

COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017

3

3.1	ÉTAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ.....	36	3.5	COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE.....	41
3.2	ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE	38	3.6	ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS	42
3.3	ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS	39	3.7	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	80
3.4	ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	40			

3.1 État du résultat global consolidé

En millions d'euros	Note	31/12/2017	31/12/2016
Chiffre d'affaires		1 706,6	1 349,4
Coûts des ventes		(1 459,1)	(1 167,6)
Charges commerciales		(81,5)	(61,9)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(14,3)	(7,8)
Amortissement des relations clientèles		(5,5)	(4,6)
MARGE IMMOBILIÈRE	5.1	146,2	107,4
Prestations de services externes		17,0	7,5
Production immobilisée et stockée		160,0	114,6
Charges de personnel		(147,1)	(116,9)
Autres charges de structure		(75,8)	(51,0)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(3,6)	(3,1)
Frais de structure nets		(49,5)	(48,9)
Autres produits et charges		(3,5)	(3,0)
Dotations aux amortissements		(0,8)	(0,8)
Frais de transaction		(0,6)	(0,4)
AUTRES		(4,9)	(4,2)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		0,4	(0,0)
Dotations nettes aux provisions		1,0	(1,0)
Résultat Opérationnel avant quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		93,2	53,3
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.4	34,5	31,4
Résultat Opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		127,7	84,7
Coût de l'endettement net	5.2	(10,3)	(11,8)
Charges financières		(17,3)	(20,3)
Produits financiers		7,0	8,4
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	5.2	(2,9)	(6,9)
Actualisation des dettes et créances		(0,2)	(0,2)
Résultat de cession de participation		0,1	0,0
Dividendes		0,2	0,1
Résultat avant impôts		114,7	66,0
Impôt sur les résultats	5.3	(27,1)	(26,2)
Résultat Net des activités poursuivies		87,6	39,8
dont Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altareit SCA		79,5	37,3
dont Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires minoritaires des filiales		8,1	2,5
Résultat Net des activités cédées		-	2,2
dont Résultat Net des activités cédées, part des actionnaires d'Altareit SCA		-	2,2
dont Résultat Net des activités cédées, part des actionnaires minoritaires des filiales		-	-
Résultat Net		87,6	42,0
dont Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA		79,5	39,5
dont Résultat Net, part des actionnaires minoritaires des filiales		8,1	2,5
Nombre moyen d'actions non dilué		1 748 486	1 748 274
Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altareit SCA non dilué par action (€)		45,45	21,32
Résultat Net des activités en cours de cession, part des actionnaires d'Altareit SCA non dilué par action (€)		-	1,27
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)	5.4	45,45	22,58
Nombre moyen d'actions dilué		1 748 486	1 748 274
Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)		45,45	21,32
Résultat Net des activités en cours de cession, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)		-	1,27
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	5.4	45,45	22,58

Autres éléments du résultat global

En millions d'euros	31/12/2017	31/12/2016
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES	87,6	39,8
Ecarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	(0,3)	(0,2)
<i>dont impôts</i>	0,2	0,1
Sous-total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	(0,3)	(0,2)
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	(0,3)	(0,2)
RESULTAT GLOBAL DES ACTIVITES POURSUIVIES	87,2	39,6
dont Résultat net global des activités poursuivies des actionnaires d'Altareit SCA	79,1	37,1
dont Résultat net global des activités poursuivies des actionnaires minoritaires des filiales	8,1	2,5
RESULTAT NET DES ACTIVITES EN COURS DE CESSION	-	2,2
Ecarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	-	-
<i>dont impôts</i>	-	-
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	-	-
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	-	-
RESULTAT GLOBAL DES ACTIVITES EN COURS DE CESSION	-	2,2
dont Résultat net global des activités en cours de cession des actionnaires d'Altareit SCA	-	2,2
dont Résultat net global des activités en cours de cession des actionnaires minoritaires des filiales	-	-
RESULTAT NET	87,6	42,0
Ecarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	(0,3)	(0,2)
<i>dont impôts</i>	0,2	0,1
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	(0,3)	(0,2)
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	(0,3)	(0,2)
RESULTAT GLOBAL	87,2	41,8
dont Résultat net global des actionnaires d'Altareit SCA	79,1	39,3
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	8,1	2,5

3.2 État de la situation financière consolidée

En millions d'euros	Note	31/12/2017	31/12/2016
ACTIFS NON COURANTS		693,8	628,2
Immobilisations incorporelles	7.1	233,7	238,7
<i>dont Ecart d'acquisition</i>		139,6	139,6
<i>dont Marques</i>		89,9	89,9
<i>dont Relations clientèle</i>		–	5,5
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		4,2	3,6
Immobilisations corporelles		15,6	13,1
Immeubles de placement		38,3	38,3
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	4.4	338,0	246,6
Prêts et créances (non courant)		6,8	6,7
Impôt différé actif	5.3	61,3	84,9
ACTIFS COURANTS		2 260,0	1 624,9
Stocks et en-cours nets	7.3	1 275,4	959,6
Clients et autres créances	7.3	510,6	386,0
Créance d'impôt sur les sociétés		8,2	6,5
Prêts et créances financières (courant)		13,0	12,7
Instruments financiers dérivés	8	–	7,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	452,8	253,1
TOTAL ACTIF		2 953,8	2 253,2
CAPITAUX PROPRES		502,3	415,5
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA		487,8	407,1
Capital	6.1	2,6	2,6
Primes liées au capital		76,3	76,3
Réserves		329,4	288,7
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA		79,5	39,5
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		14,5	8,4
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		6,4	5,9
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		8,1	2,5
PASSIFS NON COURANTS		585,4	496,5
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	569,6	480,5
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		569,2	480,3
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		0,5	0,2
Provisions long terme	6.3	14,6	15,0
Dépôts et cautionnements reçus		1,0	1,0
Impôt différé passif	5.3	0,2	0,0
PASSIFS COURANTS		1 866,2	1 341,2
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	609,4	450,7
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>		87,9	204,7
<i>dont Billets de trésorerie</i>		468,9	138,3
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>		0,8	2,0
<i>dont Avances Actionnaire, Groupe et associés</i>		51,8	105,6
Instruments financiers dérivés	8	0,0	0,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.3	1 249,8	890,4
Dettes d'impôt exigible		7,0	0,0
TOTAL PASSIF		2 953,8	2 253,2

3.3 État des flux de trésorerie consolidés

En millions d'euros	Note	31/12/2017	31/12/2016
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles			
Résultat net des activités poursuivies		87,6	39,8
Elim. de la charge (produit) d'impôt	5.3	27,1	26,2
Elim. des charges (produits) d'intérêts nettes		10,3	11,8
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		125,0	77,8
Elim. du résultat des filiales en équivalence	4.4	(34,5)	(31,4)
Elim. des amortissements et provisions		9,0	8,4
Elim. des ajustements de valeur	5.2	3,1	7,1
Elim. des résultats de cessions		0,0	0,2
Elim. des produits de dividendes		(0,2)	(0,1)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	2,4	7,1
Marge brute d'autofinancement des activités poursuivies		104,7	68,9
Impôts payés		(0,3)	(4,9)
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	7.3	(82,8)	(93,5)
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		21,7	(29,5)
Flux de trésorerie des activités d'investissement			
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées		(7,6)	(5,2)
Investissements bruts dans les filiales en équivalence et participations non consolidées	4.4	(100,3)	(13,2)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	4.3	(0,0)	(81,3)
Autres variations de périmètre		0,7	(0,0)
Augmentation des prêts et des créances financières		(4,6)	(17,0)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes		0,4	0,0
Désinvestissements dans les filiales en équivalence et participations non consolidées	4.4	22,8	16,9
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite		(0,0)	(0,5)
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		3,3	5,7
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés		–	0,3
Dividendes reçus		18,3	27,3
Intérêts encaissés		11,4	8,2
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		(55,8)	(58,9)
Flux de trésorerie des activités de financement			
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales		0,8	–
Augmentation de capital		–	0,0
Dividendes payés aux actionnaires d'Altareit SCA		–	(0,0)
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		(2,8)	(9,6)
Emission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	1 400,7	845,6
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(1 143,0)	(682,0)
Cession (acquisition) nette d'actions propres		(0,0)	0,0
Variation nette des dépôts et cautionnements		0,0	0,1
Intérêts versés		(20,7)	(19,4)
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		235,0	134,8
Flux nets liés aux activités destinées à la vente		–	(1,3)
Variation de la trésorerie		200,9	45,1
Trésorerie d'ouverture	6.2	251,1	206,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie		253,1	208,3
Découverts bancaires		(2,0)	(2,3)
Trésorerie de clôture	6.2	452,0	251,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie		452,8	253,1
Découverts bancaires		(0,8)	(2,0)

3.4 État de variation des capitaux propres consolidés

En millions d'euros	Capital	Primes liées au capital	Réserves et résultats non distribués	Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA	Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	Capitaux propres
Au 1er janvier 2016	2,6	76,3	284,2	363,1	15,7	378,7
Résultat Net	–	–	39,5	39,5	2,5	42,0
Ecart actuariel sur engagements de retraite	–	–	(0,2)	(0,2)	–	(0,2)
Résultat global	–	–	39,3	39,3	2,5	41,8
Distribution de dividendes	–	–	(0,0)	(0,0)	(9,6)	(9,6)
Augmentation de capital	–	–	0,0	0,0	0,0	0,0
Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA	–	–	6,7	6,7	–	6,7
Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés	–	–	(2,0)	(2,0)	–	(2,0)
Elimination des actions propres	–	–	0,0	0,0	–	0,0
Transactions avec les actionnaires	–	–	4,7	4,7	(9,6)	(4,9)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	(0,0)	(0,0)	(0,2)	(0,2)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	–	–	–
Autres	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Au 31 décembre 2016	2,6	76,3	328,2	407,1	8,4	415,5
Résultat Net	–	–	79,5	79,5	8,1	87,6
Ecart actuariel sur engagements de retraite	–	–	(0,3)	(0,3)	–	(0,3)
Résultat global	–	–	79,1	79,1	8,1	87,2
Distribution de dividendes	–	–	–	–	(2,8)	(2,8)
Augmentation de capital	–	–	–	–	0,8	0,8
Valorisation des paiements en actions	–	–	7,4	7,4	–	7,4
Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés	–	–	(5,8)	(5,8)	–	(5,8)
Elimination des actions propres	–	–	(0,0)	(0,0)	–	(0,0)
Transactions avec les actionnaires	–	–	1,5	1,5	(2,0)	(0,5)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	0,0	0,0	(0,0)	(0,0)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	–	–	(0,0)
Autres	(0,0)	–	(0,0)	(0,0)	0,0	(0,0)
Au 31 décembre 2017	2,6	76,3	408,9	487,8	14,5	502,3

