

# Rapport des Commissaires aux Comptes

## sur les comptes annuels

### **Altareit**

Société en Commandite par Actions  
au capital de 2.625.730,50 €  
8, avenue Delcassé  
75008 Paris

**Exercice clos le 31 décembre 2015**

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

Membre français de Grant Thornton  
International

### **Commissaire aux Comptes**

100, rue de Courcelles  
75849 Paris Cedex 17

### **ERNST & YOUNG Audit**

### **Commissaire aux Comptes**

1/2, place des Saisons  
92400 Courbevoie – Paris-La Défense 1

# Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

ALTAREIT

Exercice clos le 31 décembre 2015

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 2015, 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.

## **1 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.

## **2 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 1.3.2 « 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.

## **3 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.

Paris et Paris-La Défense, le 15 mars 2016

Les Commissaires aux Comptes

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

**ERNST & YOUNG Audit**



**Laurent BOUBY**  
Associé



**Michel RIGUELLE**  
Associé



**Jean-Roch VARON**  
Associé

---

<b>4.1</b>	<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>	<b>2</b>
<b>4.2</b>	<b>BILAN</b>	<b>4</b>
<b>4.3</b>	<b>ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS</b>	<b>6</b>
4.3.1	Faits significatifs de l'exercice	6
4.3.2	Principes, règles et méthodes comptables	6
4.3.3	Commentaires, chiffres, et tableaux annexes	8

## 4.1 COMPTE DE RÉSULTAT

Rubriques (en milliers d'euros)	2015	2014
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens et services)	644,7	661,1
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	<b>644,7</b>	<b>661,1</b>
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts charges		
Autres produits	0,0	0,4
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>644,7</b>	<b>661,5</b>
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	1 721,1	1 969,8
Impôts, taxes et versements assimilés	( 1,0)	43,4
Salaires et traitements		
Charges sociales		
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>		
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	7,5	13,5
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>1 727,6</b>	<b>2 026,7</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(1 083,0)</b>	<b>(1 365,2)</b>
<b>OPERATIONS EN COMMUN</b>		
Bénéfice ou perte transférée		
Perte ou bénéfice transféré		
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits financiers de participations	69 170,4	112 914,8
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	7 686,8	5 486,5
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>76 857,3</b>	<b>118 401,4</b>
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	26 388,7	88 484,0
Intérêts et charges assimilées	46 803,9	21 367,4
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>73 192,6</b>	<b>109 851,3</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>3 664,7</b>	<b>8 550,0</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>2 581,7</b>	<b>7 184,8</b>

Compte de résultat (suite)

Rubriques (en milliers d'euros)	2015	2014
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	8,8	1,2
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>8,8</b>	<b>1,2</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		2,1
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0,4	5,6
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0,4</b>	<b>7,6</b>
	<b>8,4</b>	<b>(6,4)</b>
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	(18 459,1)	(5 890,2)
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>77 510,8</b>	<b>119 064,1</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>56 461,5</b>	<b>105 995,5</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>21 049,2</b>	<b>13 068,6</b>

## 4.2 BILAN

Rubriques (en milliers d'euros)	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2015	31/12/2014
Capital souscrit non appelé				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
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				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres				
Immobilisations corporelles en-cours				
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Participations	248 727,3	88 582,9	160 144,4	160 144,4
Créances rattachées à des participations	286 437,3	22 271,7	264 165,6	236 215,0
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>535 164,6</b>	<b>110 854,6</b>	<b>424 310,0</b>	<b>396 359,3</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commande				
<b>CREANCES</b>				
Créances clients et comptes rattachés	773,6		773,6	427,2
Autres	10 118,8		10 118,8	46 822,4
Capital souscrit - appelé, non versé				
<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 50369,51 )	50,4	1,1	49,3	63,6
Disponibilités	126,6		126,6	122,2
Charges constatées d'avance	1,8		1,8	
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>11 071,1</b>	<b>1,1</b>	<b>11 070,0</b>	<b>47 435,5</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>546 235,7</b>	<b>110 855,7</b>	<b>435 380,0</b>	<b>443 794,8</b>



