthode à l'avancement » décrite au § 2.3.18.b) ;

- **IFRS 9** – Instruments financiers (phase 1 : classification et évaluation des actifs et passifs financiers) et amendements subséquents.

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

- **IFRS 16** – Contrats de location.

Les contrats ont été répertoriés et sont en cours d'analyse.

- **amendements à IAS 7** – *Disclosure Initiative*, informations à fournir ;
- **amendements à IAS 12** – Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes ;
- **améliorations annuelles des IFRS (2014-2016)** ;
- **amendements à IAS 40** – Immeuble de placement ;
- **amendements à IFRS 2** – Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions ;
- **IFRS 14** – Comptes de report réglementaires ;
- **amendements à IFRS 4** – Application d'IFRS 9 et d'IFRS 4 ;
- **amendements à IFRS 15** – Clarifications.

2.2 RECOURS AUX ESTIMATIONS

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 ou de la classification des éléments de produits et de charges et d'actifs et de passifs. 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 :

La valorisation des incorporels non amortissables

- l'évaluation des écarts d'acquisition et des marques – liés à Cogedim acquis en 2007, et Pitch Promotion acquis en février 2016 (se référer à la note 2.3.8 « Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de placement) et pertes de valeur » et 7.1 « Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition »).

Les valorisations des autres actifs ou passifs

- l'évaluation des stocks (se référer à la note 2.3.9 « Stocks »),
- l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 2.3.17 « Impôts » et 5.3 « Impôt sur les résultats »); il est à noter que le Groupe a appliqué dans ses comptes consolidés au 31 décembre 2016, la baisse des taux programmée par la Loi de Finances 2017,
- l'évaluation des paiements en actions (se référer à la note 6.1 « Capitaux propres »),
- l'évaluation des instruments financiers (se référer à la note 8 « Gestion des risques financiers »).

Les estimations des résultats opérationnels

- l'évaluation de la marge immobilière et des prestations selon la méthode de comptabilisation à l'avancement (se référer à la note 2.3.18 « Chiffre d'affaires et charges associées »).

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

Conformément aux dispositions d'IFRS 5, le Groupe est amené à exercer son jugement pour déterminer si les critères permettant d'identifier un actif ou un groupe d'actifs comme détenu en vue de la vente ou encore si une activité est destinée à être abandonnée sont satisfaits. (se référer à la note 2.3.7 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées »).

2.3 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES DE LA SOCIETE

2.3.1 Participation de la Société et Méthodes de consolidation

Les normes sur la consolidation sont :

- **IFRS 10** – États financiers consolidés ;
- **IFRS 11** – Partenariats ;
- **IFRS 12** – Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités ;
- **IAS 28** – Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises.

La norme IFRS 10 définit le contrôle ainsi : « un investisseur contrôle une entité lorsqu'il est exposé ou qu'il a le droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci ». La Société détient le pouvoir sur une entité lorsqu'elle a les droits effectifs qui lui confèrent la capacité actuelle de diriger les activités pertinentes, à savoir les activités qui ont une incidence importante sur les rendements de l'entité.

L'appréciation du contrôle selon IFRS 10 a conduit la Société à développer un cadre d'analyse de la gouvernance des entités avec qui la Société est en lien en particulier lorsqu'il existe des situations de partenariat régies par un environnement

contractuel large tel les statuts, les pactes d'actionnaires, etc. Il est également tenu compte des faits et circonstances.

Conformément à IFRS 10, les entités ad hoc sont consolidées, lorsque, en substance, la relation entre la Société et l'entité est telle, que la Société est jugée contrôler cette dernière.

Entités contrôlées exclusivement

Les filiales contrôlées exclusivement sont consolidées par intégration globale. Tous les soldes et transactions intra-groupe ainsi que les produits et les charges provenant de transactions internes et de dividendes sont éliminés.

Toute modification de la part d'intérêt de la Société dans une filiale qui n'entraîne pas une perte de contrôle est comptabilisée comme une transaction portant sur les capitaux propres. Si la Société perd le contrôle d'une filiale, les actifs, passifs et capitaux propres de cette ancienne filiale sont décomptabilisés. Tout gain ou perte résultant de la perte de contrôle est comptabilisé en résultat. Toute participation conservée dans l'ancienne filiale est comptabilisée à sa juste valeur à la date de perte de contrôle selon le mode de comptabilisation requis suivant IFRS 11 ou IAS 28 ou IAS 39.

Entités contrôlées conjointement

Suivant IFRS 11, les sociétés sont contrôlées conjointement lorsque les décisions importantes au titre des activités pertinentes requièrent le consentement unanime des associés ou partenaires.

Le contrôle conjoint peut être exercé au travers d'une activité conjointe (commune) ou en co-entreprise (joint-venture). Suivant IFRS 11, l'activité conjointe se distingue de la joint-venture par l'existence ou non d'un droit direct détenu sur certains actifs ou des obligations directes sur certains passifs de l'entité quand la joint-venture confère un droit sur l'actif net de l'entité. S'il s'agit d'une activité conjointe, la Société enregistre dans ses comptes les actifs, les passifs, les produits et les charges relatifs à ses intérêts dans l'entreprise commune. S'il s'agit d'une joint-venture (co-entreprise), la participation de la Société dans l'actif net de l'entité est enregistrée selon la méthode de la mise en équivalence décrite dans la norme IAS 28.

Les investissements dans les activités communes ou les co-entreprises sont présentés conformément à la norme IFRS 12.

Entités sous influence notable

Conformément à IAS 28, la méthode de la mise en équivalence s'applique également à toutes les entreprises associées dans lesquelles la Société exerce une influence notable sans en avoir le contrôle, laquelle est présumée quand le pourcentage de droits de vote détenus est supérieur ou égal à 20 %. Chaque participation, quel que soit le pourcentage de détention détenu, fait l'objet d'une analyse tenant compte des faits et circonstances pour déterminer si la Société exerce une influence notable.

Selon la méthode de la mise en équivalence, la participation de la Société dans l'entreprise associée est initialement comptabilisée au coût augmenté ou diminué des changements, postérieurs à l'acquisition, dans la quote-part d'actif net de l'entreprise associée. L'écart d'acquisition lié à une entreprise associée est inclus, s'il n'est pas déprécié, dans la valeur comptable de la participation. La quote-part de résultat de la période est présentée dans la ligne « Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence ». Au bilan, ces participations sont présentées sur la ligne « Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées » avec les créances rattachées à ces participations.

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

Les investissements dans les entreprises associées sont présentés conformément à la norme IFRS 12.

2.3.2 Ventilation des actifs et passifs en courant/non courant

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

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

2.3.3 Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 1, Altareit avait choisi de ne pas retraiter les regroupements d'entreprise antérieurs au 1^{er} janvier 2004.

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition d'IFRS 3 révisée : lors de la première consolidation d'une entité dont le Groupe acquiert le contrôle, les actifs et les passifs, ainsi que les passifs éventuels, identifiables sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition. Les actifs incorporels sont spécifiquement identifiés dès lors qu'ils sont séparables de l'entité acquise ou résultent de droits légaux ou contractuels. Lors de la prise de contrôle d'une entreprise, la différence entre la quote-part d'intérêts de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables à la date de prise de contrôle, et le coût d'acquisition constitue un écart d'acquisition représentatif d'avantages économiques futurs résultant d'autres actifs non identifiés individuellement et comptabilisés séparément. Le prix d'acquisition correspond au montant de la contrepartie transférée y compris, le cas échéant, les compléments de prix à leur juste valeur. Suivant IFRS 3 révisé, les coûts d'acquisition des titres sont comptabilisés en charge.

L'écart d'acquisition :

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

Suivant IFRS 3 révisé, les intérêts minoritaires seront évalués soit à leur juste valeur, soit à la quote-part dans l'actif net de la cible ; le choix pouvant être exercé différemment selon les acquisitions.

La norme prévoit un délai de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition ; les corrections des évaluations effectuées doivent être liées à des faits et circonstances existant à la date d'acquisition. Ainsi, un complément de prix est à comptabiliser en résultat de l'exercice au-delà de ce délai de 12 mois sauf si sa contrepartie est un instrument de capitaux propres.

Suivant IFRS 3 révisée, l'acquisition ou la cession de titres d'une entité qui demeure contrôlée avant et après ces opérations, sont désormais considérées comme des transactions entre actionnaires comptabilisées en capitaux propres : elles n'impactent ni le *goodwill*, ni le compte de résultat. En cas de perte de contrôle, la participation résiduelle est évaluée à la juste valeur et le résultat de cession est comptabilisé au compte de résultat.

La Société met en œuvre des tests de pertes de valeur au titre de ses écarts d'acquisition lors de chaque clôture annuelle ou semestrielle (soit au moins une fois l'an) et plus fréquemment s'il existe un indice de perte de valeur.

Les principaux écarts d'acquisition sont issus de la prise de contrôle de la société Cogedim en 2007 et du promoteur Pitch Promotion le 26 février 2016.

Les écarts d'acquisition issus de la prise de contrôle de Cogedim en 2007 et de Pitch en 2016 sont affectés aux regroupements d'UGT (unités génératrices de trésorerie - les programmes) que sont les secteurs opérationnels Logement et Bureau. Les principaux indices de perte de valeur sont, au regard des secteurs de Promotion, Logement et Bureau, une baisse du rythme d'écoulement des programmes ou des taux de marge combinée à une baisse du volume d'activité (réservations, *backlog*, portefeuille...).

Par exception, les acquisitions d'actifs isolés qui s'effectuent par l'achat des titres d'une société dont le seul objet est la détention d'actifs de placement et, en l'absence de toute activité productive induisant l'existence de contrat connexe à l'actif ou de personnel, sont comptabilisés selon la norme IAS 40 « Immeubles de placement » ou IAS 2 « Stocks ».

2.3.4 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont essentiellement constituées de logiciels, de marques et de relations clientèles.

Conformément à la norme IAS 38 :

- les logiciels acquis ou créés sont évalués à leur coût et amortis sur leur durée d'utilité qui est généralement comprise entre 1 et 5 ans ;
- les marques qui résultent de l'identification d'un actif incorporel issu d'acquisitions font l'objet d'une estimation de leur durée de vie et sont amorties sur cette durée lorsqu'elle est finie. Elles sont dépréciées, le cas échéant, lorsqu'il existe des indices de perte de valeur.

Les marques Cogedim et Pitch Promotion, à durée de vie indéfinie, sont donc non amortissables. Elles sont affectées aux regroupements d'UGT (les programmes) que sont les secteurs opérationnels Logement et Bureau.

- les relations clientèles qui résultent de l'identification d'actifs incorporels issus de l'acquisition de promoteurs sont amortissables au rythme de réalisation du carnet de commandes acquis et des lancements de programmes pour la partie concernant les promesses de vente acquises ou amortissables linéairement sur une durée déterminée. Elles sont dépréciées le cas échéant lorsqu'il existe des indices de perte de valeur.

2.3.5 Immobilisations corporelles

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

2.3.6 Immeubles de placement

Selon la norme IAS 40, les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus en vue d'en retirer des loyers ou pour valoriser le capital apporté ou les deux.

Les immeubles de placement détenus par le Groupe sont principalement des immeubles de bureaux.

En application de la norme IAS 40, le Groupe a opté pour le modèle de la juste valeur et valorise ses immeubles de placement en conséquence à la juste valeur selon le guide établi par IFRS 13 « Évaluation à la juste valeur » et ce, à chaque fois que celle-ci peut être déterminée de façon fiable.

Sinon, ils sont laissés au coût et font l'objet de test de valeurs au minimum une fois l'an et à chaque fois qu'il existe des indices de pertes de valeur.

