

4

COMPTES ANNUELS

4.1	COMPTE DE RESULTAT	84
4.2	BILAN.....	86
4.3	ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	88
4.3.1	Faits significatifs de l'exercice.....	88
4.3.2	Principes, règles et méthodes comptables.....	88
4.3.3	Commentaires, chiffres, et tableaux annexes	89
4.4	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	98
4.5	RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES.....	100

4.1 COMPTE DE RESULTAT

(en milliers d'euros)	2016	2015
Rubriques		
Ventes de marchandises	-	-
Production vendue (biens et services)	694,6	644,7
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	694,6	644,7
Production stockée	-	-
Production immobilisée	-	-
Subventions d'exploitation	-	-
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts charges	-	-
Autres produits	2,4	-
PRODUITS D'EXPLOITATION	697,0	644,7
Achats de marchandises	-	-
Variation de stock (marchandises)	-	-
Achats matières premières et autres approvisionnements	-	-
Variations de stock (matières premières et approvisionnements)	-	-
Autres achats et charges externes	2 603,7	1 721,1
Impôts, taxes et versements assimilés	0,7	(1,0)
Salaires et traitements	-	-
Charges sociales	-	-
DOTATIONS D'EXPLOITATION		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	-	-
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	-	-
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	-	-
Pour risques et charges : dotations aux provisions	-	-
Autres charges	14,5	7,5
CHARGES D'EXPLOITATION	2 618,9	1 727,6
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(1 921,9)	(1 083,0)
OPERATIONS EN COMMUN		
Bénéfice ou perte transférée	-	-
Perte ou bénéfice transféré	-	-
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participations	1 149,9	69 170,4
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	-	-
Autres intérêts et produits assimilés	6 583,0	7 686,8
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	1,1	-
Différences positives de change	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
PRODUITS FINANCIERS	7 734,0	76 857,3
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	2 207,7	26 388,7
Intérêts et charges assimilées	2 386,7	46 803,9
Différences négatives de change	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
CHARGES FINANCIÈRES	4 594,4	73 192,6
RÉSULTAT FINANCIER	3 139,5	3 664,7
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	1 217,7	2 581,7

(en milliers d'euros)	2016	2015
Rubriques		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	6,5	8,8
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	-	-
PRODUITS EXCEPTIONNELS	6,5	8,8
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-	0,4
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	0,4
	6,5	8,4
Participation des salariés aux résultats	-	-
Impôts sur les bénéfices	(12 121,2)	(18 459,1)
TOTAL DES PRODUITS	8 437,4	77 510,8
TOTAL DES CHARGES	(4 908,0)	56 461,5
BÉNÉFICE OU PERTE	13 345,4	21 049,2

4.2 BILAN

BILAN ACTIF

<i>(en milliers d'euros)</i>				
Rubriques	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2016	31/12/2015
Capital souscrit non appelé	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement	-	-	-	-
Frais de recherche et de développement	-	-	-	-
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires	-	-	-	-
Fonds commercial	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles en-cours	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-
Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en-cours	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations	248 727,3	88 582,9	160 144,4	160 144,4
Créances rattachées à des participations	288 367,2	24 479,4	263 887,7	264 165,6
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-	-
ACTIF IMMOBILISE	537 094,5	113 062,3	424 032,1	424 310,0
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et autres approvisionnements	-	-	-	-
En-cours de production (biens et services)	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commande	-	-	-	-
CRÉANCES				
Créances clients et comptes rattachés	-	-	-	773,6
Autres	68 512,5	-	68 512,5	10 118,8
Capital souscrit - appelé, non versé	-	-	-	-
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 29979,68)	30,0	-	30,0	49,3
Disponibilités	16 137,7	-	16 137,7	126,6
Charges constatées d'avance	1,8	-	1,8	1,8
ACTIF CIRCULANT	84 681,9		84 681,9	11 070,0
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Primes de remboursement des emprunts	-	-	-	-
Écarts de conversion actif	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	621 776,4	113 062,3	508 714,1	435 380,0