## BILAN PASSIF

Rubriques (en milliers d'euros)	2015	2014
Capital (dont versé 2 626,7 )	2 626,7	2 626,7
Primes d'émission, de fusion, d'apport	76 253,6	76 253,6
Ecart 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	135 107,3	122 038,7
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>21 049,2</b>	<b>13 068,6</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>240 163,3</b>	<b>219 114,1</b>
Provisions pour risques	4 117,0	
Provisions pour charges		
<b>PROVISIONS</b>	<b>4 117,0</b>	
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	100 007,2	70 108,4
Emprunts et dettes financières diverses	89 614,2	154 137,3
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours		
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 349,4	362,1
Dettes fiscales et sociales	128,9	72,9
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance		
<b>DETTES</b>	<b>191 099,7</b>	<b>224 680,7</b>
Ecart de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>435 380,0</b>	<b>443 794,0</b>

## 4.3 ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

*Code de Commerce article L 123-13 à L 123-21 et R 123-195 à R 123-198, Décret n° 83-1020 du 29 novembre 1983 et règlement ANC 2014-03 homologué par l'arrêté du 8 septembre 2014.*

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. 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 1er janvier 2009.

Cette annexe est établie en milliers d'euros. Ces comptes annuels ont été arrêtés le 9 mars 2016.

### 4.3.1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Le 29 octobre 2015, la société Altareit a cédé sa créance envers la société Rueducommerce, au profit de la société Altacom, pour un montant de 2 millions d'euros.

### 4.3.2 PRINCIPES, REGLES ET METHODES 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 homologué par arrêté ministériel le 8 septembre 2014.

Les principes et méthodes comptables sont identiques à ceux appliqués pour l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2014. 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.

### CREANCES RATTACHEES 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.

### CREANCES

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 :

- immobilisations financières lorsqu'elles sont détenues à des fins de réduction de capital ;
- valeurs mobilières de placement
- 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

## 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.

d'acquisition écoulee. 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.

## 4.3.3 COMMENTAIRES, CHIFFRES, ET TABLEAUX ANNEXES

### 4.3.3.1 Notes sur le bilan actif

#### 4.3.3.1.1 Immobilisations financières

Tableau des immobilisations financières brutes (en milliers d'euros)

Immobilisations Financières	31/12/2014	Augmentation	Diminution	31/12/2015
TITRES DE PARTICIPATIONS	248 727,3			248 727,3
CREANCES FINANCIERES	236 215,0	286 437,3	236 215,0	286 437,3
Créances rattachées à des participations Prêts et autres immobilisations	236 215,0	286 437,3	236 215,0	286 437,3
<b>Total</b>	<b>484 942,2</b>	<b>286 437,3</b>	<b>236 215,0</b>	<b>535 164,6</b>

L'évolution du poste «Créances rattachées à des participations» est notamment liée à l'évolution de la créance Alta Faubourg (+37 850 milliers d'euros) et à celle de Cogedim (+10 000 milliers d'euros).

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

Tableau des provisions des immobilisations financières (en milliers d'euros)

Dépréciations	31/12/2014	Divers (1)	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2015
			Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Dépréciations des immobilisations incorporelles						
Dépréciations des immobilisations corporelles						
Dépréciations des titres mis en équivalence						
Dépréciations des titres de participation	88 582,9					88 582,9
Dépréciations des autres immobilis. financières			22 271,7			22 271,7
Autres dépréciations	1,1					1,1
<b>Total</b>	<b>88 584,0</b>		<b>22 271,7</b>			<b>110 855,7</b>

La dotation de l'exercice 2015 est relative à la créance de Alta Penthièvre.

#### 4.3.3.1.2 Créances

Tableau des créances (en milliers d'euros)

Créances	Montant brut 2015	Provision	Montant net 2015	Montant net 2014
Créances rattachées à des participations	286 437,3	22 271,7	264 165,6	236 215,0
Créances clients et comptes rattachés	773,6		773,6	427,2
Autres créances	10 118,8		10 118,8	46 822,5
Personnel et comptes rattachés				
Avances et acomptes				
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	764,5		764,5	579,3
Etat, autres collectivités : créances diverses	3 947,6		3 947,6	3 821,3
Groupe et associés	5 406,7		5 406,7	42 421,9
Débiteurs divers				
<b>Total</b>	<b>297 329,7</b>	<b>22 271,7</b>	<b>275 058,0</b>	<b>283 464,6</b>

Tableau de ventilation des créances par échéance (en milliers d'euros)