3.5 Compte de résultat analytique

	31/12/2017			31/12/2016		
	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
<i>En millions d'euros</i>						
Chiffre d'affaires	1 419,0	–	1 419,0	1 066,5	–	1 066,5
Coût des ventes et autres charges	(1 289,3)	(2,9)	(1 292,1)	(981,1)	(2,4)	(983,5)
Marge immobilière	129,7	(2,9)	126,9	85,4	(2,4)	83,0
Prestations de services externes	2,0	–	2,0	1,1	–	1,1
Production stockée	138,0	–	138,0	98,2	–	98,2
Charges d'exploitation	(174,8)	(9,9)	(184,7)	(134,4)	(6,9)	(141,3)
Frais de structure nets	(34,8)	(9,9)	(44,7)	(35,2)	(6,9)	(42,1)
Part des sociétés associées	21,2	(0,2)	21,0	18,8	(2,0)	16,8
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(1,8)	(1,8)	–	(3,0)	(3,0)
Indemnités (frais) de transaction	–	(0,6)	(0,6)	–	(0,3)	(0,3)
RESULTAT LOGEMENT	116,2	(15,5)	100,7	69,0	(14,6)	54,4
Chiffre d'affaires	285,6	–	285,6	282,9	–	282,9
Coût des ventes et autres charges	(260,5)	(2,7)	(263,2)	(256,3)	(2,2)	(258,5)
Marge immobilière	25,1	(2,7)	22,5	26,6	(2,2)	24,4
Prestations de services externes	15,0	–	15,0	6,4	–	6,4
Production stockée	22,0	–	22,0	16,4	–	16,4
Charges d'exploitation	(38,9)	(1,8)	(40,8)	(26,1)	(2,3)	(28,4)
Frais de structure nets	(1,9)	(1,8)	(3,8)	(3,2)	(2,3)	(5,5)
Part des sociétés associées	4,7	2,2	6,9	9,5	(1,0)	8,6
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,4)	(0,4)	–	(0,7)	(0,7)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–
RESULTAT BUREAU	27,9	(2,6)	25,2	33,0	(6,2)	26,8
Charges d'exploitation	(0,9)	–	(0,9)	(1,2)	–	(1,2)
Frais de structure nets	(0,9)	–	(0,9)	(1,2)	–	(1,2)
Part des sociétés associées	9,6	(3,0)	6,6	9,5	(3,5)	6,0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(4,4)	(4,4)	–	(1,2)	(1,2)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	0,4	–	0,4	–	–	–
RESULTAT DIVERSIFICATION	9,1	(7,3)	1,7	8,3	(4,7)	3,6
Autres	–	–	–	–	(0,1)	(0,1)
RESULTAT OPERATIONNEL	153,1	(25,4)	127,7	110,3	(25,6)	84,7
Coût de l'endettement net	(9,3)	(0,9)	(10,3)	(10,3)	(1,5)	(11,8)
Actualisation des dettes et créances	–	(0,2)	(0,2)	–	(0,2)	(0,2)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(2,9)	(2,9)	–	(6,9)	(6,9)
Résultat de cession de participation	–	0,1	0,1	–	0,0	0,0
Dividendes	0,2	–	0,2	0,1	–	0,1
RESULTAT AVANT IMPOT	144,0	(29,4)	114,7	100,1	(34,1)	66,0
Impôts sur les sociétés	(5,6)	(21,5)	(27,1)	(1,0)	(25,2)	(26,2)
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES	138,4	(50,8)	87,6	99,1	(59,3)	39,8
Minoritaires des activités poursuivies	(8,6)	0,5	(8,1)	(2,7)	0,2	(2,5)
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES, part du Groupe	129,8	(50,3)	79,5	96,4	(59,1)	37,3
RESULTAT NET DES ACTIVITES CEDEES	–	–	–	–	2,2	2,2
Minoritaires des activités cédées	–	–	–	–	–	–
RESULTAT NET DES ACTIVITES CEDEES, part du Groupe	–	–	–	–	2,2	2,2
RESULTAT NET	138,4	(50,8)	87,6	99,1	(57,1)	42,0
Minoritaires	(8,6)	0,5	(8,1)	(2,7)	0,2	(2,5)
RESULTAT NET, part du Groupe	129,8	(50,3)	79,5	96,4	(56,9)	39,5
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 748 486	1 748 486	1 748 486	1 748 274	1 748 274	1 748 274
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES PAR ACTION, part du Groupe	74,25	(28,80)	45,45	55,14	(33,82)	21,32
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), part du Groupe	74,25	(28,80)	45,45	55,14	(32,55)	22,58

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

3.6 ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Sommaire détaillé des notes aux comptes consolidés

Note 1 Informations relatives à la Société	43	Note 6 Passifs	64
Note 2 Principes et méthodes comptables	43	6.1 Capitaux propres	64
2.1 Référentiel comptable de la Société	43	6.2 Endettement financier net et sûretés	65
2.2 Recours aux estimations	44	6.3 Provisions	66
Note 3 Information sur les secteurs opérationnels.....	54	Note 7 Actifs et tests de valeur.....	67
3.1 Eléments du bilan par secteur opérationnel.....	54	7.1 Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition	67
3.2 Compte de résultat analytique par secteur opérationnel.....	54	7.2 Immeubles de placement	67
3.3 Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique.....	55	7.3 Besoin en fonds de roulement d'exploitation	68
3.4 Chiffre d'affaires par zone géographique	56	Note 8 Gestion des risques financiers.....	71
Note 4 Faits significatifs et évolution du périmètre de consolidation	57	8.1 Valeur comptable des instruments financiers par catégorie selon IAS 39	71
4.1 Faits significatifs	57	8.2 Risque de taux	72
4.2 Périmètre.....	58	8.3 Risque de liquidité	74
4.3 Evolution du périmètre de consolidation	59	Note 9 Transactions avec les parties liées	75
4.4 Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées.....	59	Note 10 Engagements du groupe et passifs éventuels ..	77
Note 5 Résultat	61	10.1 Engagements hors bilan.....	77
5.1 Marge immobilière	61	10.2 Passifs éventuels	78
5.2 Coût de l'endettement financier net et autres éléments.....	61	Note 11 Événements postérieurs à la date de clôture....	79
5.3 Impôt sur les résultats.....	62	Note 12 Honoraires des commissaires aux comptes	79
5.4 Résultat par action.....	63		

NOTE 1 INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE

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

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

Altareit est détenue à 99,85% par le groupe Altea dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris, compartiment A.

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

Les comptes consolidés établis au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ont été arrêtés par la Gérance le 5 mars 2018, après avoir été examinés par le Comité d'Audit et par le Conseil de Surveillance.

NOTE 2 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

2.1 Référentiel comptable de la Société

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés annuels sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB et telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2017 et disponibles sur le site :

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

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2017 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2016, à l'exception de l'évolution des normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne applicables au 1^{er} janvier 2017 et sans incidence significative sur les comptes du Groupe.

Les informations relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2016, présentées dans le document de référence déposé à l'AMF le 14 mars 2017 sous le numéro D.17-0169, sont incorporées par référence.

Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1er janvier 2017 (sous réserve de leur approbation par l'Union Européenne) :

- Modification d'IAS 12 – Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes
- Modification d'IAS 7 – Initiative concernant les informations à fournir
- Améliorations annuelles des IFRS (2014-2016) : IFRS 12 - Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités.

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 31 décembre 2017 et dont l'application est obligatoire à compter des périodes commençant le 1^{er} janvier 2018 ou postérieurement

Néant.

Normes et interprétations en vigueur au 1er janvier 2018 et dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2017

• IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients et Clarification IFRS 15

Le 22 septembre 2016, l'Union Européenne a adopté la norme IFRS 15, et le 31 octobre 2017, les clarifications relatives. Cette norme est d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018.

Les principaux impacts attendus de cette nouvelle norme par le Groupe concernent le chiffre d'affaires des opérations de promotion immobilière vendues en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) ou en CPI (Contrat de Promotion Immobilière).

La norme ne remet pas en cause la comptabilisation du chiffre d'affaires à l'avancement pour ces opérations pour lesquelles le transfert de contrôle du bien promis s'effectue en continu sur la durée de l'opération. En revanche, les modalités de détermination de la mesure du transfert de contrôle (avancement technique) changeront du fait de la prise en compte dans la base de calcul, de la totalité des coûts relatifs au prix de revient, notamment coût lié au foncier.

La méthode appliquée conduira à appréhender le chiffre d'affaires et la marge immobilière plus rapidement qu'avec la méthode actuellement appliquée par le Groupe.

Le Groupe n'a pas encore fait le choix de son mode d'application (rétrospective complète ou modifiée).

Le chiffrage précis des impacts sur les capitaux propres et le compte de résultat est en cours de finalisation.

• IFRS 9 – Instruments financiers

Le 22 novembre 2016, l'Union Européenne a adopté la norme IFRS 9 qui est d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018.

Les principaux changements introduits et qui pourraient impacter les comptes du Groupe sont les suivants :

le classement et l'évaluation des actifs financiers (phase 1) : le Groupe devra clarifier, au titre de l'amendement à IFRS 9, le traitement comptable des renégociations de dettes ne donnant pas lieu à décomptabilisation. La norme renforce le test qualitatif pour l'appréciation du caractère substantiel d'une modification de la dette ;

le modèle de dépréciation des actifs financiers : de par la nature de ses activités, les modalités de détermination des dépréciations des créances commerciales du Groupe entrent dans le champs d'application de cette norme.

Le Groupe est en cours de finalisation de ses analyses et aucun impact majeur ne serait amené à être constaté dans les comptes consolidés.

- IAS 40 – Transferts d'immeubles de placement
- Interprétation IFRIC 22 – Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée
- Interprétation IFRIC 23 – Incertitudes relatives à l'impôt sur le résultat
- Modification d'IFRS 4 – Application d'IFRS 9 et IFRS 4
- **IFRS 16 – Contrats de location**

Le 31 octobre 2017, l'Union Européenne a adopté la norme IFRS 16 qui est d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019 (une application anticipée étant possible). Cette norme abandonne la distinction existante entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple. Elle aura pour effet, pour tous les contrats de location répondant à la définition de contrat de location simple, de comptabiliser au bilan des locataires un droit d'utilisation de l'actif loué en contrepartie d'une dette de location.

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

- Améliorations annuelles des IFRS (2014-2016) : IAS 28 – Participations dans des entreprises associées et des coentreprises / Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités et IFRS 1 – Première application des IFRS.

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

- IFRS 14 – Comptes de report réglementaires
- IFRS 17 – Contrats d'assurance
- Modifications à IFRS 10 et IAS 28 : Vente ou apports d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise
- Modifications à IFRS 2 – Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions
- Modifications d'IFRS 9 – Clause de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative
- Modifications d'IAS 28 – Intérêts à long terme dans des entités associées et des coentreprises
- Améliorations annuelles des IFRS (2015-2017).

2.2 Recours aux estimations

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

Les principaux éléments qui requièrent des estimations établies à la date de clôture sur la base d'hypothèses d'évolution future et pour lesquels il existe un risque

significatif de modification matérielle de leur valeur telle qu'enregistrée au bilan à la date de clôture concernent :

La valorisation des incorporels non amortissables

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

Les valorisations des autres actifs ou passifs

- l'évaluation des immeubles de placement (se référer aux notes 2.3.6 « Immeubles de placement » et 7.2 « Immeubles de placement ») ;
- l'évaluation des stocks (se référer aux notes 2.3.9 « Stocks » et 7.3.1 « Stocks et en-cours ») ;
- l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 2.3.17 « Impôts » et 5.3 « Impôt sur les résultats ») ; il est à noter que le Groupe a appliqué dans ses comptes consolidés au 31 décembre 2016, la baisse des taux programmée par la Loi de finances en vigueur ;
- l'évaluation des paiements en actions (se référer aux notes 2.3.13 « Paiements en actions » et 6.1 « Capitaux propres ») ;

Les estimations des résultats opérationnels

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

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

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

2.3 Principes et méthodes comptables de la Société

2.3.1 Participations de la Société et Méthodes de consolidation

Les normes sur la consolidation sont :

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

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

L'appréciation du contrôle selon IFRS 10 a conduit la Société à développer un cadre d'analyse de la gouvernance des entités avec qui la Société est en lien en particulier lorsqu'il existe des situations de partenariat régies par un environnement contractuel large tel les statuts, les pactes d'actionnaires, etc. Il est également tenu compte des faits et circonstances.