2.3.7 Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées

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

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

Le caractère hautement probable est apprécié par l'existence d'un plan de vente de l'actif engagé par la direction du Groupe, et d'un programme actif pour trouver un acheteur et finaliser le plan dans les douze mois à venir. Le management apprécie les situations ; lorsqu'il existe, à la date de clôture, une promesse de vente ou un engagement ferme, l'actif est systématiquement inclus dans les actifs détenus en vue de la vente.

L'actif est évalué à la juste valeur qui est généralement le montant convenu entre les parties diminué des coûts de vente.

Pour qu'une activité soit réputée être abandonnée, la Société apprécie, selon les faits et circonstances, l'existence ou non d'un plan unique et coordonné pour se séparer d'une ligne d'activité ou d'une région géographique.

2.3.8 Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de placement) et pertes de valeur

En application de la norme IAS 36, les actifs corporels et incorporels amortissables font l'objet d'un test de dépréciation dès lors qu'un indice interne ou externe de perte de valeur est décelé.

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

La valeur au bilan des actifs (et certains passifs associés) directement liés ou affectables aux unités génératrices de trésorerie (UGTs) ou, le cas échéant, à des groupes d'UGTs y inclus les actifs incorporels et écarts d'acquisition, est comparée à la valeur recouvrable de ces mêmes UGTs ou groupes d'UGTs, définie comme le montant le plus élevé entre le prix de vente net des frais susceptibles d'être encourus pour réaliser la vente et leur valeur d'utilité. Une UGT est le plus petit groupe identifiable d'actifs qui génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres actifs ou groupes.

La valeur d'utilité de l'UGT, ou du regroupement de plusieurs UGTs est déterminée selon une méthode multi-critères qui s'appuie principalement sur la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF) confortée par les méthodes des comparables boursiers et des multiples de transactions.

Les principes de base de la méthode DCF sont les suivants :

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

L'approche par les multiples issus des comparables boursiers consiste à déterminer un échantillon de sociétés comparables cotées pour lesquelles un multiple est calculé et réappliqué aux agrégats jugés pertinents.

L'approche des multiples issus des transactions comparables consiste à sélectionner un panel de transactions portant sur des sociétés comparables et à les réappliquer aux agrégats jugés pertinents.

Des tables de sensibilité sont mises en place sur l'ensemble des tests de valeurs effectués.

Une perte de valeur est comptabilisée, le cas échéant, si la valeur comptable des actifs (et certains passifs associés) au bilan s'avère supérieure à la valeur recouvrable de l'UGT ou du groupe d'UGTs ; elle est imputée en priorité sur l'écart d'acquisition, puis sur les autres actifs corporels et incorporels au prorata de leur valeur comptable. La perte de valeur ainsi constatée est réversible, sauf celle constatée sur les écarts d'acquisition, non réversible.

2.3.9 Stocks

Les stocks relèvent :

- des programmes d'opérations des activités de promotion pour compte de tiers ;
- des opérations dont la nature même ou la situation administrative spécifique induit un choix de classement en stocks – activité de marchands de biens – et pour laquelle la décision de conservation en patrimoine n'est pas arrêtée.

Les frais financiers affectables aux programmes sont incorporés aux stocks conformément à la norme IAS 23.

Les stocks sont évalués au prix de revient sous déduction de la quote-part de prix de revient sortie à l'avancement pour les opérations réalisées en « Ventes en l'État Futur d'Achèvement » ou en « Contrat de Promotion Immobilière ». Le prix de revient comprend :

- le prix d'acquisition des terrains ;
- les coûts de construction (V.R.D. inclus) ;
- tous les honoraires techniques et les honoraires de gestion des programmes, qu'ils soient internes ou externes au Groupe ;
- les honoraires et commissions inhérents aux mandats de commercialisation lorsqu'il s'agit de prestations réalisées par des tiers externes au Groupe pour la vente des lots des programmes immobiliers et qui sont spécifiquement rattachables à un lot ;
- les commissions sur vente dues aux salariés du Groupe et directement affectables aux lots commercialisés lorsque la commercialisation est réalisée par le Groupe ;
- les dépenses annexes directement rattachables à la construction du programme.

La marge éventuellement réalisée sur les honoraires interne au Groupe est éliminée.

D'une manière générale, lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

2.3.10 Créances clients et autres créances

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

Dans le cadre de la comptabilisation des contrats selon la méthode de l'avancement, les créances clients correspondent aux créances calculées à l'avancement (TTC) sous déduction des appels de fonds encaissés. Elles incluent donc :

- des créances exigibles ;
- des créances non exigibles correspondant au décalage qui peut exister entre les appels de fonds encaissés et l'avancement constaté à la clôture de l'exercice.

Ces créances sont classées au bilan en :

- « Clients et autres créances », si les créances à l'avancement sont supérieures aux appels de fonds encaissés ;
- « Fournisseurs et autres dettes », si les créances à l'avancement sont inférieures aux appels de fonds encaissés.

2.3.11 Actifs et Passifs financiers (hors les créances clients et autres créances)

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

Les principes d'application des normes IAS 32 et 39 et IFRS 7 sont les suivants :

1. Évaluation et comptabilisation des actifs financiers

- Les actifs disponibles à la vente se composent de titres de participation dans des sociétés non consolidées et sont comptabilisés à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont comptabilisées dans une rubrique distincte des capitaux propres, « les autres éléments du résultat global ». Les dépréciations sont enregistrées en compte de résultat lorsqu'il existe un indicateur de dépréciation et sont reprises, le cas échéant, directement par les capitaux propres sans passer par le résultat. Si les titres ne sont pas cotés ou que la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les titres sont comptabilisés à leur coût.
- Les créances rattachées à des participations dans des sociétés mises en équivalence sont classées dans le poste de bilan « Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées ». Les autres créances rattachées à des participations et comptes courants classés au bilan dans « Prêt et créances financières » concernent essentiellement des avances à des associés minoritaires de sociétés consolidées ou de sociétés déconsolidées.
- Les instruments financiers dérivés sont considérés comme détenus à des fins de transaction. Ils sont évalués à leur juste valeur. La variation de juste valeur de ces instruments financiers dérivés est enregistrée en contrepartie du compte de résultat.
- La Société ne possède pas d'actifs détenus jusqu'à échéance.
- La trésorerie définie dans la norme IAS 7 comprend les liquidités en comptes courants bancaires, les OPCVM monétaire de trésorerie, qui sont mobilisables ou cessibles à très court terme (i.e. assortis d'une échéance à l'origine de moins de trois mois) et ne présentent pas de risque significatif de perte de valeur en cas d'évolution des taux d'intérêt. Ces actifs sont évalués au bilan à leur juste valeur. Les variations de juste valeur de ces instruments sont comptabilisées en résultat avec pour contrepartie l'ajustement du compte de trésorerie. La trésorerie doit être disponible immédiatement pour les besoins des filiales ou pour ceux du Groupe.

2. Évaluation et comptabilisation des passifs financiers

- Tous les emprunts ou dettes portant intérêts sont initialement enregistrés à la juste valeur du montant reçu, moins les coûts de transaction directement attribuables. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif (TIE). La détermination des TIE initiaux a été réalisée par un actuaire. Les TIE n'ont pas été revus dans le contexte de chute des taux car l'impact sur les TIE est peu significatif.
- Les instruments financiers dérivés sont considérés comme détenus à des fins de transaction. Ils sont évalués à leur juste valeur. La variation de juste valeur de ces instruments financiers dérivés est enregistrée en contrepartie du compte de résultat lorsqu'ils ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture.
- La fraction à moins d'un an des emprunts et des dettes financières est présentée en passif courant.

3. Mode de détermination de la juste valeur des instruments financiers (hors dettes portant intérêts)

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

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

Pour les autres actifs et passifs financiers comme les dérivés de gré à gré, *swaps*, *caps*... et qui sont traités sur des marchés actifs (marché comportant de nombreuses transactions, des prix affichés et cotés en continu), la juste valeur fait l'objet d'une estimation établie selon des modèles communément admis et réalisée par un actuaire et dans le respect du guide établi par IFRS 13 « Évaluation à la juste valeur ». Un modèle mathématique rassemble des méthodes de calculs fondées sur des théories financières reconnues. Est pris en compte la valorisation du risque de crédit (ou risque de défaut) d'Altarea sur ses contreparties bancaires et de celui des contreparties sur Altarea (*Credit Value Adjustment/Debit Value Adjustment*). Altarea a retenu la méthode de calcul des probabilités de défaut par le marché secondaire (selon des *spreads* obligataires estimés des contreparties).

En dernier ressort, la Société évalue au coût les actifs et passifs financiers déduction faite de toute perte de valeur éventuelle. Il s'agit exclusivement de titres de participation non consolidés.

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

2.3.12 Capitaux propres

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

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

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

2.3.13 Paiements en actions

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

Le règlement de ces droits peut se faire en instruments de capitaux propres ou en trésorerie : dans le groupe Altareit, tous les plans portent sur le titre Altarea SCA et doivent être réglés en instruments de capitaux propres.

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

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

2.3.14 Résultat par action

a. Résultat par action non dilué (en €)

Le résultat non dilué 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.

b. Résultat par action dilué (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.

Au 31 décembre 2016, la dilution provient de droits à actions gratuites octroyés aux salariés ou mandataires sociaux du Groupe.

2.3.15 Avantages au personnel

Les avantages au personnel sont comptabilisés selon la norme IAS 19 et ses amendements adoptés en juin 2012 par l'Union européenne sur la ligne « charges de personnel » au compte de résultat à l'exception des réévaluations des passifs (ou des actifs) enregistrés directement dans les capitaux propres et constatés dans les autres éléments du résultat global.

a. Indemnités de départ à la retraite

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

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

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

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

Les principales hypothèses retenues pour cette estimation sont les suivantes :

Taux d'actualisation : Taux de rendement des obligations des sociétés corporate de notation AA (*Zone Euro*) de maturité supérieure à 10 ans. Le Groupe retient le taux Iboxx qui se situe à 1,46 %.

Table de mortalité : TF et TH 2000-2002.

Type de départ : selon les législations locales et pour la France, départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein.

Turnover : *turn-over* annuel moyen observé sur les 3 dernières années, qui se situe entre 4,7 % et 9 % selon les branches et les tranches d'âge.

Taux de progression des salaires à long terme (y compris inflation) : 2,2 %.

Les écarts actuariels et d'évaluation sont directement comptabilisés dans les capitaux propres et constatés dans les autres éléments du résultat global.

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

Les dispositions de la loi de financement de la Sécurité Sociale de 2008 (départ à la retraite sur la base du volontariat au-delà de 65 ans) n'ont pas d'impact significatif sur le montant de l'engagement.

b. Autres avantages postérieurs à l'emploi

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

c. Autres avantages à long terme

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

d. Indemnités de rupture de contrat de travail

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

e. Avantages à court terme

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

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

2.3.16 Provisions et passifs éventuels

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

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

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

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

2.3.17 Impôts

Les impôts sont comptabilisés selon la norme IAS 12.

Le Groupe est soumis à une fiscalité de droit commun.

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

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

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

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

2.3.18 Chiffre d'affaires et charges associées

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

a. Marge immobilière

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

Elle correspond principalement à la marge réalisée par les secteurs Logement et Bureau.

Pour les **activités de promotion**, la marge immobilière est reconnue dans les comptes du Groupe selon « la méthode de l'avancement ».

