

COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017

4

4.1	COMPTE DE RÉSULTAT	86	4.4	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	100
4.2	BILAN	88	4.5	RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	104
4.3	ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	90			
4.3.1	Faits significatifs de l'exercice.....	90			
4.3.2	Principes, règles et méthodes comptables	90			
4.3.3	Commentaires, chiffres, et tableaux annexes	91			

4.1 Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

(en milliers d'euros)	2017	2016
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens et services)	471,8	694,6
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	471,8	694,6
Production stockée		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts charges		
Autres produits	0,0	2,4
PRODUITS D'EXPLOITATION	471,8	697,0
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	4 482,3	2 603,7
Impôts, taxes et versements assimilés	0,7	0,7
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	(0,7)	14,5
CHARGES D'EXPLOITATION	4 482,3	2 618,9
RESULTAT D'EXPLOITATION	(4 010,5)	(1 921,9)
OPERATIONS EN COMMUN		
Bénéfice ou perte transférée		
Perte ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participations	2 595,6	1 149,9
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	3 585,7	6 583,0
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	4 117,0	1,1
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
PRODUITS FINANCIERS	10 298,3	7 734,0
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	77,6	2 207,7
Intérêts et charges assimilées	3 304,6	2 386,7
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
CHARGES FINANCIERES	3 382,3	4 594,4
RESULTAT FINANCIER	6 916,0	3 139,5
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	2 905,6	1 217,7

COMPTE DE RESULTAT (suite)

(en milliers d'euros)	2017	2016
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	8,4	6,5
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	8,4	6,5
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1,9	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	1,9	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	6,5	6,5
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	(7 302,2)	(12 121,2)
TOTAL DES PRODUITS	10 778,5	8 437,4
TOTAL DES CHARGES	564,2	(4 908,0)
BENEFICE OU PERTE	10 214,3	13 345,4

4.2 Bilan

BILAN ACTIF

(en milliers d'euros)	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2017	31/12/2016
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 FINANCIERES				
Participations	248 727,3	88 582,9	160 144,4	160 144,4
Créances rattachées à des participations	514 319,1	24 557,1	489 762,0	263 887,7
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	763 046,4	113 140,0	649 906,4	424 032,1
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				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres	98 217,1		98 217,1	68 512,5
Capital souscrit - appelé, non versé				
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 59841,69)	5 059,8		5 059,8	30,0
DISPONIBILITES				
Disponibilités	95 151,0		95 151,0	16 137,7
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	662,7		662,7	1,8
ACTIF CIRCULANT	199 090,6		199 090,6	84 681,9
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	962 137,0	113 140,0	848 997,0	508 714,1

BILAN PASSIF

(en milliers d'euros)	2017	2016
Capital (dont versé 2 626 730,5)	2 626,7	2 626,7
Primes d'émission, de fusion, d'apport	76 253,6	76 253,6
Ecarts 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	169 502,0	156 156,6
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	10 214,3	13 345,4
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	263 723,0	253 508,7
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		4 117,0
PROVISIONS		4 117,0
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	109 193,5	59 177,4
Emprunts et dettes financières diverses	474 837,0	191 737,3
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 186,1	173,6
Dettes fiscales et sociales		
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	57,5	
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
DETTES	585 274,0	251 088,3
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	848 997,0	508 714,1

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 29 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 1er janvier 2009.

Cette annexe est établie en milliers d'euros. Ces comptes annuels ont été arrêtés par la gérance le 5 mars 2018 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 29 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 2016, à l'exception du changement de méthode comptable requis par l'ANC 2015-05 du 2 juillet 2015 relatif aux instruments de trésorerie. Ce nouveau règlement n'a pas d'impact sur les comptes 2017.

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 :

- 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 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.

Autres valeurs mobilières de placement

Les comptes à terme sont comptabilisés au bilan pour leur valeur nominale, sur la durée des placements.