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

Entités contrôlées exclusivement

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

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

Entités contrôlées conjointement

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

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

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

Entités sous influence notable

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

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

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

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

2.3.2 Ventilation des actifs et passifs en courant / non courant

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

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

- les dépôts et cautionnements reçus en application des baux conclus sont classés en non courant,
- les impôts différés sont présentés en totalité en actifs et passifs non courants.

2.3.3 Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition

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

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

L'écart d'acquisition :

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

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

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

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

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

Les principaux écarts d'acquisition sont issus de la prise de contrôle de la société Cogedim en 2007 et du promoteur Pitch Promotion en 2016. Ces écarts d'acquisition sont affectés aux regroupements d'U.G.T (unités génératrices de trésorerie - les programmes) que sont les secteurs opérationnels Logement et Bureau. Les principaux indices de perte de valeur sont, au regard de ces secteurs Logement et Bureau (Promotion), une baisse du rythme d'écoulement des programmes ou des taux de marge combinée à une baisse du volume d'activité (réservations, backlog, portefeuille ...).

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

2.3.4 Immobilisations incorporelles

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

Conformément à la norme IAS 38,

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

Les marques Cogedim et Pitch Promotion, à durée de vie indéfinie, sont donc non amortissables. Elles sont affectées aux regroupements d'U.G.T que sont les secteurs opérationnels Logement et Bureau.

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

2.3.5 Immobilisations corporelles

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

2.3.6 Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La valeur au bilan des actifs (et certains passifs associés) directement liés ou affectables aux unités génératrices de trésorerie (U.G.T.s) ou, le cas échéant, à des groupes

d'U.G.T.s y inclus les actifs incorporels et écarts d'acquisition, est comparée à la valeur recouvrable de ces mêmes U.G.T.s ou groupes d'U.G.T.s, définie comme le montant le plus élevé entre le prix de vente net des frais susceptibles d'être encourus pour réaliser la vente et leur valeur d'utilité. Une U.G.T. est le plus petit groupe identifiable d'actifs qui génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres actifs ou groupes d'actifs.

La valeur d'utilité de l'U.G.T. ou du regroupement de plusieurs U.G.T.s est déterminée selon une méthode multicritères qui s'appuie principalement sur la méthode des flux de trésorerie actualisés (D.C.F) confortée par les méthodes des comparables boursiers et des multiples de transactions.

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

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

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

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

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

Une perte de valeur est comptabilisée, le cas échéant, si la valeur comptable des actifs (et certains passifs associés) au bilan s'avère supérieure à la valeur recouvrable de l'U.G.T. ou du groupe d'U.G.T.s ; elle est imputée en priorité sur l'écart d'acquisition, puis sur les autres actifs corporels et incorporels au prorata de leur valeur comptable. La perte de valeur ainsi constatée est réversible, sauf celle constatée sur les écarts d'acquisition, non réversible.

2.3.9 Stocks

Les stocks relèvent :

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

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

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

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

La marge éventuellement réalisée sur les honoraires internes au groupe est éliminée.

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

2.3.10 Créances clients et autres créances

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

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

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

Ces créances sont classées au bilan en :

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

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

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

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

1. Evaluation et comptabilisation des actifs financiers

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

2. Evaluation et comptabilisation des passifs financiers

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

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

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

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

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

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

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

2.3.12 Capitaux propres

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

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

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

2.3.13 Paiements en actions

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

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

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

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

2.3.14 Résultat par action

a. Résultat par action non dilué (en €)

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

b. Résultat par action dilué (en €)

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

cours moyens mensuels de l'action Altareit pondérée des volumes échangés.

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

Lorsque le nombre théorique d'actions qui seraient ainsi rachetées au prix du marché est supérieur au nombre d'actions potentiellement dilutives, il n'en est pas tenu compte. Ainsi, le nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif est égal au nombre moyen d'actions avant effet dilutif.

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

La dilution provient de droits à actions gratuites octroyés aux salariés ou mandataires sociaux du Groupe.

2.3.15 Avantages au personnel

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

a. Indemnités de départ à la retraite

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

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

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

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

Les principales hypothèses retenues pour cette estimation sont les suivantes :

Taux d'actualisation : Taux de rendement des obligations des sociétés corporate de notation AA (Zone Euro) de maturité supérieure à 10 ans. Le Groupe retient le taux Iboxx qui se situe à 1,21%.

Table de mortalité : TF et TH 2000-2002.

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

Turnover : turn-over annuel moyen observé sur les 3 dernières années, qui se situe entre 4,7% et 8 % selon les branches et les tranches d'âge.

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

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

Le montant de l'engagement ainsi déterminé est minoré de la valeur d'actifs éventuels de couverture (non applicable dans le cas présent).

Les dispositions de la loi de financement de la Sécurité Sociale de 2009 (départ à la retraite sur la base du volontariat au-delà de 70 ans) n'ont pas d'impact significatif sur le montant de l'engagement.

b. Autres avantages postérieurs à l'emploi

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

c. Autres avantages à long terme

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

d. Indemnités de rupture de contrat de travail

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

e. Avantages à court terme

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

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

2.3.16 Provisions et passifs éventuels

Conformément à la norme IAS 37, une provision est constituée dès lors qu'une obligation à l'égard d'un tiers provoquera de manière certaine ou hautement probable une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente

et pouvant être estimée de manière fiable. La provision est maintenue tant que l'échéance et le montant de la sortie de ressources ne sont pas fixés avec précision.

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

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

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

2.3.17 Impôts

Les impôts sont comptabilisés selon la norme IAS 12.

Le Groupe est soumis à une fiscalité de droit commun.

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

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

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

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

2.3.18 Chiffre d'affaires et charges associées

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

a. Marge immobilière

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b. Frais de structure nets

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

Les produits

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

Les charges

Les charges incluent les coûts de personnel, les charges de structure (honoraires divers, loyers...) ainsi que les dotations aux amortissements des biens d'exploitation.

Elles sont diminuées de la production immobilisée ou stockée de la période.

c. Autres produits et charges

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

2.3.19 Contrats de location

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

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

2.3.20 Coût des emprunts ou des dettes portant intérêts

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

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

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

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

2.3.21 Effet de l'actualisation des créances et des dettes

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

2.3.22 Tableau des flux de trésorerie

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

2.3.23 Secteurs opérationnels

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

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

- un Cash-flow courant des opérations (FFO³⁸),
- des variations de valeur, des charges calculées et des frais de transaction.

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

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

Les secteurs opérationnels de la Société sont :

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

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

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

³⁸ Fund From Operations

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

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

Ligne résultat opérationnel

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

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

- Produits nets du secteur y compris les dépréciations d'actifs courants :
 - o Logement et Bureau : la marge immobilière
- Frais de structure nets qui regroupent les prestations de service venant absorber une partie des frais de structure et les charges d'exploitation.
- Les charges d'exploitation s'entendent comme étant
 - o les charges de personnel hors les charges calculées y afférentes et définies ci-après,
 - o les autres charges de fonctionnement hors les dotations nettes aux amortissements et provisions non courantes,
 - o les autres produits et autres charges du secteur hors les frais de transaction définis ci-après,
 - o les dépenses couvertes par des reprises de provisions utilisées.
- La part des co-entreprises ou sociétés associées : il s'agit de la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence hors la quote-part de résultat constatée au titre des variations de valeur.

Ligne coût de l'endettement net

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

Ligne impôt

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

Ligne minoritaires

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

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

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

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

Ligne résultat opérationnel

Les variations de valeur et charges calculées regroupent :

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

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

Ligne coût de l'endettement

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

Ligne variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers

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

Ligne impôt

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

Ligne minoritaires

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

NOTE 3 INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS

3.1 Éléments du bilan par secteur opérationnel

Au 31 décembre 2017

	Logement	Bureau	Diversification	TOTAL
<i>En millions d'euros</i>				
Actifs et passifs opérationnels				
Immobilisations incorporelles	212,2	21,5	–	233,7
Immobilisations corporelles	9,5	5,0	1,1	15,6
Immeubles de placement	–	38,3	–	38,3
Titres et créances sur les sociétés en équivalence ou non consolidées	160,5	100,8	76,7	338,0
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	546,8	(1,7)	1,8	546,9
Total actifs et passifs opérationnels	929,0	163,9	79,6	1 172,6

Au 31 décembre 2016

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

3.2 Compte de résultat analytique par secteur opérationnel

Se référer au compte de résultat analytique des états financiers.

3.3 Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique

En millions d'euros	31/12/2017			31/12/2016		
	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
Chiffre d'affaires	1 706,6	–	1 706,6	1 349,4	–	1 349,4
Coûts des ventes	(1 459,1)	–	(1 459,1)	(1 167,6)	–	(1 167,6)
Charges commerciales	(81,5)	–	(81,5)	(61,9)	–	(61,9)
Dotation nette aux provisions sur actif circulant	(10,7)	(3,6)	(14,3)	(7,8)	–	(7,8)
Amortissement des relations clientèles	–	(5,5)	(5,5)	–	(4,6)	(4,6)
MARGE IMMOBILIÈRE	155,3	(9,1)	146,2	112,0	(4,6)	107,4
Prestations de services externes	17,0	–	17,0	7,5	–	7,5
Production immobilisée et stockée	160,0	–	160,0	114,6	–	114,6
Charges de personnel	(135,4)	(11,7)	(147,1)	(107,7)	(9,2)	(116,9)
Autres charges de structure	(75,8)	–	(75,8)	(51,0)	–	(51,0)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	–	(3,6)	(3,6)	–	(3,1)	(3,1)
FRAIS DE STRUCTURE NETS	(34,2)	(15,3)	(49,5)	(36,6)	(12,3)	(48,9)
Autres produits et charges	(3,5)	–	(3,5)	(3,0)	–	(3,0)
Dotations aux amortissements	–	(0,8)	(0,8)	–	(0,8)	(0,8)
Frais de transaction	–	(0,6)	(0,6)	–	(0,4)	(0,4)
AUTRES	(3,5)	(1,5)	(4,9)	(3,0)	(1,2)	(4,2)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	–	0,4	0,4	–	(0,0)	(0,0)
Dotation nette aux provisions	–	1,0	1,0	–	(1,0)	(1,0)
Résultat Opérationnel avant quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	117,6	(24,5)	93,2	72,4	(19,2)	53,3
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	35,5	(1,0)	34,5	37,8	(6,4)	31,4
Résultat Opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	153,1	(25,4)	127,7	110,3	(25,6)	84,7
Coût de l'endettement net	(9,3)	(0,9)	(10,3)	(10,3)	(1,5)	(11,8)
Charges financières	(16,4)	(0,9)	(17,3)	(18,8)	(1,5)	(20,3)
Produits financiers	7,0	–	7,0	8,4	–	8,4
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments	–	(2,9)	(2,9)	–	(6,9)	(6,9)
Actualisation des dettes et créances	–	(0,2)	(0,2)	–	(0,2)	(0,2)
Résultat de cession de participation	–	0,1	0,1	–	0,0	0,0
Dividendes	0,2	–	0,2	0,1	–	0,1
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	144,0	(29,4)	114,7	100,1	(34,1)	66,0
Impôt sur les résultats	(5,6)	(21,5)	(27,1)	(1,0)	(25,2)	(26,2)
Impôt exigible	(5,6)	–	(5,6)	(1,0)	–	(1,0)
Impôt différé	–	(21,5)	(21,5)	–	(25,2)	(25,2)
Résultat net des activités poursuivies	138,4	(50,8)	87,6	99,1	(59,3)	39,8
dont Résultat des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altareit SCA	129,8	(50,3)	79,5	96,4	(59,1)	37,3
dont Résultat des activités poursuivies, part des actionnaires minoritaires des filiales	8,6	(0,5)	8,1	2,7	(0,2)	2,5
Résultat net des activités cédées	–	–	–	–	2,2	2,2
dont Résultat des activités cédées, part des actionnaires d'Altareit SCA	–	–	–	–	2,2	2,2
dont Résultat des activités cédées, part des actionnaires minoritaires des filiales	–	–	–	–	–	–
Résultat net	138,4	(50,8)	87,6	99,1	(57,1)	42,0
dont Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA	129,8	(50,3)	79,5	96,4	(56,9)	39,5
dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des filiales	8,6	(0,5)	8,1	2,7	(0,2)	2,5
Nombre moyen d'actions non dilué	1 748 486	1 748 486	1 748 486	1 748 274	1 748 274	1 748 274
Résultat net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altareit SCA non dilué par action (€)	74,25	(28,80)	45,45	55,14	(33,82)	21,32
Résultat net des activités cédées, part des actionnaires d'Altareit SCA non dilué par action (€)	–	–	–	–	1,27	1,27
Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)	74,25	(28,80)	45,45	55,14	(32,55)	22,58
Nombre moyen d'actions dilué	1 748 486	1 748 486	1 748 486	1 748 274	1 748 274	1 748 274
Résultat net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	74,25	(28,80)	45,45	55,14	(33,82)	21,32
Résultat net des activités cédées, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	–	–	–	–	1,27	1,27
Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	74,25	(28,80)	45,45	55,14	(32,55)	22,58