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

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

Pour ces programmes, le chiffre d'affaires des ventes notariées est comptabilisé, selon la norme IAS 18 « Produits des activités ordinaires » et l'interprétation IFRIC 15 « Contrats de construction de biens immobiliers », proportionnellement à l'avancement technique des programmes mesuré par le prorata des coûts directement rattachables à la construction (hors le prix de revient du foncier qui est exclu du calcul) cumulés engagés par rapport au budget total prévisionnel (actualisé à chaque clôture) et à l'avancement de la commercialisation déterminé par le prorata des ventes régularisées sur le total des ventes budgétées. Le fait générateur de la reconnaissance du chiffre d'affaires est donc le démarrage des travaux de construction combiné à la signature d'actes authentiques de vente (ventes régularisées).

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

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

Les opérations d'achats/revente d'ensembles immobiliers sont comptabilisées au fur et à mesure des ventes régularisées. Pour ces opérations la marge immobilière fait ressortir d'une part le chiffre d'affaires (pour son montant net de TVA sur marge le cas échéant) et d'autre part le coût des ventes correspondant aux éléments de prix de revient.

b. Frais de structure nets

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

Les produits

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

Les charges

Les charges incluent les coûts de personnel, les charges de structure (honoraires divers, loyers...) ainsi que les dotations aux amortissements des biens d'exploitation. Elles sont diminuées de la production immobilisée ou stockée de la période.

c. Autres produits et charges

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

2.3.19 Contrats de location

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

Le Groupe n'est pas lié par des contrats de location-financement de montant significatif, soit en tant que bailleur, soit en tant que preneur.

2.3.20 Coût des emprunts ou des dettes portant intérêts

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

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

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

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

2.3.21 Effet de l'actualisation des créances et des dettes

Le poste actualisation des dettes et créances regroupe l'effet de l'actualisation des dettes et créances dont l'échéance est supérieure à un an.

2.3.22 Tableau des flux de trésorerie

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

2.3.23 Secteurs opérationnels (IFRS 8)

La norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels » impose la présentation d'une information par secteur opérationnel conforme à l'organisation de la Société et à son système de reporting interne, établi selon les méthodes de comptabilisation et d'évaluation IFRS. Un secteur opérationnel représente une activité de la Société qui encourt des produits et des charges et dont le résultat opérationnel est régulièrement examiné par la Gérance de la Société d'une part et ses dirigeants opérationnels d'autre part. Chaque secteur dispose d'informations financières isolées.

Le *reporting* interne de la Société repose sur l'analyse du résultat de la période selon :

- un cash-flow courant des opérations (FFO⁽¹⁾) ;
- des variations de valeur, des charges calculées et des frais de transaction.

Selon ces deux axes d'analyse, le résultat opérationnel qui s'entend, dans ce cadre, y compris le résultat des sociétés mises en équivalence, est suivi par secteur opérationnel.

Outre cet indicateur, les actifs comptables (et certains passifs associés) sont également suivis par secteur opérationnel dès lors qu'ils sont directement liés ou affectables à un secteur ; ils représentent l'actif économique du secteur considéré.

Les secteurs opérationnels de la Société sont :

- « Logement » : l'activité de promotion résidentielle ;
- « Bureau » : l'activité de promotion, de services et d'investisseur dans le domaine de l'immobilier d'entreprise ;
- « Diversification » qui regroupe essentiellement les activités d'exploitation d'un fonds de commerce hôtelier et du Marché d'intérêt National de Rungis.

Des éléments de réconciliation appelés « Autres » permettent de rapprocher ces différents éléments de *reporting* aux indicateurs comptables.

Le coût de l'endettement, les variations de valeur des instruments financiers et leurs résultats de cession, l'impôt et le résultat des minoritaires ne sont pas affectables par secteur. Certains éléments de bilan tels les actifs et les passifs financiers sont réputés non affectables ou certains impôts différés actifs correspondant à l'activation de déficits fiscaux.

1. Le cash-flow courant des opérations (FFO)

Il mesure la création de richesse disponible pour la politique de distribution au travers du résultat net, part du Groupe du cash-flow courant des opérations (FFO). Il s'entend comme étant le résultat net, part du Groupe (ou, autrement dit, part revenant aux propriétaires de la société mère) hors les variations de valeur, les charges calculées, les frais de transaction et les variations d'impôt différé tels que définis ci-après.

Ligne résultat opérationnel

Le **cash-flow opérationnel** s'entend comme étant le résultat opérationnel hors les variations de valeur, les charges calculées et les frais de transaction tels que définis ci-après.

Le **cash-flow opérationnel** de chaque secteur est présenté selon la trame suivante :

- produits nets du secteur y compris les dépréciations d'actifs courants :
 - Logement et Bureau : la marge immobilière ;
- frais de structure nets qui regroupent les prestations de service venant absorber une partie des frais de structure et les charges d'exploitation ;
- les charges d'exploitation s'entendent comme étant :
 - les charges de personnel hors les charges calculées y afférentes et définies ci-après,
 - les autres charges de fonctionnement hors les dotations nettes aux amortissements et provisions non courantes,

- les autres produits et autres charges du secteur hors les frais de transaction définis ci-après,
- les dépenses couvertes par des reprises de provisions utilisées ;
- la part des co-entreprises ou sociétés associées : il s'agit de la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence hors la quote-part de résultat constatée au titre des variations de valeur.

Ligne coût de l'endettement net

Il s'agit du coût de l'endettement net hors les charges calculées définies ci-après.

Ligne impôt

Il s'agit de l'impôt exigible de la période hors les impôts différés.

Ligne minoritaires

Il s'agit de la part du cash-flow courant des opérations (FFO) attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales. Après déduction de la part du cash-flow courant des opérations (FFO) revenant aux minoritaires est présenté le **cash-flow courant des opérations (FFO), part du Groupe** soit la part revenant aux actionnaires d'Altareit SCA puis le **cash-flow courant des opérations (FFO), part du Groupe par action**.

2. Les variations de valeur, les charges calculées et les indemnités (frais) de transaction

Les variations de valeur mesurent la création de valeur accumulée ou réalisée par la Société durant la période.

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

Ligne résultat opérationnel

Les variations de valeur et charges calculées regroupent :

- les charges ou dotations nettes de la période liées aux paiements en actions ou aux autres avantages octroyés au personnel ;
- les dotations aux amortissements ou dépréciations nettes des reprises au titre des actifs non courants y compris celles relatives aux actifs incorporels ou aux écarts d'acquisition identifiés lors des regroupements d'entreprises ;
- les dotations aux provisions non courantes nettes des reprises utilisées ou non utilisées.

Les **indemnités (frais) de transaction** regroupent les honoraires et autres charges non récurrents engagés au titre des opérations de Corporate développement qui ne sont pas éligibles à la capitalisation (par ex. les frais engagés au titre des regroupements d'entreprises ou prises de participation abouties ou non) ou qui ne sont pas éligibles à la catégorie des frais d'émission (par ex. certaines commissions engagées au titre de la gestion du capital). Sont également inclus les produits ou indemnités (frais) ne relevant pas de la marche courante des affaires de la Société.

Ligne coût de l'endettement

Il s'agit des charges calculées qui correspondent à l'étalement des frais d'émission d'emprunt.

(1) *Fund From Operations*.

Ligne variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers

Les variations de valeur représentent les ajustements de valeurs des instruments financiers évalués à la juste valeur ainsi que l'effet de l'actualisation des créances et dettes. Les résultats de cession des instruments financiers représentent les soultes engagées dans la période au titre de la restructuration ou l'annulation des instruments financiers.

Ligne impôt

Il s'agit de l'impôt différé enregistré au titre de la période.

Ligne minoritaires

Il s'agit de la part revenant aux actionnaires minoritaires des filiales sur variations de valeur, charges calculées, indemnités (frais) de transaction et impôt différé.

NOTE 3 Information sur les secteurs opérationnels**3.1 ÉLÉMENTS DU BILAN PAR SECTEUR OPERATIONNEL****Au 31 décembre 2016**

<i>(en millions d'euros)</i>	Logement	Bureau	Diversification	Total
Actifs et passifs opérationnels				
Immobilisations incorporelles	214,5	24,2	–	238,7
Immobilisations corporelles	6,5	5,3	1,3	13,1
Immeubles de placement	–	38,3	–	38,3
Titres et créances sur les sociétés en équivalence ou non consolidées	120,2	54,2	72,2	246,6
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	435,8	28,5	1,3	465,6
Total actifs et passifs opérationnels	777,1	150,5	74,7	1 002,3

Au 31 décembre 2015

<i>(en millions d'euros)</i>	Logement	Bureau	Diversification	Total
Actifs et passifs opérationnels				
Immobilisations incorporelles	173,6	9,0	0,0	182,6
Immobilisations corporelles	3,5	0,0	2,0	5,5
Immeubles de placement	–	–	–	–
Titres et créances sur les sociétés en équivalence ou non consolidées	62,5	45,3	73,5	181,2
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	304,3	38,5	(0,6)	342,2
Total actifs et passifs opérationnels	543,9	92,8	74,9	711,6

3.2 COMPTE DE RESULTAT ANALYTIQUE PAR SECTEUR OPERATIONNEL

Se référer au compte de résultat analytique des états financiers.

3.3 RECONCILIATION DE L'ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE ET DU COMPTE DE RESULTAT ANALYTIQUE

(en millions d'euros)	31/12/2016			31/12/2015		
	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
Chiffre d'affaires	1 349,4	–	1 349,4	996,0	–	996,0
Coûts des ventes	(1 167,6)	–	(1 167,6)	(858,6)	–	(858,6)
Charges commerciales	(61,9)	–	(61,9)	(44,8)	–	(44,8)
Dotation nette aux provisions sur actif circulant	(7,8)	–	(7,8)	(7,1)	–	(7,1)
Amortissement des relations clientèles	–	(4,6)	(4,6)	–	–	–
MARGE IMMOBILIÈRE	112,0	(4,6)	107,4	85,4	–	85,4
Prestations de services externes	7,5	–	7,5	7,2	–	7,2
Production immobilisée et stockée	114,6	–	114,6	81,8	–	81,8
Charges de personnel	(107,7)	(9,2)	(116,9)	(78,0)	(1,4)	(79,4)
Autres charges de structure	(51,0)	–	(51,0)	(30,2)	–	(30,2)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	–	(3,1)	(3,1)	–	(2,8)	(2,8)
FRAIS DE STRUCTURE NETS	(36,6)	(12,3)	(48,9)	(19,2)	(4,1)	(23,3)
Autres produits et charges	(3,0)	–	(3,0)	(2,6)	(0,0)	(2,6)
Dotations aux amortissements	–	(0,8)	(0,8)	–	(0,6)	(0,6)
Frais de transaction	–	(0,4)	(0,4)	–	(2,0)	(2,0)
AUTRES	(3,0)	(1,2)	(4,2)	(2,6)	(2,6)	(5,2)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	–	(0,0)	(0,0)	–	0,0	0,0
Dotation nette aux provisions	–	(1,0)	(1,0)	–	(0,0)	(0,0)
Résultat Opérationnel avant quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	72,4	(19,2)	53,3	63,7	(6,7)	57,0
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	37,8	(6,4)	31,4	18,2	(1,6)	16,6
Résultat Opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	110,3	(25,6)	84,7	81,9	(8,3)	73,5
Coût de l'endettement net	(10,3)	(1,5)	(11,8)	(5,5)	(0,5)	(6,0)
Charges financières	(18,8)	(1,5)	(20,3)	(14,8)	(0,5)	(15,4)
Produits financiers	8,4	–	8,4	9,4	–	9,4
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(6,9)	(6,9)	–	(8,3)	(8,3)
Actualisation des dettes et créances	–	(0,2)	(0,2)	–	–	–
Résultat de cession de participation	–	0,0	0,0	4,7	–	4,7
Dividendes	0,1	–	0,1	(0,0)	–	(0,0)
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	100,1	(34,1)	66,0	81,1	(17,2)	63,9
Impôt sur les résultats	(1,0)	(25,2)	(26,2)	(0,0)	6,2	6,2
Impôt exigible	(1,0)	–	(1,0)	(0,0)	–	(0,0)
Impôt différé	–	(25,2)	(25,2)	–	6,2	6,2
Résultat net des activités Poursuivies	99,1	(59,3)	39,8	81,1	(11,0)	70,1
dont Résultat des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altareit SCA	96,4	(59,1)	37,3	75,4	(11,0)	64,4
dont Résultat des activités poursuivies, part des minoritaires des filiales	2,7	(0,2)	2,5	5,7	0,0	5,7
Résultat net des activités destinées cédées	–	2,2	2,2	–	(69,9)	(69,9)
dont Résultat des activités destinées cédées, part des actionnaires d'Altareit SCA	–	2,2	2,2	–	(69,9)	(69,9)
dont Résultat des activités destinées cédées, part des minoritaires des filiales	–	–	–	–	(0,0)	(0,0)
Résultat net	99,1	(57,1)	42,0	81,1	(80,9)	0,2
dont Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA	96,4	(56,9)	39,5	75,4	(80,9)	(5,5)
dont Part des actionnaires minoritaires des filiales	2,7	(0,2)	2,5	5,7	0,0	5,7
Nombre moyen d'actions non dilué	1 748 274	1 748 274	1 748 274	1 748 201	1 748 201	1 748 201
Résultat net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altareit SCA non dilué par action (€)	55,14	(33,82)	21,31	43,11	(6,28)	36,82
Résultat net des activités cédées, part des actionnaires d'Altareit SCA non dilué par action (€)	–	1,27	1,27	–	(39,99)	(39,99)
Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)	55,14	(32,55)	22,58	43,11	(46,28)	(3,17)
Nombre moyen d'actions dilué	1 748 274	1 748 274	1 748 274	1 748 201	1 748 201	1 748 201
Résultat net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	55,14	(33,82)	21,31	43,11	(6,28)	36,82
Résultat net des activités cédées, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	–	1,27	1,27	–	(39,99)	(39,99)
Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	55,14	(32,55)	22,58	43,11	(46,28)	(3,17)