BILAN PASSIF

<i>(en milliers d'euros)</i>		
Rubriques	2016	2015
Capital (dont versé 2 626 731)	2 626,7	2 626,7
Primes d'émission, de fusion, d'apport	76 253,6	76 253,6
Écarts de réévaluation	58,4	58,4
Réserve légale	262,6	262,6
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	26,8	26,8
Autres	4 778,6	4 778,6
Report à nouveau	156 156,6	135 107,3
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	13 345,4	21 049,2
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
CAPITAUX PROPRES	253 508,7	240 163,3
Provisions pour risques	-	-
Provisions pour charges	4 117,0	4 117,0
PROVISIONS	4 117,0	4 117,0
Produits des émissions de titres participatifs	-	-
Avances conditionnées	-	-
AUTRES FONDS PROPRES	-	-
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	59 177,4	100 007,2
Emprunts et dettes financières diverses	191 737,3	89 614,2
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours	-	-
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	173,6	1 349,4
Dettes fiscales et sociales	-	128,9
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes	-	-
COMPTES DE RÉGULARISATION		
Produits constatés d'avance	-	-
DETTES	251 088,3	191 099,7
Écarts de conversion passif	-	-
TOTAL GENERAL	508 714,1	435 380,0

4.3 ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Code de Commerce articles L. 123-13 à L. 123-21 et R. 123-195 à R. 123-198, Décret n° 83-1020 du 29 novembre 1983 et règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016 homologué par arrêté du 26 décembre 2016.

La société ALTAREIT est contrôlée par la société ALTAREA à 99,63 % et regroupe les activités de promotion pour compte de tiers du groupe Altarea Cogedim et ses activités de diversification.

La société ALTAREIT est cotée sur le marché réglementé d'Euronext Paris SA, compartiment B. Des comptes consolidés ont été établis pour la première fois au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

La société ALTAREIT est la société tête de groupe du régime fiscal intégré depuis le 1^{er} janvier 2009.

Cette annexe est établie en milliers d'euros. Ces comptes annuels ont été arrêtés par la Gérance le 22 février 2017 après examen par le conseil de surveillance.

4.3.1 Faits significatifs de l'exercice

Néant.

4.3.2 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France. Les comptes annuels sont établis suivant le plan comptable 2014 adopté par le Comité de Réglementation Comptable (CRC) dans son règlement 2014-03 le 5 juin 2014 et modifié par le règlement de l'ANC n°2016-07 du 4 novembre 2016 et homologué par arrêté ministériel du 26 décembre 2016.

Les principes et méthodes comptables sont identiques à ceux appliqués pour l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2015. Aucune modification de la présentation des comptes n'est intervenue.

Les principales méthodes utilisées sont décrites ci-après.

Titres de participation

Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Les titres de participation sont susceptibles d'être dépréciés lorsque leur valeur comptable présente un écart négatif significatif par rapport à leur valeur d'utilité pour l'entreprise, cette dernière étant appréciée en fonction de critères multiples tels que l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de rentabilité, les perspectives de développement à long terme, la conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous filiales.

Créances rattachées aux participations

Les créances rattachées aux participations ou les créances rattachées à des participations indirectes de la société sont comptabilisées à leur valeur d'apport ou à leur valeur nominale.

Les créances présentant un risque total ou partiel de non recouvrement sont dépréciées, en tenant compte notamment des caractéristiques de l'avance, de la capacité de remboursement de la filiale et de ses perspectives d'évolution.

Créances

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles sont constituées de créances Groupe.

Les créances présentant un risque total ou partiel de non recouvrement sont inscrites au compte clients douteux. Les dépréciations sont déterminées client par client sous déduction du dépôt de garantie, en prenant en compte notamment l'ancienneté de la créance, l'avancement des procédures engagées et les garanties obtenues.