3.4 Chiffre d'affaires par zone géographique

En millions d'euros	31/12/2017			31/12/2016		
	France	Autres	Total	France	Autres	Total
Chiffre d'affaires	1 419,0	–	1 419,0	1 066,5	–	1 066,5
Prestations de services externes	2,0	–	2,0	1,1	–	1,1
Logement	1 421,0	–	1 421,0	1 067,6	–	1 067,6
Chiffre d'affaires	285,6	–	285,6	282,9	–	282,9
Prestations de services externes	14,4	0,6	15,0	5,9	0,5	6,4
Bureau	300,1	0,6	300,7	288,8	0,5	289,3
Chiffre d'affaires	2,0	–	2,0	–	–	–
Diversification	2,0	–	2,0	–	–	–
Total du Chiffre d'affaires	1 723,0	0,6	1 723,6	1 356,4	0,5	1 356,9

En 2017, aucun client n'a représenté plus de 10% du chiffre d'affaires du Groupe.

NOTE 4 FAITS SIGNIFICATIFS ET EVOLUTION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

4.1 Faits significatifs

Filiale à 99,85% du groupe Altarea, Altareit propose des solutions immobilières pour la ville sur l'ensemble des classes d'actifs immobiliers. Le Groupe dispose d'un savoir-faire unique de promoteur en Logement et Bureau mais également en Commerce, dans le cadre des opérations de commerce de proximité des Grands projets mixtes du groupe Altarea Cogedim.

En Logement, Altareit se positionne dans le « Top 3 » des promoteurs de logement français, avec 11 189 logements réservés soit 8,6% du marché national en 2017.

En Bureau, Altareit a développé un modèle unique lui permettant d'intervenir de façon très significative et pour un risque contrôlé sur ce marché. Ce modèle repose sur deux activités complémentaires :

- l'investissement à moyen terme sur des actifs à redévelopper en vue de leur cession (en direct ou via le fonds AltaFund),
- la promotion pour des clients externes (investisseurs et utilisateurs) ainsi que pour ses propres projets d'investissements, dans le cadre de contrats de VEFA/CPI et plus marginalement en tant que prestataire (MOD).

Grands projets mixtes : première livraison emblématique

En 2017, Altareit a livré « Place du Grand Ouest » le nouveau cœur de ville de Massy. Ce projet illustre parfaitement le savoir-faire du Groupe dans la création d'un ensemble urbain cohérent et durable intégrant commerces, équipements publics et activités tertiaires au service des utilisateurs et riverains. Plus grand chantier de promotion d'Ile-de-France³⁹ (100 000 m²) et entièrement construit en deux an et demi.

Logement : 11 189 lots vendus (+12%)

Le Groupe enregistre cette année un nouveau record de réservations avec 11 189 lots réservés (+12% versus 2016), remplissant largement son objectif de 10 000 logements vendus par an et confirmant son positionnement dans le « Top 3 » des promoteurs de logement en France.

Bureau : pipeline dynamique et signatures majeures

Grace à son modèle, le Groupe gère certains des projets les plus emblématiques du Grand Paris renforçant son leadership sur ce marché.

Au cours de l'année, le Groupe a signé deux baux emblématiques portant sur le futur siège social de Parfums Christian Dior (immeuble Kosmo à Neuilly-sur-Seine) et sur le futur siège social d'Altarea Cogedim dans l'immeuble Richelieu (Paris 2^{ème}).

D'autre part, en 2017 le Groupe a lancé des chantiers emblématiques : les tours Landscape et Eria à la Défense ainsi que le programme Richelieu.

³⁹ Sur 100 000 m², l'opération comprend notamment 850 logements, une résidence services seniors Cogedim Club, un Palais des Congrès et des commerces, au pied des gares RER et TGV.

4.2 Périmètre

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

SOCIÉTÉ	SIREN		31/12/2017			31/12/2016		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
ALTAREIT SCA	552091050	société mère	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Diversification								
SEMMARIS	662012491	entreprise associée	ME	33,3%	33,3%	ME	33,3%	33,3%
Logement								
Altarea Cogedim IDF Grande Métropole	810928135		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Altarea Cogedim Régions	810847905		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
MASSY GRAND OUEST SNC - AF050	793338146		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA FAUBOURG SAS	444560874		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
HISTOIRE ET PATRIMOINE SAS	480309731	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
ALBATROS SNC	803307354	entreprise associée	ME	46,2%	46,2%	ME	46,2%	46,2%
SNC HORIZONS	825208093	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%	0,0%
Altarea Cogedim ZAC VLS (SNC)	811910447		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
PITCH PROMOTION SAS (ex Alta Favart SAS)	450042338		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV SEVRAN FREINVILLE	801560079		IG	60,0%	100,0%	IG	60,0%	100,0%
SCCV SAINT CYR COEUR DE PLAINE	813335148		IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%
SCCV MONTMAGNY COEUR DE VILLE	813523875		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
PITCH PROMOTION SNC	422989715		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV ROMAINVILLE NEO PARC	798508263	entreprise associée	ME	51,0%	51,0%	ME	51,0%	51,0%
SCCV ANTONY PAJEAUD 1	793768490	entreprise associée	ME	51,0%	51,0%	ME	51,0%	51,0%
SCCV AMARRAGE 2013	799401302	entreprise associée	ME	60,0%	60,0%	ME	60,0%	60,0%
SCCV HAUTE DURANNE	794046912	entreprise associée	ME	49,0%	49,0%	ME	49,0%	49,0%
SCCV CENON GRAND ANGLE	810214874		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV CAP AU SUD 2015	812481224		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LES SUCRES	791732811	entreprise associée	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SNC COGEDIM GESTION	380375097		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COVALENS	309021277		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM PARIS METROPOLE	319293916		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC CORESI	380373035		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM GRAND LYON	300795358		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM MEDITERRANEE	312347784		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM PROVENCE	442739413		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM MIDI-PYRENEES	447553207		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM GRENOBLE	418868584		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM SAVOIES-LEMAN	348145541		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM AQUITAINE	388620015		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM ATLANTIQUE	501734669		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM EST	419461546		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
COGEDIM SAS	54500814		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC BORDEAUX BACALAN INFLUENCE	803283910	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV ASNIERES ALPHA	529222028	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV RADOIRE ORDET	808870323		IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%
SCCV 62 CORNICHE FLEURIE	818641383		IG	55,0%	100,0%	IG	55,0%	100,0%
SCCV RACINE CARRE - AIX LA DURANNE	801954132	co-entreprise	ME	49,0%	49,0%	ME	49,0%	49,0%
SCCV PARIS CAMPAGNE PREMIERE	530706936		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV LAMY ILOT AUBERVILLIERS	798364030		IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%
SCCV PANTIN MEHUL	807671656		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV VITRY BALZAC	807649355		IG	90,0%	100,0%	IG	90,0%	100,0%
SCCV ALFORTVILLE MANDELA	814412391		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV JOINVILLE PARIS LIBERTE	814629655		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV RUEIL BONAPARTE MANET	817961196		IG	100,0%	100,0%	IG	55,0%	100,0%
SCCV MALAKOFF PAUL BERT	821555992		IG	50,1%	100,0%	IG	50,1%	100,0%
SCCV STRASBOURG RUE DE COLMAR	822392262		IG	85,0%	100,0%	IG	85,0%	100,0%
Bureau								
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE ASSET MANAGEMENT SNC	534207386		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE PROMOTION SNC	535056378		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ACEP INVEST 2 CDG NEUILLY / EX ACEP INVEST 4	794194274	entreprise associée	ME	16,7%	16,7%	ME	16,7%	16,7%
AF INVESTCO ARAGO (SNC)	494382351	entreprise associée	ME	30,1%	30,1%	NI	0,0%	0,0%
AF INVESTCO 4 (Snc)	798601936	entreprise associée	ME	8,3%	8,3%	ME	8,3%	8,3%
ALTA VAI HOLDCO A (ex Salle wagram, ex theatre de l'empire)	424007425		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
GERLAND 1 SNC	503964629	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
PASCALPROPPO (SAS)	437929813	entreprise associée	ME	15,1%	15,1%	ME	15,1%	15,1%
SNC COGEDIM ENTREPRISE	424932903		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC EUROMED CENTER	504704248	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SNC ROBINI	501765382	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%

4.3 Evolution du périmètre de consolidation

	31/12/2016	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	31/12/2017
<i>En nombre de sociétés</i>							
Filiales en intégration globale	255	4	17		(4)		272
Coentreprises *	73	1	7				81
Entreprises associées *	103		16		(16)		103
Total	431	5	40	-	(20)	-	456

* Entités consolidées selon la méthode de la mise en équivalence

Détail des acquisitions nettes de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite

Il s'agit principalement, sur l'exercice 2016, de l'acquisition du groupe Pitch Promotion.

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2017	31/12/2016
Investissement en titres consolidés	(0,0)	(116,7)
Trésorerie des sociétés acquises	-	35,5
Total	(0,0)	(81,3)

4.4 Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées

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

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

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

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2017	31/12/2016
Valeur en équivalence des co-entreprises	27,2	18,1
Valeur en équivalence des entreprises associées	124,5	116,0
Valeur des Participations mises en équivalence	151,7	134,0
Titres non consolidés	1,1	0,7
Créances sur co-entreprises	43,3	26,8
Créances sur entreprises associées	141,9	85,1
Créances sur filiales en équivalence et participations non consolidées	185,2	111,9
Total Titres et créances sur les sociétés en équivalence et non consolidées	338,0	246,6

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

<i>En millions d'euros</i>	<i>Co- Entreprises</i>	<i>Entreprises Associées</i>	31/12/2017	<i>Co- Entreprises</i>	<i>Entreprises Associées</i>	31/12/2016
Eléments du bilan en quote-part :						
Actifs non courants	5,7	270,2	275,9	3,9	181,0	184,9
Actifs courants	161,0	276,4	437,5	154,0	290,1	444,1
Total Actifs	166,7	546,6	713,3	157,9	471,1	629,0
Passifs non courants	19,4	185,7	205,1	16,4	95,8	112,2
Passifs courants	120,1	236,3	356,5	123,4	259,4	382,7
Total Dettes	139,5	422,1	561,6	139,8	355,2	495,0
Actif net en équivalence	27,2	124,5	151,7	18,1	116,0	134,0
Eléments du compte de résultat en quote-part :						
Résultat opérationnel	11,1	29,0	40,1	13,9	25,8	39,8
Coût de l'endettement net	(0,2)	(0,1)	(0,3)	(0,1)	(1,5)	(1,6)
Résultat de cession des participations	–	0,0	0,0	–	0,0	0,0
Dividendes	–	0,2	0,2	–	0,5	0,5
Résultat net avant impôt	10,9	29,1	40,0	13,9	24,8	38,6
Impôts sur les sociétés	2,4	(7,9)	(5,5)	(2,6)	(4,6)	(7,2)
Résultat net en équivalence (après impôt)	13,3	21,2	34,5	11,3	20,2	31,4
Résultat hors groupe	–	0,0	0,0	–	(0,0)	(0,0)
Résultat net, part du groupe	13,3	21,2	34,5	11,3	20,2	31,4

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le Groupe s'établit à 10,6 millions d'euros au 31 décembre 2017, contre 4,7 millions d'euros au 31 décembre 2016.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 16,0 millions d'euros au 31 décembre 2017, contre 12,1 millions d'euros au 31 décembre 2016.