3.4 CHIFFRE D’AFFAIRES PAR ZONE GEOGRAPHIQUE

En 2016 comme en 2015, un client a représenté plus de 10 % du chiffre d'affaires Altareit pour un chiffre d'affaires total de respectivement 176 millions d'euros et 140 millions d'euros dans les secteurs Logement et Bureau.

(en millions d'euros)	31/12/2016			31/12/2015		
	France	Autres	Total	France	Autres	Total
Chiffre d'affaires	1 066,5	–	1 066,5	881,8	–	881,8
Prestations de services externes	1,1	–	1,1	(0,2)	–	(0,2)
LOGEMENTS	1 067,6	–	1 067,6	881,6	–	881,6
Chiffre d'affaires	282,9	–	282,9	114,2	–	114,2
Prestations de services externes	5,9	0,5	6,4	6,8	0,6	7,4
BUREAUX	288,8	0,5	289,3	121,0	0,6	121,6
Total du Chiffre d'affaires	1 356,4	0,5	1 356,9	1 002,6	0,6	1 003,2

NOTE 4 Faits significatifs et évolution du périmètre de consolidation

4.1 FAITS SIGNIFICATIFS

Acquisition de Pitch Promotion

Altarea Cogedim réaffirme sa position parmi les trois opérateurs les plus actifs en France en matière de promotion de logement et d'immobilier tertiaire avec l'acquisition le 26 février 2016 de 100 % du capital du promoteur Pitch Promotion. Pitch Promotion est consolidé à compter de cette date dans les comptes du Groupe.

Promotion

Tirés par un environnement favorable, les placements de la promotion ont connu une forte croissance, notamment en logement (+ 61 % en valeur, soit 10 011 lots). Cette progression des placements se répartit entre croissance interne et croissance externe.

Grands projets mixtes

Les grands projets urbains mixtes ont pour point commun le développement de programmes immobiliers complexes mixant logements, commerces, bureaux, mais également équipements publics et de loisirs (complexes hôteliers, culturels, sportifs...). Depuis quelques années, le Groupe a acquis un leadership incontestable dans ce domaine en apportant aux métropoles une solution immobilière intégrée, issue de son expertise multiproduits. En 2016, le Groupe confirme encore sa position avec le gain de trois concours majeurs (Issy Cœur de ville, Bordeaux Belvédère⁽¹⁾ et Bobigny-La Place) totalisant 340 000 m² de surface de plancher.

Le pipeline de grands projets urbains en cours de montage ou de réalisation compte désormais 10 opérations pour une surface d'environ 700 000 m² et plus de 2,1 milliards d'euros⁽²⁾ de chiffre d'affaires potentiel.

(1) Le Groupe intervient sur ce projet en co-promotion à 50 %.

(2) En quote part.

4.2 PERIMETRE

Les principales sociétés du périmètre, sélectionnées selon des critères de chiffre d'affaires et de total actif, sont les suivantes :

SOCIÉTÉ	SIREN		31/12/2016			31/12/2015		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
ALTAREIT SCA	552091050	société mère	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
DIVERSIFICATION								
SEMMARIS	662012491	entreprise associée	ME	33,3 %	33,3 %	ME	33,3 %	33,3 %
COMMERCE ON LINE								
RUE DU COMMERCE SAS	422797720		NI	0,0 %	0,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
LOGEMENTS								
ALBATROS SNC	803307354	entreprise associée	ME	46,2 %	46,2 %	ME	46,2 %	46,2 %
ALTA FAUBOURG SAS	444560874		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Altarea Cogedim IDF Grande Métropole	810928135		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Altarea Cogedim Régions	810847905		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Altarea Cogedim ZAC VLS (SNC)	811910447		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
HISTOIRE ET PATRIMOINE SAS	480309731	entreprise associée	ME	55,6 %	55,6 %	ME	55,6 %	55,6 %
MASSY GRAND OUEST SNC - AF050	793338146		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
PITCH PROMOTION SAS (ex Alta Favart SAS)	450042338		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
PITCH PROMOTION SNC	422989715		IG	100,0 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SCCV DOMAINE PARISIS T1	798065959	entreprise associée	ME	50,0 %	50,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SCCV PETITE REPUBLIQUE	803204874	entreprise associée	ME	49,0 %	49,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SCCV SPIRITO VERDE LOGEMENT	793990193	entreprise associée	ME	51,0 %	51,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SNC 91 BIS CHERCHE MIDI	791262223	entreprise associée	ME	50,0 %	50,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SNC CARRE BLANC	801838244	entreprise associée	ME	30,0 %	30,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SCCV ANNEMASSE FOSSARD	803779438		IG	80,0 %	100,0 %	IG	80,0 %	100,0 %
SNC BORDEAUX FAURE DURAND INFLUENCE	803042118	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
SCCV BOULOGNE VAUTHIER	533782546		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
SCCV ROSSO	538357492		IG	70,0 %	100,0 %	IG	70,0 %	100,0 %
SNC COGEDIM PROVENCE	442739413		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
COGEDIM SAS	54500814		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SCCV CONFLANS FOCH	802774810		IG	60,0 %	100,0 %	IG	60,0 %	100,0 %
SCCV MAISON ALFORT SANGNIER	791796543	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
SCCV NANTERRE PRIVINCES FRANCAISES LOT A3	793491812	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
SCCV PANTIN MEHUL	807671656		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
SNC COGEDIM AQUITAINE	388620015		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC COGEDIM ATLANTIQUE	501734669		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC COGEDIM GRAND LYON	300795358		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC COGEDIM GRENOBLE	418868584		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON	532818085		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC COGEDIM MEDITERRANEE	312347784		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC COGEDIM MIDI-PYRENEES	447553207		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC COGEDIM PARIS METROPOLE	319293916		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC COGEDIM SAVOIES-LEMAN	348145541		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC COGEDIM VENTE	309021277		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC CORESI	380373035		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC COGEDIM GESTION	380375097		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC ST GENIS - RUE DARCIEUX	793115908		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SCCV VITRY 82	793287392		IG	75,0 %	100,0 %	IG	75,0 %	100,0 %
BUREAUX								
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE PROMOTION SNC	535056378		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ACEP INVEST 2 CDG NEUILLY / EX ACEP INVEST 4	794194274	entreprise associée	ME	16,7 %	16,7 %	ME	16,7 %	16,7 %
AF INVESTCO 4 (SCI)	798601936	entreprise associée	ME	8,4 %	8,4 %	ME	8,4 %	8,4 %
PASCALPROPCO (SAS)	437929813	entreprise associée	ME	15,1 %	15,1 %	ME	15,1 %	15,1 %
SCCV 15 GERLAND	522391382	entreprise associée	ME	50,0 %	50,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SNC ATHENES CLICHY	808359558		IG	99,9 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SNC EUROMED CENTER	504704248	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
SCCV SILOPARK	799237722	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
SNC ROBINI	501765382	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
SNC COGEDIM ENTREPRISE	424932903		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %

4.3 ÉVOLUTION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

<i>(en nombre de sociétés)</i>	31/12/2015	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	31/12/2016
Filiales en intégration globale	211	27	30	(2)	(13)	2	255
Coentreprises*	77	1	6		(9)	(2)	73
Entreprises associées*	41	55	10		(3)		103
Total	329	83	46	(2)	(25)	–	431

* Entités consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.

Les entrées de périmètre correspondent pour l'essentiel à l'acquisition du groupe Pitch Promotion le 26 février 2016.

Les sorties de périmètre correspondent notamment à la cession de la société Rue du Commerce.

Détail des acquisitions nettes de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite

Il s'agit notamment sur l'exercice, de l'acquisition du Groupe Pitch Promotion.

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Investissement en titres consolidés	(116,7)	(0,0)
Trésorerie des sociétés acquises	35,5	–
Total	(81,3)	(0,0)

4.4 REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES

Le 26 février 2016, Altareit via sa filiale Pitch Promotion SAS (ex Alta Favart) a acquis les 200 177 actions composant le capital de la société Pitch Promotion. A la signature du contrat de cession des parts, le Groupe détient 100% du capital du promoteur Pitch Promotion qui intervient à la fois en logement et en immobilier tertiaire, et qui est présent en Ile de France et dans les grandes métropoles régionales.

Le prix d'acquisition (déterminé conformément aux principes décrits au § 2.3.3 des principes et méthodes comptables) s'élève à 127,0 millions d'euros.

Conformément à la norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprises », l'évaluation à leur juste valeur des actifs acquis et des passifs assumés de la société a conduit à constater, bruts d'impôts différés, la marque à hauteur de 23,3 millions d'euros, les relations clientèles pour 10,1 millions d'euros, l'emprunt obligataire et les instruments financiers à leur juste valeur. Une fois ces retraitements constatés dans l'état de la situation financière à la date d'acquisition, un goodwill de 26,6 millions d'euros, établi selon la méthode du goodwill complet, a été reconnu.

Des passifs éventuels ont été identifiés et comptabilisés.

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

En millions d'euros	Juste Valeur	Valeur Comptable
Marque	23,3	–
Relations clientèles	10,1	–
Autres actifs non courants	74,0	74,7
Actifs courants	240,6	240,6
Trésorerie active	33,5	33,5
Total actifs	381,5	348,8
Passifs non courants et emprunts obligataires	68,0	61,5
Impôts différés sur marque et relations clientèles	11,5	–
Passifs courants (dont passifs éventuels)	201,5	200,5
Trésorerie passive	0,1	0,1
Total dettes	281,1	262,0
Actif net	100,4	86,8
Écart d'acquisition affecté, calculé à 100%	26,6	–
Valeur des capitaux propres à la date de prise de contrôle	127,0	86,8
Quote-part des actionnaires minoritaires directs de Pitch Promotion	–	–
Actif net acquis	127,0	86,8

Conformément aux normes IFRS, des corrections sur ces évaluations peuvent être apportées dans un délai de 12 mois post-acquisition, induisant une modification correspondante de l'écart d'acquisition constaté et de son affectation. Ainsi l'identification et l'évaluation des actifs et passifs acquis effectuées de façon provisoire au 30 juin 2016 ont été ajustées au 31 décembre 2016. L'écart d'acquisition présenté ci-dessus est définitif et a été alloué aux secteurs d'activité du Groupe.