Actions propres

Les actions propres sont enregistrées dans les comptes suivants :

- lorsqu'elles sont affectées au « contrat de liquidité » confié à un mandataire en vue de favoriser la liquidité des titres et la régularité de leurs cotations ou,
- lorsqu'elles sont détenues dans la perspective d'une livraison aux salariés de la Société ou de ses filiales.

Elles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Pour déterminer la valeur brute des actions propres cédées, la méthode FIFO est utilisée.

Si la valeur des actions propres affectées au contrat de liquidité est inférieure à leur valeur d'acquisition, ces actions font l'objet d'une dépréciation.

Les actions propres détenues en vue de leur livraison à ses propres salariés font l'objet d'une provision calculée au prorata de la période d'acquisition écoulée. Les actions propres détenues en vue de leur livraison aux salariés de ses filiales ne font pas l'objet d'une dépréciation dans la mesure où le coût de ces actions propres égal au prix de revient des actions augmenté, le cas échéant de frais de gestion, sera refacturé au moment de leur livraison aux salariés de ses filiales. Ces règles suivent le règlement du CRC n° 2008-15 du 4 décembre 2008.

Instruments financiers

La Société utilise des contrats d'échange de taux d'intérêt (*swaps*) ou des options d'achat de taux d'intérêts (*cap*) en couverture des lignes de crédit et des emprunts. Les charges et produits d'intérêts correspondants sont inscrits au compte de résultat. Les primes ou soultes payées à la signature ou à la rupture d'un contrat sont comptabilisées en totalité en résultat.

Les pertes et les gains latents égaux à la valeur de marché estimée des contrats à la date de clôture ne sont pas comptabilisés. La valeur nominale, l'échéancier et l'estimation des pertes ou gains latents sont présentés dans la partie qui traite des engagements hors bilan.

Provisions

Conformément au règlement 2000-06 du Comité de Réglementation Comptable relatif aux passifs, les provisions sont définies comme des passifs représentant une obligation probable ou certaine qu'elle provoquera une sortie de ressources sans contrepartie attendue et dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise.

4.3.3 Commentaires, chiffres, et tableaux annexes

4.3.3.1 NOTES SUR LE BILAN ACTIF

Immobilisations financières

(en milliers d'euros)	31/12/2015	Virement	Augment.	Diminution	31/12/2016
TITRES DE PARTICIPATIONS	248 727,3	-	-	-	248 727,3
CRÉANCES RATTACHÉES A DES PARTICIPATIONS	286 437,3	-	48 580,4	46 650,5	288 367,2
PRÊTS ET AUTRES IMMOBILISATIONS	-	-	-	-	-
Total	535 164,6	-	48 580,4	46 650,5	537 094,5

L'évolution du poste « Créances rattachées à des participations » est notamment liée à l'évolution de la créance Alta Faubourg (+ 46 372 milliers d'euros) et à celle de Cogedim (- 46 650 milliers d'euros).

Le tableau des filiales et participations indique en dernière page de ce document le détail des participations par filiale.

Provisions des immobilisations financières

Dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2015	Divers ^(a)	Augment. de l'exercice		Diminutions de l'exercice		31/12/2016
			Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées		
Dépréciations des titres de participation	88 582,9	-	-	-	-	-	88 582,9
Dépréciations des autres immobilis. financières	22 271,7	-	24 479,4	22 271,7	-	-	24 479,4
Autres dépréciations	1,1	-	-	-	1,1	-	-
Total	110 855,7	-	24 479,4	22 271,7	1,1	113 062,3	

(a) Divers : Changement de méthode comptable avec impact capitaux Propres.

Changement de périmètre : fusion, TUP, apport partiel d'actif....

La dotation et la reprise de l'exercice 2016 sont relatives à la créance de Alta Penthièvre.