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

Engagements donnés

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

Des garanties financières d'achèvement ont été données dans le cadre de l'activité de promotion immobilière pour les co-entreprises, et s'élèvent à 34,8 millions d'euros en quote-part.

NOTE 5 RESULTAT

5.1 Marge immobilière

La marge immobilière du groupe Altareit s'établit au 31 décembre 2017 à 146,2 millions d'euros contre 107,4 millions d'euros au 31 décembre 2016.

La croissance de +38,8 millions d'euros (+36,1%) est soutenue principalement par le Logement.

5.2 Coût de l'endettement financier net et autres éléments

5.2.1 Coût de l'endettement financier net

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2017	31/12/2016
Intérêts auprès des établissements de crédit	(20,2)	(21,7)
Intérêts sur avance d'associés	(0,1)	(0,0)
Intérêts sur instruments de couverture de taux	(0,0)	(0,0)
Commissions de non utilisation	(0,5)	(0,5)
Autres charges financières	(3,5)	(2,6)
Frais financiers capitalisés	7,9	6,0
Charges financières FFO	(16,4)	(18,8)
Produits nets sur cession de VMP	–	0,0
Intérêts sur avances d'associés	3,3	1,8
Autres produits d'intérêts	0,2	0,1
Produits d'intérêts sur comptes courants bancaires	–	–
Intérêts sur instruments de couverture de taux	3,5	6,5
Produits financiers FFO	7,0	8,4
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET FFO	(9,3)	(10,3)
Étalement des frais d'émission d'emprunt ^(a)	(0,9)	(1,5)
Charges financières calculées	(0,9)	(1,5)
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(10,3)	(11,8)

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

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

Les frais financiers capitalisés concernent uniquement les sociétés portant un actif éligible en cours de développement ou de construction (activités de promotion pour comptes de tiers) et viennent en diminution du poste d'intérêts auprès des établissements de crédit.

Le taux de capitalisation utilisé pour déterminer les montants des coûts d'emprunt pouvant être incorporés dans le coût des actifs correspond au taux des financements spécifiquement affectés au développement des actifs ou, s'il n'existe pas de financement spécifique, au coût moyen de

l'endettement supporté par la Société et non spécifiquement affecté.

5.2.2 Impact résultat des instruments financiers

Les variations de valeur et le résultat de cessions des instruments financiers constituent une charge nette de (2,9) millions d'euros au 31 décembre 2017 contre (6,9) millions d'euros au 31 décembre 2016. Ils correspondent à la somme des variations de valeur des instruments de couverture de taux d'intérêt utilisés par le Groupe.

5.3 Impôt sur les résultats

Analyse de la charge d'impôt

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

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2017	31/12/2016
Impôt courant	(5,6)	(1,0)
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	(20,2)	(23,5)
Ecart d'évaluation	4,7	6,5
Juste valeur des instruments financiers de couverture	1,0	0,9
Marge à l'avancement	(7,1)	(7,2)
Autres différences temporelles	0,1	(2,0)
Impôt différé	(21,5)	(25,2)
Total produit (charge) d'impôt	(27,1)	(26,2)

Taux effectif d'impôt

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2017	31/12/2016
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	80,1	34,5
Economie (charge) d'impôt du groupe	(27,1)	(26,2)
Taux effectif d'impôt	(33,79)%	(75,84)%
Taux d'impôt en France	34,43%	34,43%
Impôt théorique	(27,6)	(11,9)
Ecart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	0,5	(14,3)
Ecart lié au traitement des déficits	4,3	(13,3)
Autres différences permanentes et différences de taux	(3,8)	(1,0)

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

Actifs et passifs d'impôts différés

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2017	31/12/2016
Déficits fiscaux activés	109,9	130,1
Ecart d'évaluation	(23,2)	(27,9)
Juste valeur des immeubles de placement	-	-
Juste valeur des instruments financiers	0,0	(1,0)
Marge à l'avancement	(25,7)	(16,6)
Autres différences temporelles	0,2	0,2
Impôts différés nets au bilan	61,2	84,8

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

Les impôts différés sont calculés au taux de 34,43% en vigueur aujourd'hui en France. La loi de finances pour 2018 prévoit la baisse progressive du taux de l'impôt sur les

sociétés, qui serait fixé à 32,02% en 2019, 28,92% en 2020, 27,37% en 2021, et 25,83% au 1^{er} janvier 2022 ; en conséquence une décote a été appliquée à l'impôt calculé sur les éléments identifiés comme sans retournement avant cette date, à savoir d'une part les marques Cogedim et Pitch Promotion (impôt différé passif), d'autre part une fraction non consommée des déficits propres activés dans les sociétés Alta-Faubourg et Cogedim (impôt différé actif).

5.4 Résultat par action

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

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

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

	31/12/2017	31/12/2016
Numérateur		
Résultat net des activités poursuivies, part du Groupe	79,5	37,3
Résultat net des activités cédées, part du Groupe	–	2,2
Résultat net global, part du Groupe	79,5	39,5
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	1 748 486	1 748 274
Effet des actions potentielles dilutives		
<i>Option de souscription d'actions</i>	–	–
<i>Droits d'attribution d'actions gratuites</i>	–	–
Effet dilutif potentiel total	–	–
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	1 748 486	1 748 274
Résultat net non dilué des activités poursuivies par action (en €)	45,45	21,32
Résultat net non dilué des activités cédées par action (en €)	–	1,27
Résultat net non dilué par action (en €)	45,45	22,58
Résultat net dilué des activités poursuivies par action (en €)	45,45	21,32
Résultat net dilué des activités cédées par action (en €)	–	1,27
Résultat net dilué par action (en €)	45,45	22,58

NOTE 6 PASSIFS

6.1 Capitaux propres

6.1.1 Capital, paiement en actions et actions propres

Capital (en €)

En nombre de titres et en euros	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2015	1 750 487	1,50	2 626 731 (*)
Aucune modification sur l'exercice 2016			
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2016	1 750 487	1,50	2 626 731 (*)
Aucune modification sur l'exercice 2017			
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2017	1 750 487	1,50	2 626 731 (*)

(*) : le capital social incorpore un montant de 1 000€ correspondant à la valeur nominale des 10 parts sociales attribuées au gérant commandité

Gestion du capital

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

Paiements en actions

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

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à (11,2) millions d'euros au 31 décembre 2017, contre (10,2) millions d'euros au 31 décembre 2016.

Attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2016	Attribution	Livraison	Modifications des droits(a)	Droits en circulation au 31/12/2017
Plan d'attribution sur titres							
01 février 2016	22 765	01 février 2017	20 625		(20 074)	(551)	–
08 février 2016	20 914	08 février 2017	19 739		(19 569)	(170)	–
25 février 2016	10 700	25 février 2017	9 450		(9 612)	162	–
31 mars 2016	18 550	31 mars 2018	17 600		–	(768)	16 832
07 avril 2016	5 390	07 avril 2017	5 380		(5 160)	(220)	–
15 avril 2016	5 225	15 avril 2017	5 040		(4 748)	(292)	–
25 juillet 2016	4 160	25 juillet 2017	4 035		(3 713)	(322)	–
19 octobre 2016	2 000	30 mars 2018	2 000		–	–	2 000
10 novembre 2016	3 334	30 mars 2018	3 334		–	–	3 334
10 novembre 2016	3 500(b)	11 avril 2019	3 500		–	–	3 500
14 décembre 2016	21 585(b)	10 avril 2019	21 385		–	(593)	20 792
15 décembre 2016	19 170	1 février 2018	19 170		–	(1 069)	18 101
16 décembre 2016	23 079	1 février 2018	23 079		–	(658)	22 421
23 mars 2017	537	23 mars 2018		537	–	–	537
6 avril 2017	11 500(b)	30 avril 2019		11 500	–	–	11 500
13 juillet 2017	3 310	13 juillet 2018		3 310	–	(235)	3 075
Total	175 719	432 775	154 337	15 347	(62 877)	(4 715)	102 092

(a) Droits annulés pour motifs de départ, de transfert, 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.

Actions propres

Le prix de revient des actions propres (affectées en totalité à un contrat de liquidité) est de 60 milliers d'euros pour 208 titres au 31 décembre 2017, contre 30 milliers d'euros pour 162 titres au 31 décembre 2016.

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

En outre, un produit net sur cession des actions propres a été comptabilisé directement dans les capitaux propres contre un produit net.

6.1.2 Dividendes proposés et versés

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée au cours de l'exercice 2017.

Aucune distribution de dividendes ne sera proposée à l'Assemblée Générale d'actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice 2017.

6.2 Endettement financier net et sûretés

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

En millions d'euros	31/12/2016	Flux de trésorerie	Variation "non cash"				31/12/2017
			Etalement des frais d'émission	Changement de périmètre	Actualisation	Autres impacts	
Billets de trésorerie	138,3	330,6	-	-	-	-	468,9
Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	679,8	(21,7)	0,9	(2,8)	-	(0,0)	656,2
Endettement obligataire et bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires	818,1	308,9	0,9	(2,8)	-	(0,0)	1 125,1
Intérêts courus sur emprunts bancaires	5,2	(4,3)	-	(0,0)	-	-	0,9
Endettement obligataire et bancaire hors découverts bancaires	823,3	304,6	0,9	(2,8)	-	(0,0)	1 126,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(253,1)	(199,1)	-	(0,7)	-	-	(452,8)
Découverts bancaires	2,0	(1,2)	-	(0,0)	-	-	0,8
Trésorerie nette	(251,1)	(200,3)	-	(0,7)	-	-	(452,0)
Endettement obligataire et bancaire net	572,2	104,3	0,9	(3,5)	-	(0,0)	673,9
Avances Actionnaire, Groupe et associés	105,8	(51,2)	-	(2,1)	-	(0,3)	52,3
Intérêts courus sur avances Actionnaire, Groupe et associés	-	-	-	-	-	-	-
Endettement financier net	678,0	53,1	0,9	(5,6)	-	(0,3)	726,2

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

- des emprunts auprès des établissements de crédit pour 364,7 millions d'euros, contre 419,3 millions d'euros au 31 décembre 2016,
- des financements bancaires des opérations de promotion pour 285,4 millions d'euros contre 253,9 millions d'euros au 31 décembre 2016.

Au cours de l'exercice, le Groupe a principalement :

- mis en place des financements Corporate pour un montant de 100 millions d'euros,
- remboursé les financements Corporate arrivant à échéance à hauteur de 100 millions d'euros,
- continué à émettre des billets de trésorerie (plus 330,6 millions d'euros sur l'exercice).

Les financements ne sont pas tous tirés dans leur totalité au 31 décembre 2017.