Le groupe intégré contribue à hauteur de 225,9 millions d'euros au chiffre d'affaires du Groupe (contribution sur 10 mois).

4.5 TITRES ET CREANCES SUR LES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE OU NON CONSOLIDEES

En application des normes IFRS 10,11 et 12 sont comptabilisées dans le poste titres et créances dans les sociétés mises en équivalence les participations dans les co-entreprises ainsi que dans les entreprises associées y compris les créances rattachées à ces participations.

4.5.1 Valeurs en équivalence des co-entreprises et des entreprises associées et créances rattachées

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Valeur en équivalence des co-entreprises	18,1	21,9
Valeur en équivalence des entreprises associées	116,0	101,4
Valeur des Participations mises en équivalence	134,0	123,2
Titres non consolidés	0,7	0,2
Créances sur co-entreprises	26,8	30,9
Créances sur entreprises associées	85,1	26,8
Créances sur filiales en équivalence et participations non consolidées	111,9	57,7
Total Titres et créances sur les sociétés en équivalence et non consolidées	246,6	181,2

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

(en millions d'euros)	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2016	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2015
Éléments du bilan en quote-part :						
Actifs non courants	3,9	181,0	184,9	2,5	153,2	155,7
Actifs courants	154,0	290,1	444,1	162,9	109,7	272,6
Total Actifs	157,9	471,1	629,0	165,4	262,9	428,3
Passifs non courants	16,4	95,8	112,2	11,7	68,7	80,4
Passifs courants	123,4	259,4	382,7	131,8	92,9	224,7
Total Dettes	139,8	355,2	495,0	143,5	161,6	305,1
Actif net en équivalence	18,1	116,0	134,0	21,9	101,4	123,2
Éléments du compte de résultat en quote-part :						
Résultat opérationnel	13,9	25,8	39,8	10,1	10,0	20,1
Coût de l'endettement net	(0,1)	(1,5)	(1,6)	(0,0)	(0,8)	(0,9)
Résultat de cession des participations	–	0,0	0,0	–	(0,2)	(0,2)
Dividendes	–	0,5	0,5	–	0,5	0,5
Résultat net avant impôt	13,9	24,8	38,6	10,1	9,5	19,6
Impôts sur les sociétés	(2,6)	(4,6)	(7,2)	(0,5)	(2,5)	(3,0)
Résultat net après impôt en quote-part (QP de résultat des SME)	11,3	20,2	31,4	9,6	7,0	16,6
Résultat hors Groupe	–	(0,0)	(0,0)	–	0,0	0,0
Résultat net, part du Groupe	11,3	20,2	31,4	9,6	7,0	16,6

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le Groupe s'établit à 4,7 millions d'euros au 31 décembre 2016, contre 1,7 million d'euros au 30 juin 2016 et 9,8 millions d'euros au 31 décembre 2015.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 12,1 millions d'euros au 31 décembre 2016, contre 4,3 millions d'euros au 30 juin 2016 et 2,9 millions d'euros au 31 décembre 2015.

4.4.3 Engagements donnés ou reçus au titre des co-entreprises (en quote-part)

Engagements donnés

La société Cogedim Résidences Services s'est engagée à verser des loyers dans le cadre de la prise à bail de Résidences Services Cogedim Club®. En contrepartie, Cogedim Résidences Services reçoit des loyers des résidents locataires.

Des garanties financières d'achèvement ont été données dans le cadre de l'activité de promotion immobilière pour les co-entreprises, et s'élèvent à 20,7 millions d'euros en quote-part.

NOTE 5 Résultat

5.1 MARGE IMMOBILIERE

La marge immobilière du groupe Altarea Cogedim s'établit au 31 décembre 2016 à 107,4 millions d'euros contre 85,4 millions d'euros au 31 décembre 2015. La croissance de + 22,0 millions est soutenue à la fois par le Logements et par le Bureaux. Cela

s'explique par les premières retombées des excellentes performances opérationnelles des années 2015 et 2016 de la Promotion ainsi que par la contribution de Pitch Promotion, consolidée depuis le 26 février 2016 dans les comptes.

5.2 COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET ET AUTRES ELEMENTS

5.2.1 Coût de l'endettement financier net

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Intérêts auprès des établissements de crédit	(21,7)	(16,4)
Intérêts sur avance d'associés	(0,0)	(0,4)
Intérêts sur instruments de couverture de taux	(0,0)	(0,1)
Commissions de non utilisation	(0,5)	(0,3)
Autres charges financières	(2,6)	(1,7)
Frais financiers capitalisés	6,0	4,0
Charges financières FFO	(18,8)	(14,8)
Produits nets sur cession de VMP	0,0	0,1
Intérêts sur avances d'associés	1,8	1,5
Autres produits d'intérêts	0,1	0,1
Produits d'intérêts sur comptes courants bancaires	–	–
Intérêts sur instruments de couverture de taux	6,5	7,7
Produits financiers FFO	8,4	9,4
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET FFO	(10,3)	(5,5)
Étalement des frais d'émission d'emprunt ^(a)	(1,5)	(0,5)
Charges financières calculées	(1,5)	(0,5)
Autres produits d'intérêts	–	–
Produits financiers calculés	–	–
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(11,8)	(6,0)

(a) Étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts conformément aux normes IAS 32 / 39.

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.

5.2.2 Impact résultat des instruments financiers

Les variations de valeur et le résultat de cessions des instruments financiers constituent une charge nette de (6,9) millions d'euros au 31 décembre 2016 contre (8,3) millions d'euros au 31 décembre 2015. 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.

5.2.3 Résultat net des activités cédées

Au 31 décembre 2015, le Groupe a identifié une activité en cours de cession en vertu de l'application de la norme IFRS 5 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées », il s'agissait de l'activité « Commerce *online* » de la filiale Rue du Commerce, cédée le 1^{er} janvier 2016. Un protocole d'accord a été signé entre Carrefour et le Groupe sur le premier semestre, soldant toutes les discussions en cours et clôturant la cession. Le Groupe dégage à ce titre un profit de 2,2 millions d'euros.

5.3 IMPOT SUR LES RESULTATS

Analyse de la charge d'impôt

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

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Impôt courant	(1,0)	(0,0)
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	(23,5)	(8,7)
Écarts d'évaluation	6,5	0,0
Juste valeur des instruments financiers de couverture	0,9	0,9
Marge à l'avancement	(7,2)	12,8
Autres différences temporelles	(2,0)	1,3
Impôt différé	(25,2)	6,2
Total produit (charge) d'impôt	(26,2)	6,2

Taux effectif d'impôt

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	34,5	47,3
Économie (charge) d'impôt du Groupe	(26,2)	6,2
Taux effectif d'impôt	(75,84) %	13,10 %
Taux d'impôt en France	34,43 %	34,43 %
Impôt théorique	(11,9)	(16,3)
Écart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	(14,3)	22,5
Écarts liés au traitement des déficits	(13,3)	28,8
Autres différences permanentes et différences de taux	(1,0)	(6,3)

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 ou l'activation dans l'exercice d'un déficit antérieur non activé.

Actifs et passifs d'impôts différés

<i>(en millions d'euros)</i>	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
Déficits fiscaux activés	130,1	153,7
Écarts d'évaluation	(27,9)	(22,9)
Juste valeur des immeubles de placement	–	–
Juste valeur des instruments financiers	(1,0)	(3,5)
Marge à l'avancement	(16,6)	2,4
Autres différences temporelles	0,2	(4,4)
Impôts différés nets au bilan	84,8	125,3

Les impôts différés relatifs aux écarts d'évaluation se réfèrent principalement aux marques détenues par le Groupe. Les impôts différés relatifs aux activations de déficits fiscaux se rapportent principalement aux déficits activés dans le groupe d'intégration fiscale Altareit.

Les impôts différés sont calculés au taux de 34,43 % en vigueur aujourd'hui en France. La loi de finances pour 2017 prévoit la baisse du taux de l'impôt sociétés, qui serait fixé à 28,92 % au 1^{er} janvier 2019 pour le groupe Altareit ; en conséquence une décote a été appliquée à l'impôt calculé sur les éléments identifiés comme sans retournement avant cette date, à savoir d'une part les marques Cogedim et Pitch (impôt différé passif), d'autre part une fraction non consommée des déficits propres activés dans les sociétés Alta-Faubourg et Cogedim (impôt différé actif).

5.4 RESULTAT PAR ACTION

Le résultat net par action non dilué (résultat de base par action) correspond au résultat net part du Groupe, rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de l'exercice, déduction faite du nombre moyen pondéré de titres autodétenus.

Pour le calcul du résultat net dilué par action, le nombre moyen pondéré d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet potentiellement dilutif de tous les instruments de capitaux propres émis par la société.

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

	31/12/2016	31/12/2015
Numérateur		
Résultat net des activités poursuivies, part du Groupe	37,3	64,4
Résultat net des activités cédées, part du Groupe	2,2	(69,9)
Résultat net global, part du Groupe	39,5	(5,5)
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	1 748 274	1 748 201
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 dilué	1 748 274	1 748 201
Résultat net non dilué des activités poursuivies par action (en €)	21,32	36,82
Résultat net non dilué des activités destinées à la vente par action (en €)	1,27	(39,99)
Résultat net non dilué par action (en €)	22,58	(3,17)
Résultat net dilué des activités poursuivies par action (en €)	21,32	36,82
Résultat net dilué des activités destinées à la vente par action (en €)	1,27	(39,99)
Résultat net dilué par action (en €)	22,58	(3,17)

NOTE 6 Passifs

6.1 CAPITAUX PROPRES

6.1.1 Capital, paiement en actions et actions propres

Capital (en €)

(en nombre de titres et en euros)	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2014	1 750 487	1,50	2 626 731*
Aucune modification sur l'exercice 2015			
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2015	1 750 487	1,50	2 626 731*
Aucune modification sur l'exercice 2016			
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2016	1 750 487	1,50	2 626 731*

* le capital social incorpore un montant de 1 000 € 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.

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à (10,2) millions d'euros au 31 décembre 2016, contre (0,8) million d'euros au 31 décembre 2015.

Attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au			Droits annulés ^(a)	Droits en circulation au 31/12/2016
			31/12/2015	Attribution	Livraison		
Plan d'attribution sur titres Altarea							
18 février 2013	48 600	18 février 2016	30 992		(29 890)	(1 102)	–
1 ^{er} février 2016	22 765	1 ^{er} février 2017	–	22 765		(2 140)	20 625
08 février 2016	20 914	8 février 2017	–	20 914		(1 175)	19 739
25 février 2016	10 700	25 février 2017	–	10 700		(1 250)	9 450
31 mars 2016	18 550	31 mars 2018	–	18 550		(950)	17 600
7 avril 2016	5 390	7 avril 2017	–	5 390		(10)	5 380
15 avril 2016	5 225	15 avril 2017	–	5 225		(185)	5 040
25 juillet 2016	4 160	25 juillet 2017	–	4 160		(125)	4 035
19 octobre 2016	2 000	30 mars 2018	–	2 000		–	2 000
10 novembre 2016	3 334	30 mars 2018	–	3 334		–	3 334
10 novembre 2016	3 500 ^(b)	11 avril 2019	–	3 500		–	3 500
14 décembre 2016	21 585 ^(b)	10 avril 2019	–	21 585		(200)	21 385
15 décembre 2016	19 170	1 ^{er} février 2018	–	19 170		–	19 170
16 décembre 2016	23 079	1 ^{er} février 2018	–	23 079		–	23 079
Total	208 972		30 992	160 372	(29 890)	(7 137)	154 337

(a) Droits annulés pour motifs de départ, du fait de conditions de performance non atteintes de manière certaine ou de modifications de conditions des plans.