Créances	Montant brut 2015	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Créances rattachées à des participations	286 437,3	286 437,3		
Créances clients et comptes rattachés	773,6	773,6		
Personnel et comptes rattachés				
Avances et acomptes				
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	764,5	764,5		
Etat, autres collectivités : créances diverses	3 947,6	3 947,6		
Groupe et associés	5 406,7	5 406,7		
Débiteurs divers				
<b>Total</b>	<b>297 329,7</b>	<b>297 329,7</b>		

#### 4.3.3.1.3 Produits à recevoir

Tableau des produits à recevoir (en milliers d'euros)

Produits à recevoir inclus dans les postes du bilan	31/12/2015	31/12/2014
Prêts		
Etat - produits à recevoir		
Créances clients	773,6	
Autres Débiteurs divers	4 077,8	2 277,4
<b>Total</b>	<b>4 851,4</b>	<b>2 277,4</b>

Les produits à recevoir sont principalement constitués des intérêts courus sur SWAP sur un emprunt de 100 000 milliers d'euros.

#### 4.3.3.1.4 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont composées uniquement d'actions propres pour une valeur nette de 52,5 milliers d'euros.

**Tableau des actions propres (en milliers d'euros)**

Désignation des Actions propres et autres titres en valeurs	31/12/2014	Augment.	Diminution	31/12/2015	Prix de vente	+/- Values latentes
Actions propres	64,7	71,7	86,0	50,4	52,5	( 2,2)
<b>Total</b>	<b>64,7</b>	<b>71,7</b>	<b>86,0</b>	<b>50,4</b>	<b>52,5</b>	<b>( 2,2)</b>

Désignation des Actions propres et autres titres en quantité	31/12/2014	Augment.	Diminution	31/12/2015
Actions propres	430	433	561	302
<b>Total</b>	<b>430</b>	<b>433</b>	<b>561</b>	<b>302</b>

Au 31 décembre 2015, les actions propres sont constituées d'actions destinées à l'animation du cours.

### 4.3.3.2 NOTES RELATIVES AUX POSTES DE BILAN -PASSIF-

#### 4.3.3.2.1 Capitaux propres

Tableau d'évolution des capitaux propres (en milliers d'euros)

Capitaux Propres	31/12/2014	Affectation	Réduction capital, frais d'émission	Augment. capital et apports	Résultat 2015	31/12/2015
Capital Social	2 626,7					2 626,7
Prime d'émission / apport / Ecart 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	122 038,7	13 068,6				135 107,3
Résultat de l'exercice	13 068,6	(13 068,6)			21 049,2	21 049,2
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
<b>Total</b>	<b>219 114,1</b>				<b>21 049,2</b>	<b>240 163,3</b>

Le capital au 31 décembre 2015 s'élève à 2 626,7 milliers d'euros divisé en 1 750 487 actions de valeur nominale de 1.50 € chacune et de 10 parts de commandité au nominal de 100 euros.

#### 4.3.3.2.2 Provisions

Tableau d'évolution des provisions (en milliers d'euros)

Provisions pour Risques & Charges	31/12/2014	Augment. de l'exercice		Diminutions de l'exercice		31/12/2015
		Dotations	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées		
Provisions pour litiges						
Autres provisions pour risques et charges		4 117,0				4 117,0
<b>Total</b>		<b>4 117,0</b>				<b>4 117,0</b>

La dotation de l'année concerne une filiale dont la situation nette est négative.

#### 4.3.3.2.3 Emprunts et autres dettes

Tableau de ventilation des dettes par échéance (en milliers d'euros)

Emprunts et autres Dettes	31/12/2015	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2014
<b>DETTES FINANCIERES</b>	<b>193 699,2</b>	<b>93 699,2</b>	<b>100 000,0</b>		<b>226 523,1</b>
Autres emprunts obligataires					
Emprunts bancaires	100 007,2	7,2	100 000,0		70 108,4
Emprunts et dettes financières divers	20 500,0	20 500,0			27 000,0
Groupe et associés	73 192,0	73 192,0			129 414,7
Autres dettes					
<b>DETTES ET AUTRES DETTES</b>	<b>1 478,3</b>	<b>1 478,3</b>			<b>435,0</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	1 349,4	1 349,4			362,1
Dettes Personnel et Organismes sociaux					
Dettes fiscales	128,9	128,9			71,2
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Autres dettes					1,7
Produits constatés d'avance					
<b>Total</b>	<b>195 177,5</b>	<b>95 177,5</b>	<b>100 000,0</b>		<b>226 958,1</b>

Les dettes comprennent une ligne de crédit de 100 millions d'euros, remboursable au plus tard en 2019, ainsi que des comptes courants vis-à-vis de la société Altarea SCA pour un montant de 70 187 milliers d'euros.