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 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

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

Immobilisations Financières	31/12/2016	Augmentation	Diminution	31/12/2017
Titres de participations	248 727,3			248 727,3
Dépréciations des titres de participation	288 367,2	1 003 684,2	777 732,3	514 319,1
Prêts et autres immobilisations				
Créances financières	288 367,2	1 003 684,2	777 732,3	514 319,1
Total	537 094,5	1 003 684,2	777 732,3	763 046,4

L'évolution du poste «Créances rattachées à des participations» est notamment liée à l'évolution de la créance Alta Faubourg (+186 060 milliers d'euros) et à celle de Cogedim (+39 814 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	31/12/2016	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2017
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Dépréciations des titres de participation	88 582,9				88 582,9
Dépréciations des autres immobilis. financières	24 479,4	77,6			24 557,1
Autres dépréciations					
Total	113 062,3	77,6			113 140,0

La dotation de l'exercice 2017 est relative à la créance Alta Penthèvre.

Créances

Tableau des créances (en milliers d'euros)

Créances	Montant brut 2017	Provision	Montant net 2017	Montant net 2016
Créances rattachées à des participations	514 319,1	(24 557,1)	489 762,0	263 887,7
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	98 879,8		98 879,8	68 512,5
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	1 228,7		1 228,7	812,4
Etat, autres collectivités : créances diverses	425,1		425,1	4 315,8
Groupe et associés	96 563,3		96 563,3	63 384,3
Débiteurs divers				
Charges constatées d'avance	662,7		662,7	
Total	613 198,9	(24 557,1)	588 641,8	332 400,3

Les avances en compte courant sont rémunérées au taux moyen annuel de 0.27% pour l'exercice 2017.

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

Créances	Montant brut 2017	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Créances rattachées à des participations	514 319,1	514 319,1		
Créances clients et comptes rattachés				
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	1 228,7	1 228,7		
Etat, autres collectivités : créances diverses	425,1	425,1		
Groupe et associés	96 563,3	96 563,3		
Débiteurs divers				
Charges constatées d'avance	662,7	662,7		
Total	613 198,9	613 198,9		

Produits à recevoir

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

Produits à recevoir inclus dans les postes du bilan	31/12/2017	31/12/2016
Prêts		
Etat - produits à recevoir		
Créances clients		
Autres Débiteurs divers		4 011,5
Total		4 011,5

Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont composées d'actions propres pour une valeur de marché de 57 milliers d'euros et d'un compte à terme TRESO PLUS d'une valeur de 5 000 milliers d'euros ouvert à la Société Générale.

Valeurs mobilières de placement (en milliers d'euros)

Valeurs mobilières de placement	31/12/2016	Augmentation	Diminution	Provisions	31/12/2017
Compte à terme TRESO PLUS		25 000	20 000		5 000
Actions propres	30	125	95		60
Total	30	25 125	20 095		5 060
Nb actions	162	461	415		208

Au 31 décembre 2017, les actions propres sont constituées d'actions destinées à l'animation du cours.

4.3.3.2 NOTES SUR LE BILAN PASSIF

Capitaux propres

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

Capitaux Propres	31/12/2016	Affectation	Réduction capital, frais d'émission	Augment. capital et apports	Résultat 2017	31/12/2017
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	156 156,6	13 345,4				169 502,0
Résultat de l'exercice	13 345,4	(13 345,4)			10 214,3	10 214,3
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
Total	253 508,7				10 214,3	263 723,0

Le capital au 31 décembre 2017 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.