(b) Plans soumis à des conditions de performance pour respectivement 60 % et 50 % des droits attribués.

Actions propres

Le prix de revient des actions propres (affectées en totalité à un contrat de liquidité) est de 30 milliers d'euros pour 162 titres au 31 décembre 2016, contre 50 milliers d'euros pour 302 titres au 31 décembre 2015.

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

En outre, un produit net sur cession des actions propres a été comptabilisé directement dans les capitaux propres pour un montant de + 6,5 milliers d'euros au 31 décembre 2016 (soit 4,4 milliers d'euros net d'impôt), contre un produit net de + 8,4 milliers d'euros au 31 décembre 2015 (soit 5,5 milliers d'euros net d'impôt).

L'impact en trésorerie correspondant aux achats et cessions de la période s'élève à + 26,9 milliers d'euros au 31 décembre 2016 contre (6) milliers d'euros au 31 décembre 2015.

6.1.2 Dividendes proposés et versés

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée au cours de l'exercice 2016.

Aucune distribution de dividendes ne sera proposée à l'assemblée générale d'actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice 2016, dont la tenue est prévue le 11 mai 2017.

6.2 ENDETTEMENT FINANCIER NET ET SURETES

Emprunts et dettes financières courants et non courants, et trésorerie nette

	31/12/2015	Variation « non cash »				31/12/2016
		Flux de trésorerie	Étalement des frais d'émission	Changement de périmètre	Autres Actualisation impacts	
Placement obligataire et privé (hors intérêts courus)	–	(34,0)	–	34,0	–	–
Billets de trésorerie	20,5	117,8	–	–	–	138,3
Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	562,1	57,3	1,5	58,9	–	679,8
Endettement obligataire et bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires	582,6	141,2	1,5	92,9	–	818,1
Intérêts courus sur emprunts bancaires	4,6	(0,6)	–	1,2	–	5,2
Endettement obligataire et bancaire hors découverts bancaires	587,2	140,6	1,5	94,1	–	823,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(208,3)	(9,8)	–	(35,0)	–	(253,1)
Découverts bancaires	2,3	(0,4)	–	0,1	–	2,0
Trésorerie nette	(206,0)	(10,2)	–	(35,0)	–	(251,1)
Endettement obligataire et bancaire net	381,2	130,4	1,5	59,1	–	572,2
Avances actionnaire, Groupe et associés	90,7	22,4	–	(7,3)	–	105,8
Intérêts courus sur avances actionnaire, Groupe et associés	–	–	–	–	–	–
Endettement financier net des activités poursuivies	471,8	152,9	1,5	51,8	–	678,0

Les emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires sont notamment constitués :

- des emprunts auprès des établissements de crédit pour 419,3 millions d'euros contre 420,1 millions d'euros au 31 décembre 2015 ;
- des financements bancaires des opérations de promotion pour 253,9 millions d'euros contre 141,9 millions d'euros au 31 décembre 2015.

Le compte courant passif avec Altarea SCA s'élève à 45,2 millions d'euros contre 70,2 millions d'euros au 31 décembre 2015.

La variation de périmètre correspond principalement à la consolidation du financement de Pitch Promotion dont le Groupe a pris le contrôle le 26 février 2016 (sur la période, remboursement de l'emprunt obligataire).

Le coût de l'endettement est analysé dans la note sur le résultat.

Trésorerie nette

Les valeurs mobilières de placement classées en équivalents de trésorerie sont enregistrées à leur juste valeur à chaque arrêté comptable.

Les montants présentés liés au changement de périmètre sont principalement relatifs à la prise de contrôle du promoteur Pitch Promotion.

Ventilation par échéance de l'endettement bancaire

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
< 3 mois	129,9	13,2
De 3 à 6 mois	136,7	56,1
De 6 à 9 mois	24,6	9,7
De 9 à 12 mois	53,9	20,7
A moins d'1 an	345,0	99,7
À 2 ans	140,6	219,8
À 3 ans	51,9	25,7
À 4 ans	247,6	233,8
À 5 ans	26,9	0,9
De 1 à 5 ans	467,0	480,2
Plus de 5 ans	15,9	11,6
Frais d'émission restant à amortir	(2,6)	(2,0)
Total endettement bancaire brut	825,3	589,5

L'augmentation de la part à moins d'un an de l'endettement bancaire s'explique par l'échéancier des billets de trésorerie et par l'arrivée à échéance d'une dette bancaire Corporate.

Ventilation par sûretés de l'endettement bancaire

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Promesses d'hypothèques	249,6	144,2
Privilège de prêteur de denier	27,0	19,9
Nantissement de créances	6,5	–
Nantissement de titres	235,0	200,0
Cautions données par Altarea SCA	159,0	200,0
Non garanti	150,8	27,4
Total	827,9	591,5
Frais d'émission restant à amortir	(2,6)	(2,0)
Total endettement bancaire brut	825,3	589,5

Les promesses d'hypothèques et de privilège de prêteur de deniers concernent principalement les activités de Promotion. Les nantissements de titres ou les cautions sont des garanties données pour certains financements.

Ventilation par taux de l'endettement bancaire

(en millions d'euros)	Endettement bancaire brut		
	Taux variable	Taux fixe	Total
Au 31 décembre 2016	725,3	100,0	825,3
Au 31 décembre 2015	489,5	100,0	589,5

La valeur de marché de la dette à taux fixe s'élève à 99,5 millions d'euros au 31 décembre 2016 contre 98,5 millions d'euros au 31 décembre 2015.

Échéancier des intérêts à payer dans le futur

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
< 3 mois	7,1	1,1
De 3 à 6 mois	1,8	0,9
De 6 à 9 mois	2,3	0,7
De 9 à 12 mois	2,2	0,7
À moins d'1 an	13,5	3,4
À 2 ans	7,2	4,4
À 3 ans	5,6	5,4
À 4 ans	5,1	2,9
À 5 ans	0,4	–
De 1 à 5 ans	18,3	12,7

Ces charges futures d'intérêts concernent les emprunts et les instruments.

6.3 PROVISIONS

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Provision pour indemnité de départ en retraite	6,5	6,5
Autres provisions	8,5	6,1
Total Provisions	15,0	12,6

La provision pour indemnité de départ en retraite a été valorisée, comme pour les exercices précédents, par un actuaire externe. Les principes d'évaluation et de comptabilisation sont détaillés dans les principes et méthodes comptables de la Société, § 2.3.15. Les hypothèses principales de l'évaluation de l'engagement sont le taux de rotation des effectifs, le taux d'actualisation et le taux d'augmentation des salaires : une variation de +/- 0,50 % de ces deux derniers critères n'entraîneraient pas d'impact significatif.

Les autres provisions couvrent principalement :

- les risques contentieux liés aux opérations de construction ;
- les risques de défaillance de certains co-promoteurs ;
- ainsi que les estimations de risques résiduels attachés à des programmes terminés (litiges, garantie décennale, décompte général définitif, etc.).

NOTE 7 Actifs et tests de valeur

7.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET ECARTS D'ACQUISITION

(en millions d'euros)	Valeurs brutes	Amortissements et/ou dépréciations	31/12/2016	31/12/2015
Écarts d'acquisition	383,3	(243,7)	139,6	113,0
Marques	89,9	–	89,9	66,6
Relations clientèles	191,7	(186,2)	5,5	–
Logiciels	15,0	(11,6)	3,4	2,6
Droit au bail	2,2	(2,2)	0,1	0,2
Autres	0,2	(0,0)	0,2	0,2
Autres immobilisations incorporelles	17,4	(13,8)	3,6	3,0
Total	682,3	(443,7)	238,7	182,6

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Valeur nette en début de période	182,6	224,3
Acquisition d'immobilisations incorporelles	1,8	1,1
Cession et mise au rebut	(0,0)	(0,1)
Variation de périmètre et autres *	60,1	(41,4)
Dotations nettes aux amortissements	(5,9)	(1,2)
Valeur nette en fin de période	238,7	182,6

* Incidence de la norme IFRS 5 « Actifs non courants destinés à la vente et activités abandonnées » pour la cession de Rue du Commerce en 2015.

Les marques concernent la marque historique Cogedim et la marque Pitch Promotion acquise lors de la prise de contrôle du promoteur le 26 février 2016. Ces marques sont à durée de vie indéfinie, et donc non amortissables.

Les écarts d'acquisition concernent l'écart d'acquisition historique de Cogedim et celui lié à l'acquisition de Pitch Promotion.

Le montant net des relations clientèles concerne les relations liées à l'acquisition du promoteur Pitch Promotion et sont amortissables linéairement à compter de la date d'acquisition, i.e. le 26 février 2016. Au 31 décembre, elles ont fait l'objet d'un amortissement à hauteur de 4,6 millions d'euros.

Écarts d'acquisition issus de l'acquisition de Cogedim, et de Pitch Promotion

Le suivi des indicateurs d'activité des secteurs Logement et Bureau n'a décelé aucun indice de perte de valeur de ces activités.

Conformément aux principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe (§ 2.3.3 et 2.3.8), les écarts d'acquisition ont fait l'objet d'un test de dépréciation au 31 décembre 2016. Sur la base des hypothèses ainsi décrites, les justes valeurs déterminées des actifs économiques des secteurs Logement et Bureau ne nécessitent pas la comptabilisation de dépréciation.

Les écarts constatés au titre de l'acquisition de Cogedim et de Pitch Promotion restent donc au 31 décembre 2016 d'un montant total de 139,6 millions d'euros.

Marques

Les marques Cogedim et Pitch Promotion ont été testées individuellement et conjointement aux Unités Génératrices de Trésorerie Logement et Bureau. Aucune dépréciation n'est à comptabiliser au 31 décembre 2016.

7.2 BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT D'EXPLOITATION

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

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015	Flux	
			Généré par l'activité	Variations de périmètre et autres
Stocks et en-cours nets	959,6	691,2	138,5	130,0
Créances clients nettes	137,3	95,3	28,1	14,0
Autres créances d'exploitation nettes	248,6	181,8	15,6	51,2
Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	385,9	277,1	43,7	65,1
Dettes fournisseurs	(395,5)	(299,5)	(45,0)	(51,0)
Autres dettes d'exploitation	(484,4)	(326,6)	(43,7)	(114,2)
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	(879,9)	(626,0)	(88,7)	(165,2)
BFR d'exploitation	465,6	342,2	93,5	29,8

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

7.2.1 Stocks et en cours

(en millions d'euros)	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
Au 1^{er} janvier 2015	617,1	(6,0)	611,1
Variation	121,0	–	121,0
Dotations	–	(0,6)	(0,6)
Reprises	0,1	0,1	0,1
Variation de périmètre	(0,0)	–	(0,0)
Reclassement de l'activité en cours de cession*	(41,2)	0,8	(40,4)
Au 31 décembre 2015	696,9	(5,8)	691,2
Variation	138,0	0,1	138,1
Dotations	–	(0,5)	(0,5)
Reprises	–	0,9	0,9
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	(37,9)	(0,1)	(38,0)
Variation de périmètre	166,4	1,5	168,0
Au 31 décembre 2016	963,4	(3,8)	959,6

* Incidence de la norme IFRS 5 « Actifs non courants destinés à la vente et activités abandonnées » pour la cession de Rue du Commerce.