Tableau des charges à payer dans les postes de bilan (en milliers d'euros)

Charges à payer inclus dans les postes du bilan	31/12/2015	31/12/2014
Emprunts et dettes financières	7,2	108,4
Fournisseurs et comptes rattachés	1 349,4	345,0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Impôts, taxes et versements assimilés		1,7
Charges de personnel		
Disponibilité, banque - charges à payer		
<b>Total</b>	<b>1 356,6</b>	<b>455,1</b>



### 4.3.3.3 NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

#### RESULTAT D'EXPLOITATION

##### 4.3.3.3.1 Chiffre d'affaires (en milliers d'euros)

Le chiffre d'affaires est constitué principalement de management fees facturés à ses filiales Cogedim et Alta Faubourg pour respectivement 602 milliers d'euros et 42 milliers d'euros.

	31/12/2015	31/12/2014
Prestations de services	644,7	661,1
Autres	0,0	0,4
<b>Total</b>	<b>644,7</b>	<b>661,5</b>

##### 4.3.3.3.2 Charges d'exploitation (en milliers d'euros)

	31/12/2015	31/12/2014
Charges d'activité courante	3,3	
Commissions et honoraires	1 242,0	1 067,4
Publicité et relations publiques	50,0	53,5
Services Bancaires et comptes assimilés	425,8	848,9
Impôts & Taxes	( 1,0)	43,4
Autres Charges	7,5	13,5
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>1 727,6</b>	<b>2 026,7</b>

Les commissions et honoraires représentent principalement la rémunération de la gérance d'Altafi 2 pour un montant total de 506 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 719 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 2015 s'élève à 7,5 milliers d'euros et est enregistré en « Autres charges ».

#### 4.3.3.3 Résultat financier (en milliers d'euros)

	31/12/2015	31/12/2014
<b>Produits financiers</b>		
- Dividendes	68 000,0	111 000,0
- Produits de comptes courants	1 170,4	1 914,8
- Autres Intérêts et produits assimilés	7 686,8	5 486,5
- Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge		
- Différences positives de change		
- Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Total</b>	<b>76 857,3</b>	<b>118 401,4</b>
<b>Charges financières</b>		
- Dotations financières aux amortissements, provisions et dépréciations	26 388,7	88 484,0
- Intérêts et charges assimilées	46 803,9	21 367,4
- Différences négatives de change		
- Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Total</b>	<b>73 192,6</b>	<b>109 851,3</b>
<b>Résultat Financier</b>	<b>3 664,7</b>	<b>8 550,0</b>

Le résultat financier correspond principalement aux dividendes d'un montant de 68 millions d'euros de la filiale Cogedim et des produits d'intérêts sur opération de SWAP pour 7 687 milliers d'euros.

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

Les intérêts et charges assimilées correspondent à une cession de créance pour un montant net de 39 181 milliers d'euros et d'une soulte sur une opération pour un montant de 5 789 milliers d'euros.

#### 4.3.3.4 Résultat exceptionnel (en milliers d'euros)

	31/12/2015	31/12/2014
<b>Produits Exceptionnels</b>		
- Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
- Produits exceptionnels sur opérations en capital	8,8	1,2
- Reprises sur provisions et transferts de charges		
<b>Total</b>	<b>8,8</b>	<b>1,2</b>
<b>Charges Exceptionnelles</b>		
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		2,1
- Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0,4	5,6
- Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations		
<b>Total</b>	<b>0,4</b>	<b>7,6</b>
<b>Résultat Exceptionnel</b>	<b>8,4</b>	<b>( 6,4)</b>

#### 4.3.3.4 AUTRES INFORMATIONS

##### Opérations avec les sociétés liées (en milliers d'euros)

Postes concernés au bilan	Montant au bilan	dont entreprises liées
<b>Actif</b>		
Titres de participations et autres titres	248 727,3	248 727,3
Créances rattachées à des participations	286 437,3	286 437,3
Prêts		
Créances clients et comptes rattachés	773,6	773,6
Autres créances	10 118,8	5 406,7
Trésorerie et charges constatées d'avance	178,7	
Amortissements et Provisions	110 855,7	110 854,6
<b>Passif</b>		
Provisions	4 117,0	4 117,0
Emprunts et dettes financières	189 621,4	73 181,5
Dettes fournisseurs	1 349,4	1 252,8
Dettes fiscales et sociales	128,9	
Dettes diverses et produits constatés d'avance		