Le compte courant passif envers Altarea SCA est à zéro contre 45,2 millions d'euros au 31 décembre 2016.

Les variations de périmètre sont liées à des changements de mode de consolidation de certaines sociétés de programmes.

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

Trésorerie nette

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

Ventilation par échéance de l'endettement bancaire

En millions d'euros	31/12/2017	31/12/2016
< 3 mois	121,9	129,9
De 3 à 6 mois	181,9	136,7
De 6 à 9 mois	136,5	24,6
De 9 à 12 mois	117,3	53,9
A moins d'1 an	557,6	345,0
A 2 ans	169,8	140,6
A 3 ans	308,9	51,9
A 4 ans	26,9	247,6
A 5 ans	51,3	26,9
De 1 à 5 ans	556,8	467,0
Plus de 5 ans	14,8	15,9
Frais d'émission restant à amortir	(2,4)	(2,6)
Total endettement bancaire brut	1 126,7	825,3

L'augmentation de la part à moins d'un an de l'endettement bancaire s'explique principalement par l'augmentation des billets de trésorerie (et donc de leur échéancier), compensée par l'extinction d'une dette bancaire corporate.

Ventilation par sûretés de l'endettement bancaire

En millions d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Promesses d'hypothèques	278,1	249,6
Privilège de prêteur de denier	25,6	27,0
Nantissement de créances	6,0	6,5
Nantissement de titres	235,0	235,0
Caution données par Altarea SCA	109,0	159,0
Non garanti	475,5	150,8
Total	1 129,1	827,9
Frais d'émission restant à amortir	(2,4)	(2,6)
Total endettement bancaire brut	1 126,7	825,3

Les promesses d'hypothèques et de privilège de prêteur de deniers concernent principalement les activités de

Promotion. Les nantissements de titres ou les cautions sont des garanties données pour certains financements.

Ventilation par taux de l'endettement bancaire

En millions d'euros	Endettement bancaire brut		
	Taux variable	Taux fixe	Total
Au 31 décembre 2017	1 126,7	–	1 126,7
Au 31 décembre 2016	725,3	100,0	825,3

La dette à taux fixe s'est éteinte au cours de l'exercice. La valeur de marché de la dette à taux fixe s'élevait 99,5 millions d'euros au 31 décembre 2016.

6.3 Provisions

En millions d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Provision pour indemnité de départ en retraite	7,5	6,5
Autres provisions	7,1	8,5
Total Provisions	14,6	15,0

La provision pour indemnité de départ en retraite a été valorisée, comme pour les exercices précédents, par un actuariaire externe. Les principes d'évaluation et de comptabilisation sont détaillés dans les principes et méthodes comptables de la Société, § 2.3.15. Les hypothèses principales de l'évaluation de l'engagement sont le taux de rotation des effectifs, le taux d'actualisation et le taux de revalorisation des salaires : une variation de +/- 0,25% de ces deux derniers critères n'entraîneraient pas d'impact significatif.

Les autres provisions couvrent principalement :

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

Echéancier des intérêts à payer dans le futur

En millions d'euros	31/12/2017	31/12/2016
< 3 mois	2,6	7,1
De 3 à 6 mois	2,7	1,8
De 6 à 9 mois	2,6	2,3
De 9 à 12 mois	2,5	2,2
A moins d'1 an	10,5	13,5
A 2 ans	8,2	7,2
A 3 ans	6,9	5,6
A 4 ans	1,6	5,1
A 5 ans	0,9	0,4
De 1 à 5 ans	17,7	18,3

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

NOTE 7 ACTIFS ET TESTS DE VALEUR

7.1 Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition

<i>En millions d'euros</i>	Valeurs brutes	Amortissements et/ou dépréciations	31/12/2017	31/12/2016
Écarts d'acquisition	383,3	(243,7)	139,6	139,6
Marques	89,9		89,9	89,9
Relations clientèles	191,7	(191,7)	–	5,5
Logiciels, brevets & droits similaires	16,9	(12,9)	4,1	3,4
Droit au bail	2,2	(2,2)	–	0,1
Autres	0,2	(0,0)	0,2	0,2
Autres immobilisations incorporelles	19,3	(15,0)	4,2	3,6
TOTAL	684,2	(450,5)	233,7	238,7

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2017	31/12/2016
Valeur nette en début de période	238,7	182,6
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	1,9	1,8
Cession et mise au rebut	(0,1)	(0,0)
Variation de périmètre et autres	–	60,1
Changement de méthode comptable		
Dotations nettes aux amortissements	(6,8)	(5,9)
Valeur nette en fin de période	233,7	238,7

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

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

Les relations clientèles liées à l'acquisition du promoteur Pitch Promotion sont totalement amorties au 31 décembre 2017 (et l'ont été linéairement à compter de la date d'acquisition).

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

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

Conformément aux principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe (§ 2.3.3 et 2.3.8), les écarts d'acquisition ont fait l'objet d'un test de dépréciation au 31 décembre 2017. Sur la base des hypothèses ainsi décrites, les justes valeurs déterminées des actifs économiques des secteurs Logement et Bureau ne nécessitent pas la comptabilisation de dépréciation.

Les marques Cogedim et Pitch Promotion ont été testées individuellement et conjointement aux Unités Génératrices de Trésorerie Logement et Bureau. Aucune dépréciation n'est à comptabiliser au 31 décembre 2017.

Les écarts constatés au titre de l'acquisition de Cogedim et de Pitch Promotion ainsi que les marques restent donc au 31 décembre 2017 respectivement d'un montant total de 139,6 millions d'euros et 89,9 millions d'euros.

7.2 Immeubles de placement

Les immeubles de placement concernent des actifs à usage de bureaux et sont évalués au coût.

7.3 Besoin en fonds de roulement d'exploitation

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

En millions d'euros	31/12/2017	31/12/2016	Flux	
			Généré par l'activité	Variations de périmètre et autres
Stocks et en-cours nets	1 275,4	959,6	324,9	(9,2)
Créances clients nettes	189,4	137,3	51,9	0,2
Autres créances d'exploitation nettes	321,0	248,6	77,6	(5,1)
Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	510,4	385,9	129,5	(4,9)
Dettes fournisseurs	(496,3)	(395,5)	(101,0)	0,2
Autres dettes d'exploitation	(742,7)	(484,4)	(270,7)	12,4
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	(1 239,0)	(879,9)	(371,7)	12,6
BFR d'exploitation	546,9	465,6	82,8	(1,5)

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

7.3.1 Stocks et en cours

En millions d'euros	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
Au 1^{er} janvier 2016	696,9	(5,8)	691,2
Variation	138,0	0,1	138,1
Dotations	–	(0,5)	(0,5)
Reprises	–	0,9	0,9
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	(37,9)	(0,1)	(38,0)
Variation de périmètre	166,4	1,5	168,0
Au 31 décembre 2016	963,4	(3,8)	959,6
Variation	328,5	0,0	328,5
Dotations	–	(5,2)	(5,2)
Reprises	–	1,6	1,6
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	0,8	(0,3)	0,4
Variation de périmètre	(9,6)	–	(9,6)
Au 31 décembre 2017	1 283,1	(7,7)	1 275,4

La variation des stocks s'expliquent principalement par l'évolution de l'activité du Groupe. Les variations de périmètre sont liées à l'acquisition du promoteur Pitch Promotion sur l'exercice 2016 et à des changements de mode de consolidation au cours de l'exercice 2017.

7.3.2 Créances clients et autres créances

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2017	31/12/2016
Créances clients et comptes rattachés brut	190,5	138,0
Perte de valeur à l'ouverture	(0,7)	(0,6)
Dotations	(0,4)	(0,1)
Variations de périmètre	–	(0,0)
Reprises	0,0	(0,0)
Autres variations	0,0	0,0
Perte de valeur à la clôture	(1,1)	(0,7)
Créances clients nettes	189,4	137,3
Avances et acomptes versés	28,0	30,0
Créances de TVA	198,1	150,4
Débiteurs divers	46,4	45,9
Charges constatées d'avance	48,9	26,5
Total autres créances d'exploitation brutes	321,4	252,8
Perte de valeur à l'ouverture	(4,3)	(4,1)
Dotations	(0,5)	(0,3)
Variations de périmètre	–	(0,0)
Reclassement	(0,1)	–
Reprises	4,5	0,1
Perte de valeur à la clôture	(0,4)	(4,3)
Créances d'exploitation nettes	321,0	248,6
Créances clients et autres créances d'exploitation	510,4	385,9
Créances sur cession d'immobilisations	0,2	0,2
Créances clients et autres créances d'exploitation	510,6	386,0

Créances clients

Les créances au titre des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) sont enregistrées toutes taxes comprises et représentent le chiffre d'affaires à l'avancement diminué des encaissements reçus des clients.

Détail des créances clients exigibles :

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2017
Total brut créances clients	190,5
Dépréciations sur créances clients	(1,1)
Total net créances clients	189,4
Clients factures à établir	22,5
Décalage clients à l'avancement	(8,0)
Clients et comptes rattachés exigibles	158,9

<i>En millions d'euros</i>	Total	Dans les temps	A 30 jours	A 60 jours	A 90 jours	Au delà de 90 jours
Clients et comptes rattachés exigibles	158,9	122,9	–	17,2	2,7	16,1

Avances et acomptes versés

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

7.3.3 Dettes fournisseurs et autres dettes

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2017	31/12/2016
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	496,3	395,5
Avances et acomptes reçus des clients	551,5	322,9
TVA collectée	80,4	59,9
Autres dettes fiscales et sociales	41,7	36,8
Produits constatés d'avance	0,9	2,4
Autres dettes	68,2	62,5
Autres dettes d'exploitation	742,7	484,4
Dettes sur immobilisations	10,8	10,6
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 249,8	890,4

Avances et acomptes reçus des clients

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

NOTE 8 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

8.1 Valeur comptable des instruments financiers par catégorie selon IAS 39

Au 31 décembre 2017

En millions d'euros	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur				
			Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 *	Niveau 2 **	Niveau 3 ***
ACTIFS NON COURANTS	344,8	152,8	192,0	-	-	-	-	-	-
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	338,0	152,8	185,2	-	-	-	-	-	-
Prêts et créances (non courant)	6,8	-	6,8	-	-	-	-	-	-
ACTIFS COURANTS	976,4	-	958,1	-	-	18,2	18,2	-	-
Clients et autres créances	510,6	-	510,6	-	-	-	-	-	-
Prêts et créances financières (courant)	13,0	-	13,0	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	452,8	-	434,5	-	-	18,2	18,2	-	-
PASSIFS NON COURANTS	570,6	-	-	570,6	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	569,6	-	-	569,6	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	1,0	-	-	1,0	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	1 859,2	-	-	1 859,1	-	0,0	-	0,0	-
Emprunts et dettes financières	609,4	-	-	609,4	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	0,0	-	-	-	-	0,0	-	0,0	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 249,8	-	-	1 249,8	-	-	-	-	-

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

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

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

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

Au 31 décembre 2016

En millions d'euros	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur				
			Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau1*	Niveau 2**	Niveau 3***
ACTIFS NON COURANTS	253,3	134,7	118,5	-	-	-	-	-	-
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	246,6	134,7	111,9	-	-	-	-	-	-
Prêts et créances (non courant)	6,7	-	6,7	-	-	-	-	-	-
ACTIFS COURANTS	658,8	-	645,7	-	-	13,2	6,2	7,0	-
Clients et autres créances	386,0	-	386,0	-	-	-	-	-	-
Prêts et créances financières (courant)	12,7	-	12,7	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	7,0	-	-	-	-	7,0	-	7,0	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	253,1	-	246,9	-	-	6,2	6,2	-	-
PASSIFS NON COURANTS	481,4	-	-	481,4	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	480,5	-	-	480,5	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	1,0	-	-	1,0	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	1 341,2	-	-	1 341,1	-	0,0	-	0,0	-
Emprunts et dettes financières	450,7	-	-	450,7	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	0,0	-	-	-	-	0,0	-	0,0	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	890,4	-	-	890,4	-	-	-	-	-
Dettes auprès des actionnaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

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

Les titres non consolidés classés en actifs disponibles à la vente sont évalués à leur juste valeur, cette dernière ayant été déterminée sur la base de leur situation comptable nette, sans détermination d'hypothèses de valorisation.