La variation des stocks s'expliquent principalement par l'évolution de l'activité du Groupe et par les variations de périmètre (notamment la prise de contrôle du promoteur Pitch Promotion). Les transferts réalisés sont vers les immeubles de placement et concernent des opérations répondant aux critères IFRS de reclassification.

7.2.2 Créances clients et autres créances

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Créances clients et comptes rattachés brut	138,0	95,9
Perte de valeur à l'ouverture	(0,6)	(5,8)
Dotations	(0,1)	(0,0)
Reprises	(0,0)	0,2
Reclassement de l'activité en cours de cession	0,0	5,2
Perte de valeur à la clôture	(0,7)	(0,6)
Créances clients nettes	137,3	95,3
Avances et acomptes versés	30,0	29,6
Créances de TVA	150,4	123,0
Débiteurs divers	45,9	17,7
Charges constatées d'avance	26,5	15,5
Total autres créances d'exploitation brutes	252,8	185,8
Perte de valeur à l'ouverture	(4,1)	(3,7)
Dotations	(0,3)	(0,9)
Reprises	0,1	0,6
Perte de valeur à la clôture	(4,3)	(4,1)
Créances d'exploitation nettes	248,6	181,8
Créances clients et autres créances d'exploitation	385,9	277,1
Créances sur cession d'immobilisations	0,2	0,2
Créances clients et autres créances d'exploitation	386,0	277,3

Créances clients

Les créances au titre des Ventes en l'État Futur d'Achèvement sont enregistrées toutes taxes comprises et représentent le chiffre d'affaires à l'avancement diminué des encaissements reçus des clients.

Détails des créances clients exigibles :

(en millions d'euros)	31/12/2016
Total brut créances clients	138,0
Dépréciations sur créances clients	(0,7)
Total net créances clients	137,3
Clients factures à établir	(5,8)
Décalage clients à l'avancement	58,6
Clients et comptes rattachés exigibles	190,1

(en millions d'euros)	Total	Dans les temps	À 30 jours	À 60 jours	À 90 jours	Au delà de 90 jours
Clients et comptes rattachés exigibles	190,1	168,2	1,3	10,5	2,4	7,6

Avances et acomptes versés

Les avances et acomptes correspondent aux indemnités d'immobilisation versées par Cogedim aux vendeurs de terrains à la signature des promesses de ventes (pour celles qui ne sont pas cautionnées) dans le cadre de son activité de promotion. Elles sont imputables sur le prix à payer lors de la signature de l'achat du terrain.

Les avances terrains sont provisionnées à hauteur de 3,4 millions d'euros.

7.2.3 Dettes fournisseurs et autres dettes

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	395,5	299,5
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	395,5	299,5
Avances et acomptes reçus des clients	322,9	220,6
TVA collectée	59,9	40,3
Autres dettes fiscales et sociales	36,8	27,0
Produits constatés d'avance	2,4	0,5
Autres dettes	62,5	38,2
Autres dettes d'exploitation	484,4	326,6
Dettes sur immobilisations	10,6	0,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	890,4	626,1

Avances et acomptes reçus des clients

Ce poste comprend les avances nettes reçues des clients dans les programmes immobiliers où les créances clients TTC calculées à l'avancement sont supérieures aux appels de fonds encaissés.

NOTE 8 Gestion des risques financiers

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.

8.1 VALEUR COMPTABLE DES INSTRUMENTS FINANCIERS PAR CATEGORIE SELON IAS 39

Au 31 décembre 2016

	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti				Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur				
	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 ^(a)	Niveau 2 ^(b)	Niveau 3 ^(c)
<i>(en millions d'euros)</i>									
ACTIFS NON COURANTS	253,3	134,7	118,5	-	-	-	-	-	-
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	246,6	134,7	111,9	-	-	-	-	-	-
Prêts et créances (non courant)	6,7	-	6,7	-	-	-	-	-	-
ACTIFS COURANTS	658,8	-	645,7	-	-	13,2	6,2	7,0	-
Clients et autres créances	386,0	-	386,0	-	-	-	-	-	-
Prêts et créances financières (courant)	12,7	-	12,7	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	7,0	-	-	-	-	7,0	-	7,0	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	253,1	-	246,9	-	-	6,2	6,2	-	-
PASSIFS NON COURANTS	481,4	-	-	481,4	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	480,5	-	-	480,5	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	1,0	-	-	1,0	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	1 341,2	-	-	1 341,1	-	0,0	-	0,0	-
Emprunts et dettes financières	450,7	-	-	450,7	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	0,0	-	-	-	-	0,0	-	0,0	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	890,4	-	-	890,4	-	-	-	-	-
Dettes auprès des actionnaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(a) Instruments financiers faisant l'objet de cotations sur le marché actif.

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

(c) 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.

Au 31 décembre 2015

	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti				Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur				
	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 ^(a)	Niveau 2 ^(b)	Niveau 3 ^(c)
(en millions d'euros)									
ACTIFS NON COURANTS	185,3	123,5	61,8	-	-	-	-	-	-
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	181,2	123,5	57,7	-	-	-	-	-	-
Prêts et créances (non courant)	4,0	-	4,0	-	-	-	-	-	-
ACTIFS COURANTS	508,0	-	416,6	-	-	91,4	77,2	14,2	-
Clients et autres créances	277,3	-	277,3	-	-	-	-	-	-
Prêts et créances financières (courant)	8,2	-	8,2	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	14,2	-	-	-	-	14,2	-	14,2	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	208,3	-	131,1	-	-	77,2	77,2	-	-
PASSIFS NON COURANTS	490,4	-	-	490,4	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	489,8	-	-	489,8	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	0,6	-	-	0,6	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	816,4	-	-	816,4	-	0,0	-	0,0	-
Emprunts et dettes financières	190,3	-	-	190,3	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	0,0	-	-	-	-	0,0	-	0,0	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	626,1	-	-	626,1	-	-	-	-	-
Dettes auprès des actionnaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(a) Instruments financiers faisant l'objet de cotations sur le marché actif.

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

(c) 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.

8.2 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.

Les instruments dérivés sont comptabilisés à la juste valeur.

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 neutre sur le résultat net de la période.

Situation comptable des instruments financiers dérivés

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Swaps de taux d'intérêts	2,9	10,2
Collars de taux d'intérêts	-	(0,0)
Intérêts courus non échus	4,0	4,1
Primes et soultes restant à payer	-	-
Total	6,9	14,2

Les instruments dérivés ont été valorisés par une actualisation des flux de trésorerie futurs estimés sur la base de la courbe des taux d'intérêts au 31 décembre 2016.

Échéancier des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

Au 31 décembre 2016

	déc.-2016	déc.-2017	déc.-2018	déc.-2019	déc.-2020	déc.-2021
ALTAREIT payeur à taux fixe - <i>swap</i>	103,4	3,2	3,1	2,9	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe - <i>collar</i>	-	-	-	-	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe - <i>cap</i>	-	-	-	-	-	-
Total	103,4	3,2	3,1	2,9	-	-
Taux moyen de couverture	0,10 %	0,21 %	0,21 %	0,21 %	0,00 %	0,00 %

Au 31 décembre 2015

	déc.-2015	déc.-2016	déc.-2017	déc.-2018	déc.-2019	déc.-2020
ALTAREIT payeur à taux fixe - <i>swap</i>	100,0	100,0	-	-	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe - <i>collar</i>	50,0	-	-	-	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe - <i>cap</i>	-	-	-	-	-	-
Total	150,0	100,0	-	-	-	-
Taux moyen de couverture	0,48 %	0,10 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %

Position de gestion

Au 31 décembre 2016

	déc.-2016	déc.-2017	déc.-2018	déc.-2019	déc.-2020	déc.-2021
Emprunts et dettes bancaires à taux fixe	(104,1)	0,0	-	-	-	-
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(721,2)	(480,3)	(339,7)	(287,8)	(40,1)	(13,3)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	253,1	-	-	-	-	-
Position nette avant gestion	(572,2)	(480,3)	(339,7)	(287,8)	(40,1)	(13,3)
Swap	103,4	3,2	3,1	2,9	-	-
Collar	-	-	-	-	-	-
Cap	-	-	-	-	-	-
Total Instruments Financiers Dérivés	103,4	3,2	3,1	2,9	-	-
Position nette après gestion	(468,8)	(477,0)	(336,6)	(284,8)	(40,1)	(13,3)

Au 31 décembre 2015

	déc.-2015	déc.-2016	déc.-2017	déc.-2018	déc.-2019	déc.-2020
Emprunts et dettes bancaires à taux fixe	(104,1)	(104,1)	-	-	-	-
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(485,4)	(385,7)	(270,0)	(244,3)	(10,5)	(9,6)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	208,3	-	-	-	-	-
Position nette avant gestion	(381,2)	(489,8)	(270,0)	(244,3)	(10,5)	(9,6)
Swap	100,0	100,0	-	-	-	-
Collar	50,0	-	-	-	-	-
Cap	-	-	-	-	-	-
Total Instruments Financiers Dérivés	150,0	100,0	-	-	-	-
Position nette après gestion	(231,2)	(389,8)	(270,0)	(244,3)	(10,5)	(9,6)

Analyse de la sensibilité au taux d'intérêt :

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

	Augmentation/Diminution des taux d'intérêts	Incidence du gain ou de la perte sur le résultat avant impôt	Incidence sur la valeur en portefeuille d'instruments financiers
31/12/2016	+ 50	- 1,9 million d'euros	+ 0,0 million d'euros
	- 50	+ 1,1 million d'euros	- 0,0 million d'euros
31/12/2015	+ 50	- 1,9 million d'euros	- 0,1 million d'euros
	- 50	+ 2,0 millions d'euros	+ 0,1 million d'euros

8.3 RISQUE DE LIQUIDITE**Trésorerie**

Le Groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 253,1 millions d'euros au 31 décembre 2016 contre 208,3 au 31 décembre 2015, ce qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité.

Une partie de cette trésorerie est qualifiée de non disponible pour le Groupe, tout en étant disponible pour les besoins propres des filiales qui la portent : au 31 décembre 2016, le montant de cette trésorerie à utilisation restrictive s'élève à 144,8 millions d'euros.

Au 31 décembre 2016, en sus de la trésorerie disponible d'un montant de 108,3 millions d'euros, le Groupe dispose également de 131,7 millions d'euros supplémentaire de trésorerie mobilisable (sous la forme de lignes de crédit Corporate confirmées non utilisées).

Covenants bancaires

Les covenants (ratios financiers) à respecter au titre du Groupe concernent les crédits Corporate bancaires pour un montant de 394 millions d'euros dont le crédit bancaire souscrit par Cogedim SAS pour un montant de 235 millions d'euros.

Le crédit bancaire souscrit par Cogedim SAS est également soumis à des covenants de levier.

	Covenants Groupe Altarea	31/12/16	Covenants Cogedim consolidé	31/12/16
Loan To Value (LTV)				
Dettes financières obligataires et bancaires nettes/valeur réévaluée du patrimoine de la Société	< 60 %	37,2 %		
Interest Cover Ratio (ICR)				
Résultat opérationnel (colonne FFO ou cash-flow des opérations) / Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société	> 2	7,4		
Levier				
Levier : Dette financière nette/EBITDA			<= 5	3,5
Gearing : Dette financière nette/Fonds propres			<= 3	0,7
ICR : EBITDA/Frais financiers nets			>= 2	6,8

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.