Postes concernés du compte de résultat	Montant net au résultat	dont entreprises liées
<b>Produits d'exploitation</b>		
Ventes de marchandises et biens		
Production vendue (biens et services)	644,7	644,7
Reprises & Transfert de charge		
Autres Produits	0,0	
<b>Charges d'exploitation</b>		
Achats et charges externes	1 721,1	1 615,0
Impôts, taxes, et versements assimilés	( 1,0)	
Autres charges	7,5	
<b>Produits financiers</b>		
Produits financiers de participation	69 170,4	69 170,4
Autres intérêts et produits financiers	7 686,8	
<b>Charges financières</b>		
Quote-part de pertes acquis des filiales		
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations	26 388,7	26 388,7
Intérêts et charges assimilées	46 803,9	291,0
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	8,8	
Reprises et transferts de charges		
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0,4	

## TRANSACTIONS EFFECTUEES PAR LA SOCIETE AVEC DES SOCIETES LIEES 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	2 590,1	18 459,1	21 049,2
<b>Total</b>	<b>2 590,1</b>	<b>18 459,1</b>	<b>21 049,2</b>

Le produit d'impôt constaté au 31 décembre 2015 est d'un montant net de 18 459 milliers d'euros. La part correspondant aux contributions des filiales s'élève à 18 803 milliers d'euros, le reliquat étant la régularisation de la charge d'impôt 2014.

## ACCROISSEMENT ET ALLEGEMENT DE LA DETTE FUTURE D'IMPOT

	31/12/2014	Variations	31/12/2015
<b>Allègements</b>		+	-
Organic	1,4		( 1,4)
Déficit fiscal	(444 664,8)		(47 624,9)
Base Totale	(444 663,4)		(47 626,3)
<b>Impôt ou économie d'impôt (33,33%)</b>	<b>(148 221,1)</b>	<b>(15 875,4)</b>	<b>(132 346,8)</b>

Le déficit fiscal de l'intégration fiscale s'élève à 397 040 milliers d'euros au 31 décembre 2015, dont 305 173 milliers d'euros correspondent au déficit de l'ancien groupe d'intégration fiscale, dont la société Alta Faubourg était la société de tête de groupe.

## IDENTITE DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANT LES COMPTES

La société Altareit est consolidée selon la méthode de l'intégration globale dans les comptes de la société : Altarea SCA, dont le siège social se situe 8, avenue Delcassé – 75008 Paris.

## EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant.

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

### Engagements reçus

La société Altarea SCA s'est portée caution de l'emprunt contracté par Altareit, d'un montant nominal de 100 millions d'euros, tiré en totalité au 31 décembre 2015.

### Engagements donnés

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.

Intrument financier en milliers d'euros	2015	2014	2013
SWAP/ Total (Nominal)	100 000,0	100 000,0	
Cap floor / Total (Nominal)			
<b>Total</b>	<b>100 000,0</b>	<b>100 000,0</b>	

La juste valeur des instruments de couverture représente un montant de 10 millions d'euros au 31 décembre 2015.

Tableau des échéances de swap et cap à fin décembre en milliers d'euros	2015	2016	2017	2019	2020
Swap	100 000,0	100 000,0			
Cap					
<b>Altarea Payeur Taux Fixe (Total)</b>	<b>100 000,0</b>	<b>100 000,0</b>			

#### 4.3.3.5 TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Sociétés	Capital propres autre que le capital	Capitaux	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
<b>FILIALES (+ 50%)</b>										
ALTA FAUBOURG	16 000,0	21 107,2	100%	44 294,3	44 294,3	37 849,9	37 849,9	11 066,7		
COGEDIM SAS	30 000,0	41 864,6	100%	115 750,0	115 750,0	226 315,7	226 315,7	63 596,8	68 000,0	
ALTA FEMTHEVRE	2,0	(26 390,5)	100%	88 582,9		22 271,7		(26 325,0)		
ALTA PERCIER	1,0	91,6	100%	100,0	100,0			(2,0)		
<b>PARTICIPATIONS (10 à 50%)</b>										
<b>TOTAL</b>				<b>248 727,3</b>	<b>160 144,4</b>	<b>286 437,3</b>	<b>284 165,6</b>			