La trésorerie et équivalents de trésorerie sont répartis entre les disponibilités présentées en créances et les valeurs mobilières de placement présentées en actifs à la juste valeur de niveau 1.

8.2 Risque de taux

Le Groupe détient des swaps destinés à la couverture du risque de taux sur son endettement financier à taux variable.

Le Groupe n'a pas opté pour la comptabilité de couverture prévue par la norme IAS 39. Les instruments dérivés sont comptabilisés à la juste valeur.

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

ajustement mesure, par l'application à chaque date de flux de la valorisation une probabilité de défaut, le risque de contrepartie, qui se définit comme le risque de devoir remplacer une opération de couverture au taux de marché en vigueur à la suite d'un défaut d'une des contreparties. Le CVA, calculé pour une contrepartie donnée, considère la probabilité de défaut de cette contrepartie. Le DVA, basé sur le risque de crédit de la Société, correspond à la perte à laquelle la contrepartie pourrait faire face en cas de défaut de la Société. L'impact est quasi nul sur la période.

Situation comptable des instruments financiers dérivés

En millions d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Swaps de taux d'intérêts	(0,0)	2,9
Intérêts courus non échus	(0,0)	4,0
Total	(0,0)	6,9

Les instruments dérivés ont été valorisés par une actualisation des flux de trésorerie futurs estimés sur la base de la courbe des taux d'intérêts au 31 décembre 2017.

Echéancier des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

Au 31 décembre 2017

<i>En millions d'euros</i>	déc.-2017	déc.-2018	déc.-2019	déc.-2020	déc.-2021	déc.-2022
ALTAREIT payeur à taux fixe - swap	3,2	3,1	2,9	-	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe - collar	-	-	-	-	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe - cap	-	-	-	-	-	-
Total	3,2	3,1	2,9	-	-	-
Taux moyen de couverture	0,21%	0,21%	0,21%	0,00%	0,00%	0,00%

Au 31 décembre 2016

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

Position de gestion

Au 31 décembre 2017

<i>En millions d'euros</i>	déc.-2017	déc.-2018	déc.-2019	déc.-2020	déc.-2021	déc.-2022
Emprunts et dettes bancaires à taux fixe	-	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(1 126,7)	(569,2)	(399,4)	(90,5)	(63,7)	(12,4)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	452,8	-	-	-	-	-
Position nette avant gestion	(673,9)	(569,2)	(399,4)	(90,5)	(63,7)	(12,4)
Swap	3,2	3,1	2,9	-	-	-
Collar	-	-	-	-	-	-
Cap	-	-	-	-	-	-
Total Instruments Financiers Dérivés	3,2	3,1	2,9	-	-	-
Position nette après gestion	(670,7)	(566,1)	(396,4)	(90,5)	(63,7)	(12,4)

Au 31 décembre 2016

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

Analyse de la sensibilité au taux d'intérêt

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

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

	Augmentation / Diminution des taux d'intérêts	Incidence du gain ou de la perte sur le résultat avant impôt	Incidence sur la valeur en portefeuille d'instruments financiers
31/12/2017	+50 -50	- 1,4 million d'euros + 1,6 million d'euros	+0,0 million d'euros -0,0 million d'euros
31/12/2016	+50 -50	-1,9 million d'euros +1,1 million d'euros	+0,0 million d'euros -0,0 million d'euros

8.3 Risque de liquidité

Trésorerie

Le Groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 452,8 millions au 31 décembre 2017 contre 253,1 millions d'euros au 31 décembre 2016, ce qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité.

Une partie de cette trésorerie est qualifiée de non disponible pour le Groupe, tout en étant disponible pour les besoins propres des filiales qui la portent : au 31 décembre 2017, le montant de cette trésorerie à utilisation restrictive s'élève à 208,8 millions d'euros.

Au 31 décembre 2017, en sus de la trésorerie disponible d'un montant de 244 millions d'euros, le Groupe dispose également de 173,3 millions d'euros supplémentaires de trésorerie mobilisable (sous la forme de lignes de crédit corporate confirmées non utilisées).

Covenants bancaires

Les covenants (ratios financiers) à respecter au titre du Groupe concernent les crédits corporate bancaires pour un montant de 344 millions.

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

	Covenants Groupe Altarea	31/12/17	Covenants Cogedim consolidé	31/12/17
Loan To Value (LTV)				
Dettes financières obligataires et bancaires nettes/valeur réévaluée du patrimoine de la Société	< 60%	36,1%		
Interest Cover Ratio (ICR)				
Résultat opérationnel (colonne FFO ou cash-flow des opérations) / Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société	> 2	9,3		
Levier				
Levier : Dette financière nette/EBITDA			<= 5	2,2
Gearing : Dette financière nette/Fonds propres			<= 3	0,5
ICR : EBITDA/Frais financiers nets			>= 2	8,9

Risque de contrepartie

La mise en place de produits dérivés pour limiter le risque de taux expose le groupe à une éventuelle défaillance d'une contrepartie. Afin de limiter ce risque, le groupe ne réalise des opérations de couverture qu'avec les plus grandes institutions financières.

Risque de change

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

NOTE 9 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Actionnariat d'Altareit

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

En pourcentage	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2016
	% capital	% droit de vote	% capital	% droit de vote
Altarea	99,63	99,75	99,63	99,75
Altarea France	0,11	0,11	0,11	0,11
Alta Faubourg *	0,11	–	0,11	0,11
<i>Contrôle groupe Altarea</i>	<i>99,85</i>	<i>99,86</i>	<i>99,85</i>	<i>99,86</i>
Auto-contrôle	0,01	–	0,01	–
Public	0,14	0,14	0,14	0,14
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

* Actions d'auto-contrôle

Transactions avec les parties liées

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

Les principales parties liées retenues par le Groupe sont :

- Altarea, la holding de contrôle du groupe, et ses filiales notamment celles prestataires de services,
- Altafi 2, gérant non associé de la Société et dont le Président est M. Alain Taravella,
- Les sociétés de l'un des actionnaires fondateurs qui détiennent des participations dans la société Altarea : les sociétés AltaGroupe, AltaPatrimoine, Altager, contrôlées par M. Alain Taravella.

Altarea détient Altareit à hauteur de 99,63% et Altarea France, elle-même contrôlée à 100% par Altarea, détient 0,11% d'Altareit, de même qu'Alta Faubourg, contrôlée à 100% par Altareit, détient 0,11 % d'Altareit.

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

Altarea porte au titre de différents emprunts une caution solidaire jusqu'à 275 millions d'euros pour le compte de Cogedim. Altarea a octroyé une caution solidaire pour le compte d'Altareit d'un montant pouvant aller jusqu'à 242 millions d'euros. En outre, Altarea a investi directement à 50% dans la société AF Investco 4 pour la restructuration d'un immeuble aux côtés du fonds d'investissement Altafund dans lequel Altareit détient une participation à hauteur de 16,7%.

Afin de formaliser les services apportés habituellement à Altareit par Altarea, holding animatrice, et de préciser les

prestations réalisées par celle-ci, une convention d'animation a été conclue en 2017. Les conditions antérieures restent inchangées.

En millions d'euros	Altafi 2	Altarea et ses filiales	31/12/2017	31/12/2016
Actifs non courants		0,1	0,1	0,1
Actifs courants		1,4	1,4	2,1
TOTAL ACTIF	–	1,5	1,5	4,2
Dettes fournisseurs, comptes courants et autres dettes ^(a)	–	4,0	4,0	51,7
TOTAL PASSIF	–	4,0	4,0	51,7

(a) Principalement compte courant entre Altareit et Altarea SCA

En millions d'euros	Altafi 2	Altarea et ses filiales	31/12/2017	31/12/2016
Produits d'exploitation	0,1	10,7	10,8	6,5
Charges d'exploitation	(0,6)	(28,5)	(29,1)	(16,5)
RESULTAT OPERATIONNEL	(0,6)	(17,8)	(18,3)	(10,0)
Coût de l'endettement net	–	(3,2)	(3,2)	(2,3)
RESULTAT NET	(0,6)	(20,9)	(21,5)	(12,3)

Rémunération de la gérance

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

Altafi 2 SAS		
En millions d'euros	31/12/2017	31/12/2016
Rémunération fixe de la gérance	0,6	0,6
TOTAL	0,6	0,5

Rémunération des principaux cadres salariés du Groupe

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2017	31/12/2016
Salaires bruts ^(a)	1,4	1,5
Charges sociales	0,5	0,5
Paielements fondés sur des actions ^(b)	1,7	0,9
<i>Nombre Actions livrées au cours de la période</i>	4 954	3 000
Avantages postérieurs à l'emploi ^(c)	0,0	0,0
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme ^(d)	0,0	0,0
Indemnités de fin de contrat ^(e)		–
Contribution patronale 20% s/ AGA	0,4	0,2
Prêts consentis		
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,1	0,0

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

(b) Charge calculée selon la norme IFRS 2.

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

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

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

<i>En nombre de droits à actions gratuites d'Altarea SCA</i>	31/12/2017	31/12/2016
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	21 934	15 388
Bons de souscription d'actions Altarea	–	–
Stock-options sur actions Altarea	–	–

Les informations figurant ci-dessus portent sur la rémunération et les avantages alloués aux principaux cadres salariés du Groupe. Elles ne comprennent pas la rémunération de la Gérance et celle du Président et des membres du Conseil de Surveillance.

NOTE 10 ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS EVENTUELS

10.1 Engagements hors bilan

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

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

Ces engagements figurent dans la note 6.2 « Endettement financier net et sûretés ».

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

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

En millions d'euros	31/12/2016	31/12/2017	à moins d'un an	de un à 5 ans	à plus de cinq ans
Engagements reçus					
Engagements reçus liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements reçus liés au périmètre	4,5	14,3	12,0	-	2,3
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	25,1	5,4	5,4	-	-
Garanties de paiement reçues des clients	25,1	5,4	5,4	-	-
Total	29,7	19,8	17,4	-	2,3
Engagements donnés					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements donnés liés au périmètre	110,3	57,2	0,5	15,2	41,5
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	789,9	1 075,7	354,9	720,4	0,4
Garanties d'achèvement des travaux (données)	704,9	983,8	321,4	662,4	-
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	6,6	37,5	4,0	33,5	-
Cautions d'indemnités d'immobilisation	64,3	38,8	24,0	14,4	0,3
Autres cautions et garanties données	14,1	15,6	5,5	10,1	0,0
Total	900,3	1 132,8	355,3	735,6	41,8

Engagements reçus**Engagements reçus liés aux opérations de périmètre**

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

Le Groupe bénéficie également de garantie(s) de passif(s) obtenue(s) dans le cadre d'acquisition de filiales et participations. Il a notamment reçu un engagement maximum de 12 millions d'euros donné par les cédants de Pitch Promotion. Cet engagement garantit tout préjudice lié à l'activité, subi par le Groupe et dont la cause ou l'origine est antérieure au 31 mars 2015, et ce jusqu'au 31 décembre 2018.