Créances

(en milliers d'euros)	Montant brut 2016	Provision	Montant net 2016	Montant net 2015
Créances rattachées à des participations	288 367,2	(24 479,4)	263 887,7	264 165,6
Créances clients et comptes rattachés	-	-	-	773,6
Autres créances	68 512,5	-	68 512,5	10 118,8
Personnel et comptes rattachés	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	812,4	-	812,4	764,5
État, autres collectivités : créances diverses	4 315,8	-	4 315,8	3 947,6
Groupe et associés	63 384,3	-	63 384,3	5 406,7
Débiteurs divers	-	-	-	-
Total	356 879,7	(24 479,4)	332 400,3	275 058,0

Ventilation des créances par échéance

Créances (en milliers d'euros)	Montant brut 2016	À 1 an	De 1 à 5 ans	> 5 ans
Créances rattachées à des participations	288 367,2	288 367,2	-	-
Créances clients et comptes rattachés	-	-	-	-
Personnel et comptes rattachés	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	812,4	812,4	-	-
État, autres collectivités : créances diverses	4 315,8	4 315,8	-	-
Groupe et associés	63 384,3	63 384,3	-	-
Débiteurs divers	-	-	-	-
Total	356 879,7	356 879,7	-	-

Produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes du bilan (en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Prêts	-	-
État - produits à recevoir	-	-
Créances clients	-	773,6
Autres Débiteurs divers	4 011,5	4 077,8
Total	4 011,5	4 851,4

Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont composées uniquement d'actions propres pour une valeur de marché de 31,4 milliers d'euros.

Actions propres

Désignation des Actions propres et autres titres en valeurs (en milliers d'euros)	31/12/2015	Augment.	Diminution	31/12/2016	Prix de vente	+/- Values latentes
Actions propres	50,4	96,7	117,0	30,0	31,4	(1,5)
Total	50,4	96,7	117,0	30,0	31,4	(1,5)

Désignation des Actions propres et autres titres en quantité	31/12/2015	Augment.	Diminution	31/12/2016
Actions propres	302	550	690	162
Total	302	550	690	162

Au 31 décembre 2016, les actions propres sont constituées d'actions destinées à l'animation du cours.

4.3.3.2 NOTES SUR LE BILAN PASSIF

Tableau d'évolution des capitaux propres

Capitaux Propres (en milliers d'euros)	31/12/2015	Affectation	Réduction capital, frais d'émission	Augment. capital et apports	Résultat 2016	31/12/2016
Capital Social	2 626,7	-	-	-	-	2 626,7
Prime d'émission / apport / Écart de réévaluation	76 312,0	-	-	-	-	76 312,0
Réserve légale	262,6	-	-	-	-	262,6
Réserve disponible	4 805,4	-	-	-	-	4 805,4
Report à nouveau	135 107,3	21 049,2	-	-	-	156 156,6
Résultat de l'exercice	21 049,2	(21 049,2)	-	-	13 345,4	13 345,4
Subventions d'investissement	-	-	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-	-	-
Total	240 163,3	-	-	-	13 345,4	253 508,7

Le capital au 31 décembre 2016 s'élève à 2 626,7 milliers d'euros divisé en 1 750 487 actions de valeur nominale de 1.50 euro chacune et de 10 parts de commandité au nominal de 100 euros.

Provisions

Provisions pour Risques & Charges (en milliers d'euros)	31/12/2015	Divers ^(a)	Augment. de l'exercice Dotation	Diminutions de l'exercice		31/12/2016
				Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Provisions pour litiges	-	-	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	4 117,0	-	-	-	-	4 117,0
Total	4 117,0	-	-	-	-	4 117,0

(a) Divers : Changement de méthode comptable avec impact capitaux Propres.
Changement de périmètre : fusion, TUP, apport partiel d'actif.

La provision concerne une filiale dont la situation nette est négative.