NOTE 9 Transactions avec les Parties liées

Actionariat d'Altareit

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

(en pourcentage)	31/12/2016	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2015
	% capital	% droit de vote	% capital	% droit de vote
Altarea	99,63	99,64	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>	99,85	99,86	99,85	99,87
Autocontrôle	0,01	–	0,02	–
Public	0,14	0,14	0,13	0,13
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

Transactions avec les parties liées

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

Les principales parties liées retenues par le Groupe sont :

- Altarea, la holding de contrôle du Groupe, et ses filiales notamment celles prestataires de services ;
- Altafi 2, gérant non associé de la Société et dont le président est M. Alain Taravella ;
- Les sociétés des actionnaires fondateurs qui détiennent des participations dans la société Altarea :
 - les sociétés AltaGroupe, AltaPatrimoine, Altager, représentées par M. Alain Taravella,
 - la sociétés JN Holding, représentée 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 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.

Altarea porte au titre de différents emprunts une caution solidaire jusque 275 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 pouvant aller jusque 151 millions d'euros. En outre, Altarea a investi directement à 50 % dans la société AF Investco 4 pour la restructuration d'un immeuble aux côtés du fonds d'investissement Altafund dans lequel Altareit détient une participation à hauteur de 16,7 %.

(en millions d'euros)	Altafi 2	Altarea et ses filiales	31/12/2016	31/12/2015
Produits d'exploitation	0,1	6,5	6,5	7,2
Charges d'exploitation	(0,6)	(15,9)	(16,5)	(11,6)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	(0,5)	(9,5)	(10,0)	(4,3)
Coût de l'endettement net	–	(2,3)	(2,3)	(1,9)
RÉSULTAT NET	(0,5)	(11,7)	(12,3)	(6,2)

(en millions d'euros)	Altafi 2	Altarea et ses filiales	31/12/2016	31/12/2015
Actifs non courants	–	0,1	0,1	0,1
Actifs courants	0,0	2,1	2,1	4,1
TOTAL ACTIF	0,0	2,3	2,3	4,2
Capitaux propres	–	–	–	–
Passifs courants	–	51,7^(a)	51,7	89,8
TOTAL PASSIF	–	51,7	51,7	89,8

(a) Principalement compte courant entre Altareit et Altarea SCA.

Rémunération de la gérance

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

(en millions d'euros)	Altafi 2 SAS	
	31/12/2016	31/12/2015
Rémunération fixe de la gérance	0,6	0,5
TOTAL	0,6	0,5

Rémunération des principaux dirigeants du Groupe

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Salaires bruts ^(a)	1,5	2,3
Charges sociales	0,5	1,1
Paievements fondés sur des actions ^(b)	0,9	0,1
Nombre Actions livrées au cours de la période	3 000	9 000
Avantages postérieurs à l'emploi ^(c)	0,0	0,0
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme ^(d)	0,0	0,0
Indemnités de fin de contrat ^(e)	-	-
Contribution patronale 20 % s/ AGA	0,2	-
Prêts consentis	-	-
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,0	0,4

(a) Rémunérations fixes et variables ; les rémunérations variables correspondent aux parts variables.

(b) Charge calculée selon la norme IFRS 2.

(c) Coûts des services rendus des prestations de retraite selon la norme IAS 19, assurance vie et assistance.

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

(e) Indemnités de départ à la retraite charges sociales comprises.

(en nombre de droits à actions gratuites d'Altarea SCA)	31/12/2016	31/12/2015
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	15 388	3 000
Bons de souscription d'actions Altarea	-	-
Stock-options sur actions Altarea	-	-

NOTE 10 Engagements du Groupe et passifs éventuels

10.1 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 6.2 « Endettement financier net et sûretés ».

Par ailleurs la société bénéficie d'engagements reçus d'établissements bancaires pour des lignes de crédit non utilisées, qui sont mentionnées dans la note 8 « Gestion des risques financiers ».

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

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2016	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	4,6	4,5	2,2	-	2,3
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	54,7	25,1	20,8	4,3	-
Garanties de paiement reçues des clients	54,7	25,1	20,8	4,3	-
Total	59,3	29,7	23,0	4,3	2,3
Engagements donnés					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements donnés liés au périmètre	114,9	110,3	8,9	101,5	-
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	520,3	789,9	219,6	570,2	0,2
Garanties d'achèvement des travaux (données)	418,8	704,9	177,9	527,0	-
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	48,0	6,6	5,1	1,6	-
Cautions d'indemnités d'immobilisation	39,2	64,3	30,9	33,2	0,2
Autres cautions et garanties données	14,3	14,1	5,7	8,4	-
Total	635,3	900,3	228,4	671,6	0,2

Engagements reçus

Engagements reçus liés aux opérations de périmètre

Altareit et Majhip bénéficient d'options croisées respectivement de vente et d'achat sur le solde des actions de la société Histoire et Patrimoine encore détenues par la société Majhip. 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.

Par ailleurs, le Groupe bénéficie de garantie(s) de passif(s) obtenue(s) dans le cadre d'acquisition de filiales et participations au sein de l'activité de promotion immobilière notamment un engagement de la part des cédants de Pitch Promotion de garantir jusqu'au 31 décembre 2018, tout préjudice trouvant son origine dans les activités, subi désormais par le Groupe et dont la cause ou l'origine est antérieure au 31 mars 2015 et ce à hauteur de 12 millions d'euros maximum.

Engagements reçus liés aux activités opérationnelles

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.

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).

Engagements donnés

Engagements donnés liés aux opérations de périmètre

Le principal engagement d'un montant de 100,6 millions d'euros (dont 43,3 millions d'euros d'engagement ferme et 57,2 millions d'euros non utilisés) est un engagement de souscription au capital des sociétés composant le fonds d'investissement Altafund. L'engagement varie en fonction des souscriptions et/ou rachats au cours de la période.

Le Groupe s'est engagé à verser un complément de prix au bénéfice des cédants du groupe Pitch Promotion dans le cadre de l'acquisition intervenue le 26 février 2016.

Par ailleurs, le Groupe octroie des garanties de passifs ou compléments de prix lors de cessions de titres de filiales et participations. Dans le cadre de la cession de Rue Du Commerce, le Groupe a donné une garantie de passif à l'acquéreur Carrefour à hauteur de 6 millions d'euros.

Engagements donnés liés aux activités opérationnelles

Garantie d'achèvement des travaux

Les garanties financières d'achèvement 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 pour le montant du risque encouru par l'établissement financier qui a accordé sa garantie.

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 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.

Engagements réciproques

Dans le cadre normal de son activité de Promotion notamment, le Groupe est amené à contracter des engagements réciproques pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations. Le Groupe signe des promesses de vente synallagmatiques avec les propriétaires de terrains : le propriétaire s'engage à vendre son terrain et le Groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives (conditions administratives et/ou de commercialisation) sont levées.

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.

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

Loyers minima à verser

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

	31/12/2016	31/12/2015
À moins d'un an	13,9	10,9
Entre 1 et 5 ans	14,2	14,5
Plus de 5 ans	0,3	0,3
Loyers minimum à verser	28,4	25,7

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.

10.2 PASSIFS EVENTUELS

Aucun nouveau litige ou procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage dont les effets pourraient être significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société n'est apparu au cours de l'exercice 2016, autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée (se reporter à la note 6.3 « Provisions ») ou qui ont fait l'objet d'une contestation, effective ou en cours de préparation, de la Société (se reporter à la note 5.3 « Impôt sur les résultats » ou 6.3 « Provisions »).

A noter que les sociétés Coresi et Jemmape, filiales du pôle Promotion, avaient reçu le 29 mai 2015 une proposition de rectification pour un montant de 85 millions d'euros en base. A l'issue de l'interlocution départementale du 19 mai 2016, ces deux sociétés ont reçu un avis de dégrèvement intégral notifié par courrier du 26 mai. Ces litiges sont clos, l'administration ayant reconnu le bien fondé des arguments mis en avant par les sociétés. Sur le second semestre, les procédures de contrôle en cours sur d'autres sociétés se sont conclues sans rectification pour le Groupe.

NOTE 11 Événements postérieurs à la date de clôture

Il n'y a pas d'événements majeurs postérieurs à la clôture et antérieurs à la date d'arrêt des comptes.

3.7 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

(exercice clos le 31 décembre 2016)

Honoraires des commissaires aux comptes																
	E&Y ^(a)				AACE ^(b)				Autres				Total			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
<i>(en millions d'euros)</i>																
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																
- Altareit SCA	0,0	0,0	3 %	3 %	0,1	0,1	28 %	19 %	-	-	0 %	0 %	0,1	0,1	8 %	8 %
- Filiales intégrées globalement	0,8	0,6	96 %	92 %	0,2	0,3	70 %	74 %	0,1	-	100 %	0 %	1,1	0,9	91 %	86 %
Services autres que la certification des comptes																
- Altareit SCA	-	-	0 %	0 %	-	-	0 %	0 %	-	-	0 %	0 %	-	-	0 %	0 %
- Filiales intégrées globalement	0,0	0,0	1 %	5 %	0,0	0,0	1 %	7 %	-	-	0 %	0 %	0,0	0,1	1 %	5 %
Total	0,8	0,7	100 %	100 %	0,2	0,3	100 %	100 %	0,1	-	100 %	100 %	1,2	1,0	100 %	100 %

(a) Cabinet Ernst & Young Audit dont les coordonnées sont ci-après mentionnées en § 6.1.3.1.

(b) Cabinet AACE Île de France, membre français de Grant Thornton International) dont les coordonnées sont ci-après mentionnées en § 6.1.3.1.

3.8 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Altareit

Exercice clos le 31 décembre 2016

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Altareit, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

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

I - OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

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

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS, tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

2 - JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

- Comme précisé dans la note 2.3.11 « Actifs et passifs financiers (hors les créances clients et autres créances) » de l'annexe aux comptes consolidés, les actifs et passifs financiers sont comptabilisés à leur juste valeur. Cette valeur est déterminée par référence aux prix du marché publiés pour les actions cotées et selon des modèles d'évaluation communément admis et réalisés par des actuaires pour les autres. Nous avons vérifié que la détermination de la juste valeur des instruments financiers, telle que présentée au bilan et dans la note 8 « Gestion des risques financiers » de l'annexe aux comptes consolidés, était effectuée sur la base des valeurs de marché ou de ces valorisations d'actuaires.
- Comme indiqué dans la note 2.3.17 « Impôts » de l'annexe aux comptes consolidés, des estimations sont utilisées dans la détermination du montant recouvrable des actifs d'impôt différé. Nous avons pris connaissance des hypothèses retenues par la direction et apprécié le caractère raisonnable des estimations qui en résultent.
- Comme précisé dans la note 2.3.18 « Chiffres d'affaires et charges associées » au paragraphe a) « Marge immobilière » de l'annexe aux comptes consolidés, les revenus et les marges immobiliers des activités de promotion sont évalués selon la méthode de la comptabilisation à l'avancement. Ils sont donc dépendants d'estimations à terminaison réalisées par votre Groupe selon les modalités décrites dans cette note de l'annexe au paragraphe a) susmentionné. Nos travaux ont consisté à examiner les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à revoir les calculs effectués par votre Groupe.
- Comme indiqué dans les notes 2.3.8 « Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de placement) et perte de valeur » et 7.1 « Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition » de l'annexe aux comptes consolidés, votre Groupe a eu recours à certaines estimations concernant le suivi de la valeur des écarts d'acquisition et des marques. Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, à revoir les calculs effectués par votre Groupe et ses experts, le cas échéant, et à vérifier que ces notes de l'annexe aux comptes consolidés donnent une information appropriée sur les hypothèses retenues.

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

3 - VERIFICATION SPECIFIQUE

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au Groupe données dans le rapport de gestion.

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

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 13 mars 2017

Les commissaires aux comptes

AACE. ILE-DE-FRANCE
Membre français de Grant Thornton International
Laurent BOUBY

ERNST & YOUNG Audit
Anne HERBEIN