Provisions

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

Provisions pour Risques & Charges	31/12/2016	Augment. de l'exercice		Diminutions de l'exercice		31/12/2017
		Dotations		Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Provisions pour litiges						
Provisions pour amendes et pénalités						
Autres provisions pour risques et charges	4 117,0			4 117,0		
Total	4 117,0			4 117,0		

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

Emprunts et autres dettes

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

Emprunts et autres Dettes	31/12/2017	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2016
Dettes financières	584 030,5	475 030,5	109 000,0		254 926,3
Autres emprunts obligataires					
Emprunts bancaires	109 193,5	193,5	109 000,0		59 177,4
Emprunts et dettes financières divers	468 992,2	468 992,2			138 392,0
Groupe et associés	5 844,8	5 844,8			57 356,9
Autres dettes					
Dettes et autres dettes	1 243,6	1 243,6			173,6
Fournisseurs et comptes rattachés	1 186,1	1 186,1			173,6
Dettes Personnel et Organismes sociaux					
Dettes fiscales					
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Autres dettes	57,5	57,5			
Produits constatés d'avance					
Total	585 274,0	476 274,0	109 000,0		255 099,9

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

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

Charges à payer inclus dans les postes du bilan	31/12/2017	31/12/2016
Emprunts et dettes financières	193,5	177,4
Fournisseurs et comptes rattachés	66,1	173,6
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Impôts, taxes et versements assimilés		
Charges de personnel		
Disponibilité, banque - charges à payer		
Divers	7,5	
Total	267,1	351,0

4.3.3.3 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

RESULTAT 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 441,8 milliers d'euros et 30 milliers d'euros.

Tableau de ventilation du chiffre d'affaires (en milliers d'euros)

Chiffre d'affaires	31/12/2017	31/12/2016
Prestations de services	471,8	644,7
Autres		
Total	471,8	644,7

Charges d'exploitation

Tableau de détail des charges d'exploitation (en milliers d'euros)

CHARGES D'EXPLOITATION

	31/12/2017	31/12/2016
Charges d'activité courante	10,1	7,6
Commissions et honoraires	2 522,6	1 554,7
Publicité et relations publiques	59,2	50,0
Services Bancaires et comptes assimilés	1 890,4	991,4
Impôts & Taxes	0,7	0,7
Autres Charges	(0,7)	14,5
Charges d'exploitation	4 482,3	2 618,9

Les commissions et honoraires représentent principalement la rémunération de la gérance d'Altafi 2 pour un montant total de 609 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 1 773 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 2017 s'élève à 9 milliers d'euros et est enregistré en « Autres charges ».

Résultat financier

Tableau du résultat financier (en milliers d'euros)

RESULTAT FINANCIER

	31/12/2017	31/12/2016
Produits financiers		
- Dividendes		
- Produits de comptes courants	2 595,6	1 149,9
- Autres Intérêts et produits assimilés	3 585,7	6 583,0
- Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge	4 117,0	1,1
- Différences positives de change		
- Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total	10 298,3	7 734,0
Charges financières		
- Dotations financières aux amortissements, provisions et dépréciations	77,6	2 207,7
- Intérêts et charges assimilées	3 304,6	2 386,7
- Différences négatives de change		
- Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total	3 382,3	4 594,4
Résultat financier	6 916,0	3 139,5

Les produits financiers correspondent principalement à des produits d'intérêts sur opération de swap pour 3 543 milliers d'euros, à la reprise de la provision pour situation nette négative de la filiale Alta Penthièvre pour 4 117 milliers d'euros et à des produits de compte courant pour un montant de 2 596 milliers d'euros.

Les avances en compte courant sont rémunérées au taux moyen annuel de 0,27% pour l'exercice 2017.

Les charges financières correspondent principalement aux intérêts sur emprunt pour un montant de 2 719 milliers d'euros.

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

Résultat exceptionnel

Tableau du résultat exceptionnel (en milliers d'euros)

RESULTAT EXCEPTIONNEL

	31/12/2017	31/12/2016
Produits Exceptionnels		
- Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
- Produits exceptionnels sur opérations en capital	8,4	6,5
- Reprises sur provisions et transferts de charges		
Total	8,4	6,5
Charges Exceptionnelles		
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
- Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1,9	
- Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations		
Total	1,9	
Résultat Exceptionnel	6,5	6,5