Emprunts et autres Dettes <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2015
DETTES FINANCIERES	254 926,2	195 926,2	59 000,0	-	193 699,2
Autres emprunts obligataires	-	-	-	-	-
Emprunts bancaires	59 177,4	177,4	59 000,0	-	100 007,2
Emprunts et dettes financières divers	138 392,0	138 392,0	-	-	20 500,0
Groupe et associés	57 356,9	57 356,9	-	-	73 192,0
Autres dettes	-	-	-	-	-
DETTES ET AUTRES DETTES	173,6	173,6	-	-	1 478,3
Fournisseurs et comptes rattachés	173,6	173,6	-	-	1 349,4
Dettes Personnel et Organismes sociaux	-	-	-	-	-
Dettes fiscales	-	-	-	-	128,9
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-	-
Autres dettes	-	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-	-
Total	255 099,9	196 099,9	59 000,0	-	195 177,5

Les emprunts et les dettes financières divers correspondent à des billets de trésorerie.

Tableau des charges à payer dans les postes de bilan

Charges à payer inclus dans les postes du bilan <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Emprunts et dettes financières	177,4	7,2
Fournisseurs et comptes rattachés	173,6	1 349,4
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Impôts, taxes et versements assimilés	-	-
Charges de personnel	-	-
Disponibilité, banque - charges à payer	-	-
Divers	-	-
Total	351,0	1 356,6

4.3.3.3 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

RÉSULTAT D'EXPLOITATION

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué principalement de management fees facturés à ses filiales Cogedim et Alta Faubourg pour respectivement 662 milliers d'euros et 33 milliers d'euros.

Tableau de ventilation du chiffre d'affaires

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016	31/12/2015
Prestations de services	694,6	644,7
Autres	2,4	0,0
Total	697,0	644,7

Charges d'exploitation

Tableau de détail des charges d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Charges d'activité courante	7,6	3,3
Commissions et honoraires	1 554,7	1 242,0
Publicité et relations publiques	50,0	50,0
Services Bancaires et comptes assimilés	991,4	425,8
Impôts & Taxes	0,7	(1,0)
Autres Charges	14,5	7,5
Charges d'exploitation	2 618,9	1 727,6

Les commissions et honoraires représentent principalement la rémunération de la gérance d'Altafi 2 pour un montant total de 600 milliers d'euros ainsi que des prestations de services de la société Altarea Management, société prestataire et filiale à 100 % d'Altarea pour un montant de 783 milliers d'euros.

L'ensemble des transactions fait l'objet de conventions courantes entre les sociétés.

Le montant global des jetons de présence versé aux membres du conseil de surveillance en 2016 s'élève à 12,7 milliers d'euros et est enregistré en « Autres charges ».

Résultat financier

Tableau du résultat financier

(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Produits financiers	-	-
Dividendes	-	68 000,0
Produits de comptes courants	1 149,9	1 170,4
Autres Intérêts et produits assimilés	6 583,0	7 686,8
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge	1,1	-
Différences positives de change	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
Total	7 734,0	76 857,3
Charges financières	-	-
Dotations financières aux amortissements, provisions et dépréciations	2 207,7	26 388,7
Intérêts et charges assimilées	2 386,7	46 803,9
Différences négatives de change	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
Total	4 594,4	73 192,6
Résultat Financier	3 139,5	3 664,7

Le résultat financier correspond principalement à des produits d'intérêts sur opération de *swap* pour 6 531 milliers d'euros.

Les dotations financières correspondent principalement à la dépréciation des créances de la société Alta Penthièvre.

Résultat exceptionnel

Tableau du résultat financier

(en milliers d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Produits Exceptionnels	-	-
- Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
- Produits exceptionnels sur opérations en capital	6,5	8,8
- Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-
Total	6,5	8,8
Charges Exceptionnelles	-	-
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	-
- Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-	0,4
- Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations	-	-
Total	-	0,4
Résultat Exceptionnel	6,5	8,4

4.3.3.4 AUTRES INFORMATIONS

Opérations avec les sociétés liées

Postes concernés au bilan (en milliers d'euros)	Montant au bilan	Dont entreprises liées
Actif		
Titres de participations et autres titres	248 727,3	248 727,3
Créances rattachées à des participations	288 367,2	288 367,2
Prêts	-	-
Créances clients et comptes rattachés	-	-
Autres créances	68 512,5	63 384,3
Trésorerie et charges constatées d'avance	16 169,4	-
Amortissements et Provisions	113 062,3	113 062,3
Passif		
Provisions	4 117,0	4 117,0
Emprunts et dettes financières	250 914,7	57 448,8
Dettes fournisseurs	173,6	90,2
Dettes fiscales et sociales	-	-
Dettes diverses et produits constatés d'avance	-	-