Engagements reçus liés aux activités opérationnelles**Garanties de paiement reçues des clients**

Le Groupe reçoit des garanties de paiement de ses clients émises par des établissements financiers en garantie des sommes encore dues. Elles concernent essentiellement les opérations de promotion Bureau.

Autres engagements reçus

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

Engagements donnés

Engagements donnés liés aux opérations de périmètre

Le principal engagement d'un montant de 56,2 millions d'euros (engagement ferme sur des opérations identifiées) est un engagement de souscription au capital des sociétés composant le fonds d'investissement AltaFund. L'engagement varie en fonction des souscriptions et/ou rachats au cours de la période.

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

Par ailleurs, le Groupe peut octroyer des garanties de passifs ou compléments de prix lors de cessions de titres de filiales et participations.

Engagements donnés liés aux activités opérationnelles

Garantie d'achèvement des travaux

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

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

Garantie sur paiement à terme d'actifs

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

Cautions d'indemnités d'immobilisations

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

Autres cautions et garanties données

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

Engagements réciproques

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

Autres engagements

Dans le cadre de son activité du secteur Logement, le Groupe signe des contrats de réservations (ou promesses de vente) avec ses clients, dont la régularisation est conditionnée par la levée ou non de conditions suspensives (liées notamment à l'obtention de son financement par le client).

Le Groupe se constitue aussi un portefeuille foncier composé de promesses unilatérales de vente.

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

Enfin, le Groupe a annoncé l'installation de son futur siège social dans l'immeuble Richelieu (Paris 2^{ème}), pour lequel il a signé un Bail en l'Etat futur d'Achèvement. La prise d'effet devrait se réaliser sur le second semestre 2019.

Loyers minima à verser

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

	31/12/2017	31/12/2016
A moins d'un an	16,5	13,9
Entre 1 et 5 ans	14,3	14,2
Plus de 5 ans	0,1	0,3
Loyers minimum à verser	30,9	28,4

Ces contrats concernent :

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

10.2 Passifs éventuels

Aucun nouveau litige ou procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage dont les effets pourraient être significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société n'est apparu au cours de l'exercice 2017, autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée (se reporter à la note 6.3 « Provisions ») ou qui ont fait l'objet d'une contestation, effective ou en cours de préparation, de la Société (se reporter à la note 5.3 « Impôt sur les résultats » ou 6.3 « Provisions »).

NOTE 11 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS A LA DATE DE CLOTURE

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

NOTE 12 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

En millions d'euros	E&Y				Grant Thornton				Autres				Total			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																
- Altareit SCA	0,0	0,0	3%	3%	0,1	0,1	32%	28%	-	-	0%	0%	0,1	0,1	8%	8%
- Filiales intégrées globalement	0,7	0,8	97%	96%	0,1	0,2	68%	70%	0,2	0,1	100%	100%	1,0	1,1	92%	91%
Services autres que la certification des comptes																
- Altareit SCA	-	-	0%	0%	-	-	0%	0%	-	-	0%	0%	-	-	0%	0%
- Filiales intégrées globalement	-	0,0	0%	1%	-	0,0	0%	1%	-	-	0%	0%	-	0,0	0%	1%
Total	0,7	0,8	100%	100%	0,2	0,2	100%	100%	0,2	0,1	100%	100%	1,1	1,2	100%	100%

3.7 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

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 consolidés 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 consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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 consolidés » 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 consolidés 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 consolidés 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 consolidés pris isolément.

■ Evaluation des écarts d'acquisition et des marques

Risque identifié	Notre réponse
Au 31 décembre 2017, les écarts d'acquisition et les marques sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de M€ 229,5 dont M€ 139,6 relatifs aux écarts d'acquisition liés aux acquisitions de Cogedim et de Pitch Promotion et M€ 89,9 relatifs aux marques Cogedim et Pitch Promotion.	Nous avons pris connaissance du processus défini par le groupe relatif à la détermination de la valeur recouvrable des écarts d'acquisition et des marques, regroupés en Unités Génératrices de Trésorerie (UGT).

Les écarts d'acquisition et les marques font l'objet d'un test de dépréciation annuel systématique ou plus fréquemment si des événements ou des circonstances, internes ou externes, indiquent qu'une réduction de valeur est susceptible d'être intervenue.

Comme indiqué dans la note 2.3.8 de l'annexe aux comptes consolidés, une perte de valeur est comptabilisée si la valeur comptable des actifs (et certains passifs associés) au bilan s'avère supérieure à la valeur recouvrable de ces mêmes actifs.

La détermination des valeurs recouvrables de chaque groupe d'actifs testés repose sur la méthode de flux de trésorerie actualisés nécessitant l'utilisation d'hypothèses, estimations ou appréciations et la méthode des comparables boursiers.

Compte tenu des montants et de la sensibilité de ces actifs aux variations de données et hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations, en particulier les prévisions de flux de trésorerie et les taux d'actualisation utilisés, nous avons considéré l'évaluation de la valeur recouvrable des écarts d'acquisition et des marques comme un point clé de l'audit.

Nos travaux ont également consisté à :

- apprécier les principes et les méthodes de détermination des valeurs recouvrables des UGT auxquelles les écarts d'acquisition et les marques sont rattachés ainsi que les actifs nets réévalués correspondants ;
- rapprocher la valeur nette comptable de l'actif net rattaché aux UGT testées avec les données comptables du groupe ;
- apprécier, en incluant nos experts en évaluation, la pertinence des modèles d'évaluation utilisés ainsi que des taux de croissance long terme et les taux d'actualisation appliqués dans ces modèles ;
- apprécier par entretiens avec la direction les principales hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations budgétaires sous-tendant les flux de trésorerie utilisés dans les modèles de valorisation. A ce titre, nous avons également comparé les estimations des projections de flux de trésorerie des périodes précédentes avec les réalisations effectives correspondantes, afin d'évaluer la pertinence et la fiabilité du processus de prévisions, de corroborer les résultats des analyses de sensibilité conduites par la direction en les comparant à ceux réalisés par nos soins.
- tester par sondages l'exactitude arithmétique des évaluations retenues par le groupe.

■ **Evaluation des actifs d'impôts différés**

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2017, les actifs d'impôts différés relatifs aux déficits reportables s'élèvent à M€ 109,9 millions d'euros.</p> <p>Comme indiqué dans la note 2.3.17 de l'annexe aux comptes consolidés, ces actifs d'impôts différés sont reconnus dans la mesure où il devient probable qu'un bénéfice futur imposable permettra de les recouvrer sur la base d'un business plan fiscal établi par le management et dérivé du business plan de la société établi sur une durée raisonnable.</p> <p>La capacité du groupe à imputer dans un horizon de temps raisonnable ses actifs d'impôts différés est appréciée par la direction à la clôture de chaque exercice, en tenant compte notamment des estimations de résultats fiscaux futurs de l'activité de promotion immobilière.</p> <p>Nous avons considéré l'évaluation de la valeur recouvrable des actifs d'impôts différés relatifs aux déficits reportables comme un point clé de notre audit en raison de l'importance des jugements de la direction pour la comptabilisation de ces actifs et du caractère significatif de leurs montants.</p>	<p>Nous avons analysé la cohérence de la méthodologie appliquée pour la reconnaissance des impôts différés comptabilisés avec les règles fiscales en vigueur à la clôture, notamment avec les taux d'impôt adoptés et les règles de limitation d'imputation des déficits reportables, propres à chaque juridiction.</p> <p>Notre approche a consisté à examiner les business plans fiscaux relatifs essentiellement aux prévisions de résultats liés à l'activité de promotion immobilière dans le groupe d'intégration fiscale Altareit pour apprécier la capacité du groupe à dégager des résultats taxables futurs permettant l'utilisation des déficits fiscaux activés.</p> <p>Nous avons comparé ces business plans fiscaux avec les prévisions de flux de trésorerie futurs utilisées le cas échéant dans le cadre des tests annuels de dépréciation des écarts d'acquisition et des marques et examiné le caractère raisonnable des principales données et hypothèses sur lesquelles se fondent ces prévisions de résultats fiscaux.</p>

■ Evaluation des stocks, du chiffre d'affaires et de la marge immobilière

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2017, les stocks immobiliers sont inscrits au bilan pour un montant de M€ 1.275,4 et la marge immobilière s'élève à M€ 146,2 pour l'exercice 2017.</p> <p>Comme indiqué dans la note 2.3.18 de l'annexe aux comptes consolidés, le chiffre d'affaires et les coûts (marge immobilière) sont reconnus dans les comptes du groupe selon la méthode de l'avancement. L'intégralité des opérations de Vente en l'État Futur d'Achèvement et de Contrat de Promotion Immobilière est concernée par cette méthode.</p> <p>Pour ces programmes, le chiffre d'affaires des ventes notariées est comptabilisé, selon la norme IAS 18 « Produits des activités ordinaires » et l'interprétation IFRIC 15 « Contrats de construction de biens immobiliers », proportionnellement à l'avancement technique des programmes, mesuré par le montant des coûts rattachables à l'opération qui ont déjà été engagés et à l'avancement de la commercialisation, déterminé par le prorata des ventes régularisées sur le total des ventes budgétées.</p> <p>Comme indiqué dans la note 2.3.9 de l'annexe aux comptes consolidés, les stocks sont évalués au prix de revient sous déduction de la quote-part de prix de revient sortie à l'avancement pour les opérations réalisées en ventes en l'État Futur d'Achèvement ou en Contrat de Promotion Immobilière. Des dépréciations sont comptabilisées lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure à leur prix de revient.</p> <p>Compte tenu du caractère significatif des stocks et de la marge immobilière dans les comptes consolidés du groupe, nous avons considéré l'évaluation de ces éléments comme un point clé de l'audit.</p>	<p>Notre approche a consisté à examiner les hypothèses retenues par la direction pour l'évaluation du résultat des opérations immobilières et notamment les hypothèses relatives aux prix de vente, aux coûts de construction, aux honoraires de prestations de services et aux coûts internes.</p> <p>Les taux d'avancements techniques des opérations présentant un chiffre d'affaires et des coûts (marge immobilière) significatifs sur l'exercice nous ont été confirmés par les maîtres d'œuvre (confirmation externe) en charge des opérations immobilières et nous avons rapproché les taux d'avancement commerciaux aux actes notariés en réalisant des tests de détails sur les ventes de l'exercice. Des tests de fiabilité des contrôles applicatifs liés au processus de commercialisation ont également été réalisés par nos équipes d'experts.</p> <p>Nous avons également examiné les coûts encourus et restant à encourir sur les projets les plus significatifs afin d'identifier les contrats déficitaires, et le cas échéant, nous avons rapproché ces coûts de la perte à terminaison sur ces contrats.</p> <p>Enfin, nous avons vérifié, par sondages, l'exactitude arithmétique du chiffre d'affaires et des marges immobilières correspondantes dégagées sur l'exercice et enregistrées dans les comptes consolidés, à partir des marges à terminaison et des taux d'avancement commercial et technique.</p> <p>L'évaluation des stocks relatifs aux projets non encore lancés commercialement, d'une part, et aux projets livrés, d'autre part, a fait l'objet d'une attention particulière. Pour les opérations non encore lancées commercialement, nous avons examiné l'existence de perspectives profitables, à partir d'entretiens avec la direction et d'analyses des budgets d'opération. Pour les projets livrés, nous avons analysé les prix de vente prévisionnels des lots en stocks avec les prix de vente des lots actés.</p>

Vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion

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

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

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 consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, 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 consolidés ont été arrêtés par la gérance.

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

■ Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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 consolidés 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 consolidés ;
- ▶ 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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

- ▶ concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

■ 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 consolidés 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
Membre français de Grant Thornton International

ERNST & YOUNG et Audit

Laurent Bouby

Anne Herbein