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
Actif		
Titres de participations et autres titres	248 727,3	248 727,3
Créances rattachées à des participations	514 319,1	514 319,1
Prêts		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances	98 217,1	96 563,3
Trésorerie et charges constatées d'avance	100 873,5	
Amortissements et Provisions	113 140,0	113 140,0
Passif		
Provisions		
Emprunts et dettes financières	584 030,5	5 937,0
Dettes fournisseurs	1 186,1	1 120,0
Dettes fiscales et sociales		
Dettes diverses et produits constatés d'avance	57,5	50,0

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)	471,8	471,8
Reprises & Transfert de charge		
Autres Produits	0,0	
Charges d'exploitation		
Achats et charges externes	4 482,3	3 501,7
Impôts, taxes, et versements assimilés	0,7	
Autres charges	(0,7)	
Produits financiers		
Produits financiers de participation	2 595,6	2 595,6
Autres intérêts et produits financiers	3 585,7	
Reprises & Transfert de charge	4 117,0	4 117,0
Charges financières		
Quote-part de pertes acquis des filiales		
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations	77,6	77,6
Intérêts et charges assimilées	3 304,6	97,5
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	8,4	
Reprises et transferts de charges		
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1,9	
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

La société Altareit est membre d'un groupe fiscal intégré depuis le 1^{er} janvier 2009. Altareit SCA est de la société tête de groupe.

Le principe retenu est que les filiales doivent constater dans leur compte, durant toute la période d'intégration, une charge d'impôt analogue à celle qu'elle aurait constatée si elle avait été imposée séparément.

Le montant du déficit transféré à Altareit par ses filles s'élève à 102 921 milliers d'euros au 31/12/2017. Son déficit individuel est de 69 998 milliers d'euros au 31/12/2017.

Ventilation de la charge d'impôt (en milliers d'euros)

	Résultat avant impôt	Impôt	Résultat net
Résultat avant impôt	2 912,1	(7 302,2)	10 214,3
Total	2 912,1	(7 302,2)	10 214,3

Le produit d'impôt constaté au 31 décembre 2017 est d'un montant net de 7 302 milliers d'euros, constitué principalement de contribution des filiales.

En absence d'intégration fiscale, la société Altareit n'aurait pas eu de charge d'impôt.

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

	31/12/2016	Variations	31/12/2017
Allègements		+ -	
Organic			
Déficit fiscal	(421 354,7)	62 799,9	(358 554,8)
Base Totale	(421 354,7)	62 799,9	(358 554,8)
Impôt ou économie d'impôt (33,33%)	(140 451,6)	20 933,3	(119 518,3)

Les déficits fiscaux indiqués correspondent à la somme des déficits des sociétés membres de l'intégration fiscale

Identité de la société mère consolidant les comptes

La société est consolidée par intégration globale dans les comptes consolidés de la société Altarea SCA (RCS 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.

Evenements postérieurs à 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. Le contrat s'est terminé en mai 2017.

Instruments financiers (en milliers d'euros)	2017	2016	2015
Swap		100 000,0	100 000,0
Cap floor			
Collar			
Total		100 000,0	100 000,0

Incidence sur le compte de résultat

Incidence sur le compte de résultat (en milliers d'euros)	2017	2016
Produits d'intérêts	3 543,0	6 530,9
Charges d'intérêts		
Autres charges liées aux instruments financiers		
Total	3 543,0	6 530,9

Engagements hors bilan**Engagements reçus**

La société Altarea SCA s'est portée caution des emprunts contractés par Altareit, d'un montant nominal de 109 millions d'euros, tiré en totalité au 31 décembre 2017.

Engagements donnés

Néant.