Postes concernés du compte de résultat	Montant net au résultat	Dont entreprises liées
Produits d'exploitation		
Ventes de marchandises et biens	-	-
Production vendue (biens et services)	694,6	694,6
Reprises & Transfert de charge	-	-
Autres Produits	2,4	-
Charges d'exploitation		
Achats et charges externes	2 603,7	2 019,3
Impôts, taxes, et versements assimilés	0,7	-
Autres charges	14,5	-
Produits financiers		
Produits financiers de participation	1 149,9	1 149,9
Autres intérêts et produits financiers	6 583,0	-
Reprises & Transfert de charge	1,1	-
Charges financières		
Quote-part de pertes acquis des filiales	-	-
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations	2 207,7	2 207,7
Intérêts et charges assimilées	2 386,7	134,6
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	6,5	-
Reprises et transferts de charges	-	-
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-	-
Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations	-	-

TRANSACTIONS EFFECTUÉES PAR LA SOCIÉTÉ AVEC DES SOCIÉTÉS LIÉES NON CONCLUES AUX CONDITIONS NORMALES DE MARCHÉ

La société n'a pas effectué de transactions avec des parties liées qui soient significatives et qui n'auraient pas été conclues à des conditions normales de marché.

SITUATION FISCALE

Ventilation de la charge d'impôt

	Résultat avant impôt	Impôt	Résultat net
Résultat courant avant impôt	1 224,2	12 121,2	13 345,4
Total	1 224,2	12 121,2	13 345,4

Le produit d'impôt constaté au 31 décembre 2016 est d'un montant net de 12 121 milliers d'euros, constitué principalement de contribution des filiales.

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

	31/12/2015	Variations	31/12/2016
Allègements		+ -	
Organic	-	- -	-
Déficit fiscal	(397 039,9)	- 24 315,1	(421 355,0)
Base Totale	(397 039,9)	- 24 315,1	(421 355,0)
Impôt ou économie d'impôt (33,33 %)	(132 346,6)	- 8 105,0	(140 451,7)

IDENTITÉ DE LA SOCIÉTÉ MÈRE CONSOLIDANT LES COMPTES

La société est consolidée par intégration globale dans les comptes consolidés de la société Altarea SCA (RC PARIS 335 480 877) dont le siège social se situe 8 avenue Delcassé 75008 PARIS. Les états financiers consolidés de cette société sont disponibles au siège social de la société.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE

Néant.

INSTRUMENTS FINANCIERS

Altareit détient un portefeuille de *swaps* destinés à la couverture du risque de taux sur une fraction de l'endettement à taux variable actuel et futur porté par elle-même et ses filiales.

Instrument financier	2016	2015	2014
<i>Swap</i>	100 000,0	100 000,0	100 000,0
<i>Cap floor</i>	-	-	-
<i>Collar</i>	-	-	-
Total juste valeur des instruments	100 000,0	100 000,0	100 000,0

La juste valeur des instruments de couverture représente un montant positif de 2 951 milliers d'euros au 31 décembre 2016.

INCIDENCE SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

Incidence sur le compte de résultat (en milliers d'euros)	2016	2015
Produits d'intérêts	6 530,9	7 686,8
Charges d'intérêts	-	5 788,9
Autres charges liées aux instruments financiers	-	-
Total	6 530,9	1 897,9

TABLEAU DU NOTIONNEL COUVERT PAR DES SWAP ET DES CAP A FIN DÉCEMBRE

Tableau des échéances de *swap* et *cap* à fin décembre

(en milliers d'euros)	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<i>Swap</i>	100 000,0	-	-	-	-	-
<i>Cap</i>	-	-	-	-	-	-
Altareit Payeur Taux Fixe (Total)	100 000,0	-	-	-	-	-