4.3.3.5 TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Sociétés	Capital	Capitaux propres autre que le capital	Quote-part détenue	Valeur Brute des titres	Valeur Nette des titres	Prêts et avances consentis	Valeur nette des prêts et avances consentis	Résultats du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société	CA HT
FILIALES (+ 50%)										
ALTA FAUBOURG	15 000,0	57 388,0	100%	44 294,3	44 294,3	270 283,0	270 283,0	43 825,5		
COGEDIM SAS	30 000,0	152 515,1	100%	115 750,0	115 750,0	219 479,0	219 479,0	30 802,9		
ALTA PENTHIEVRE	2,0	(24 560,3)	100%	88 582,9		24 557,1		3 995,1		
ALTA PERCIER	1,0	87,4	100%	100,0	100,0	(92,2)	(92,0)	(2,8)		
PARTICIPATIONS (10 à 50%)										
TOTAL				248 727,3	160 144,4	514 226,9	489 670,0			

4.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'Assemblée Générale de la société Altareit,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Altareit relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

■ Evaluation des titres de participation, des créances rattachées à des participations

Risque identifié	Notre réponse
<p>Les titres de participation et les créances rattachées à des participations figurant au bilan au 31 décembre 2017 pour un montant net de M€ 650, représentent un des postes les plus importants du bilan (77% de l'actif). Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité.</p> <p>Comme indiqué dans la note 4.3.2 « Principes et méthodes comptables » aux paragraphes « Titres de participation » et</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation et des créances rattachées à des participations. Nos travaux ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> prendre connaissance des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes à la détermination de la valeur d'utilité des titres de participation et des créances rattachées à des participations;

« Créances rattachées aux participations » de l'annexe aux comptes annuels, la valeur d'utilité est estimée par la direction sur la base d'une approche multicritères 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.

L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, éléments qui peuvent correspondre selon le cas à des éléments historiques (situation nette réévaluée), ou à des éléments prévisionnels (perspectives de rentabilité ou de développement à long terme et conjoncture économique dans les pays considérés).

Compte tenu du poids des titres de participation au bilan, de la complexité des modèles utilisés et de leur sensibilité aux variations de données et d'hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations, nous avons considéré l'évaluation de la valeur d'utilité des titres de participation et des créances rattachées à des participations comme un point clé de l'audit.

- rapprocher l'actif net retenu par la direction dans ses évaluations avec les données sources issues des comptes des filiales ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques le cas échéant, et examiner les éventuels ajustements opérés ;
- tester par sondages l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'inventaire retenues ;
- recalculer par sondages les dépréciations enregistrées par votre société.

Dans cet objectif, nous avons, notamment :

- apprécié les hypothèses sous-tendant les projections de flux de trésorerie des sociétés de promotion immobilière, ainsi que le taux de croissance long terme et les taux d'actualisation retenus pour estimer la valeur d'utilité de ces participations. Ces travaux ont été menés en incluant nos experts en évaluation.
- pris connaissance du processus de valorisation des actifs mis en œuvre par le groupe, apprécié la permanence et pertinence des méthodologies employées au regard des pratiques de marché et des différentes situations, et corroboré les hypothèses sous-tendant les valorisations. Ces travaux ont été menés en incluant nos experts en évaluation, le cas échéant.

Nous avons par ailleurs corroboré les valorisations retenues avec une approche alternative consistant à comparer la valeur comptable des titres avec la situation nette consolidée part du groupe avant élimination des titres de chacune des entités concernées telle qu'elle ressort des comptes consolidés du groupe qui ont fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques.

Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont consisté également, le cas échéant, à :

- apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées à des participations au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ;
- examiner la nécessité de comptabiliser une provision pour risque dans les cas où votre société est engagée à supporter les pertes d'une filiale présentant des capitaux propres négatifs.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

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

■ Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

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 autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 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.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

■ Autres informations

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

■ Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Altareit par votre assemblée générale du 2 juin 2008.

Au 31 décembre 2017, nos cabinets étaient dans la dixième année de leur mission sans interruption.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

■ Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

■ Rapport au comité d'audit

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 15 mars 2018

Les Commissaires aux Comptes

GRANT THORNTON

ERNST & YOUNG Audit

Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby

Anne Herbein

4.5 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Altareit

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

Rapport special des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements reglementes

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 et 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 15 mars 2018

Les Commissaires aux Comptes

GRANT THORNTON
Membre français de Grant Thornton International

ERNST & YOUNG Audit

Laurent BOUBY

Anne Herbein