PLAN D'ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2015	Attribution	Livraison	Droits annulés ^(a)	Droits en circulation au 31/12/2016
Plan d'attribution sur titres Altarea							
18/02/13	48 600	18/02/16	30 992	-	(29 890)	(1 102)	-
01/02/16	22 765	01/02/17	-	22 765	-	(2 140)	20 625
08/02/16	20 914	08/02/17	-	20 914	-	(1 175)	19 739
25/02/16	10 700	25/02/17	-	10 700	-	(1 250)	9 450
31/03/16	18 550	31/03/18	-	18 550	-	(950)	17 600
07/04/16	5 390	07/04/17	-	5 390	-	(10)	5 380
15/04/16	5 225	15/04/17	-	5 225	-	(185)	5 040
25/07/16	4 160	25/07/17	-	4 160	-	(125)	4 035
19/10/16	2 000	30/03/18	-	2 000	-	-	2 000
10/11/16	3 334	30/03/18	-	3 334	-	-	3 334
10/11/16	3 500 ^(b)	11/04/19	-	3 500	-	-	3 500
14/12/16	21 585 ^(b)	10/04/19	-	21 585	-	(200)	21 385
15/12/16	19 170	01/02/18	-	19 170	-	-	19 170
16/12/16	23 079	01/02/18	-	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.

4.3.3.5 TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Sociétés	Capitaux propres autre que		Quote-part détenue	Valeur Brute des titres	Valeur Nette des titres	Prêts et avances consentis	Valeur nette des prêts et avances consentis	Résultats du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société	CAHT
	Capital	le capital								
FILIALES (+ 50 %)										
ALTA FAUBOURG	15 000,0	17 832,7	100 %	44 294,3	44 294,3	84 222,5	84 222,5	(3 274,6)	2 560,4	-
COGEDIM SAS	30 000,0	103 593,2	100 %	115 750,0	115 750,0	179 665,2	179 665,2	23 138,4	1 055,6	-
ALTA PENTHIEVRE	2,0	(28 555,3)	100 %	88 582,9	-	24 479,4	-	(2 164,8)	-	-
ALTA PERCIER	1,0	90,2	100 %	100,0	100,0	(92,0)	(92,0)	(1,4)	-	-
PARTICIPATIONS (10 à 50 %)										
TOTAL				248 727,3	160 144,4	288 275,2	263 795,7			

4.4 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Société **ALTAREIT**

Exercice clos le 31 décembre 2016

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 annuels de la Société **ALTAREIT**, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels 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 ANNUELS

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 annuels 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 annuels. 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 annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

II. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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 l'élément suivant :

Les titres de participation et les créances qui y sont rattachées sont évalués comme indiqué dans la note 4.3.2 « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe aux paragraphes « Titres de participation » et « Créances rattachées aux participations ». Notre appréciation de ces évaluations s'est fondée sur le processus mis en place par votre société pour déterminer la valeur d'utilité des titres de participation et le caractère recouvrable des créances rattachées aux participations. Nos travaux ont notamment consisté à apprécier les données utilisées par votre Société pour déterminer la valeur de ses filiales ainsi que le caractère recouvrable des créances rattachées. Sur ces bases, nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations et des dépréciations qui en ont résulté.

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

III. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Gérance et dans les documents adressés aux Actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

Les commissaires aux comptes

A.A.C.E. Ile-de-France
Membre français de Grant Thornton International

Laurent BOUBY
Associé

ERNST & YOUNG Audit

Anne HERBEIN
Associée

4.5 RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES

SOCIÉTÉ ALTAREIT

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 226-2 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 226-2 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale :

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 226-10 du Code de commerce.

Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale :

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement déjà approuvés par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

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

Les commissaires aux comptes

A.A.C.E. Ile-de-France

Membre français de Grant Thornton International

Laurent BOUBY

Associé

ERNST & YOUNG Audit

Anne HERBEIN

Associée