

COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018

4

4.1 ETATS FINANCIERS 90	4.3 AUTRES INFORMATIONS SUR LES COMPTES ANNUELS 102
4.1.1 Compte de résultat 90	4.3.1 Information sur les délais de paiement de la société 102
4.1.2 Bilan 92	4.3.2 Résultats des cinq derniers exercices 102
4.2 ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 94	4.4 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS 103
4.2.1 Faits significatifs de l'exercice 94	4.5 RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS 107
4.2.2 Principes, règles et méthodes comptables 94	
4.2.3 Commentaires, chiffres, et tableaux annexes 95	

4.1 Etats financiers

4.1.1 Compte de résultat

Rubriques (en milliers d'euros)	2018	2017
Ventes de marchandises Production vendue (biens et services)	589,7	471,8
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	589,7	471,8
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur provisions (et amortissements), transferts charges Autres produits		
PRODUITS D'EXPLOITATION	589,7	471,8
Achats de marchandises Variation de stock (marchandises) Achats matières premières et autres approvisionnements Variations de stock (matières premières et approvisionnements) Autres achats et charges externes Impôts, taxes et versements assimilés Salaires et traitements Charges sociales	7 466,2 0,5	4 482,3 0,7
DOTATIONS D'EXPLOITATION Sur immobilisations : dotations aux amortissements Sur immobilisations : dotations aux dépréciations Sur actif circulant : dotations aux dépréciations Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres charges	7,5	(0,7)
CHARGES D'EXPLOITATION	7 474,2	4 482,3
RESULTAT D'EXPLOITATION	(6 884,5)	(4 010,5)
OPERATIONS EN COMMUN Bénéfice ou perte transférée Perte ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS Produits financiers de participations Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé Autres intérêts et produits assimilés Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	34 583,6 53,2	2 595,6 3 585,7 4 117,0
PRODUITS FINANCIERS	34 636,8	10 298,3
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions Intérêts et charges assimilées Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	264,0 8 881,1	77,6 3 304,6
CHARGES FINANCIERES	9 145,2	3 382,3
RESULTAT FINANCIER	25 491,7	6 916,0
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	18 607,2	2 905,6

Compte de résultat (suite)

Rubriques (en milliers d'euros)	2018	2017
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	31,9	8,4
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	31,9	8,4
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0,8	1,9
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0,8	1,9
RESULTAT EXCEPTIONNEL	31,1	6,5
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	(16 098,8)	(7 302,2)
TOTAL DES PRODUITS	35 258,4	10 778,5
TOTAL DES CHARGES	521,3	564,2
BENEFICE OU PERTE	34 737,1	10 214,3

4.1.2 Bilan

Bilan Actif

Rubriques (en milliers d'euros)	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2018	31/12/2017
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Immobilisations incorporelles en-cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres				
Immobilisations corporelles en-cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations	248 727,3	88 582,9	160 144,4	160 144,4
Créances rattachées à des participations	618 523,6	24 637,1	593 886,5	489 762,0
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	867 250,9	113 220,0	754 030,9	649 906,4
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commande				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres	126 009,1		126 009,1	98 217,1
Capital souscrit - appelé, non versé				
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 92186,08)	92,2		92,2	5 059,8
DISPONIBILITES				
Disponibilités	101 655,8		101 655,8	95 151,0
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	99,0		99,0	662,7
ACTIF CIRCULANT	227 856,0		227 856,0	199 090,6
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts	2 388,5		2 388,5	
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	1097 495,3	113 220,0	984 275,4	848 997,0

Bilan Passif

Rubriques (en milliers d'euros)	2018	2017
Capital (dont versé 2 626,7)	2 626,7	2 626,7
Primes d'émission, de fusion, d'apport	76 253,6	76 253,6
Ecarts de réévaluation	58,4	58,4
Réserve légale	262,6	262,6
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	26,8	26,8
Autres	4 778,6	4 778,6
Report à nouveau	179 716,0	169 502,0
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	34 737,1	10 214,3
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	298 459,9	263 723,0
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	355 087,2	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	109 172,3	109 193,5
Emprunts et dettes financières diverses	221 453,6	474 837,0
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	94,9	1 186,1
Dettes fiscales et sociales		
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	7,5	57,5
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
DETTES	685 815,5	585 274,0
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	984 275,4	848 997,0

4.2 Annexe aux comptes annuels

Code de Commerce articles L 123-13 à L 123-21 et R 123-195 à R 123-198, Décret n° 83-1020 du 29 novembre 1983, règlement ANC 2015-05 du 2 juillet 2015 homologué par arrêté du 28 décembre 2015 et règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016 homologué par arrêté du 29 décembre 2016.

La société ALTAREIT est contrôlée par la société ALTAREA à 99,85% et regroupe les activités de promotion pour compte de tiers du Groupe Altarea Cogedim et ses activités de diversification.

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

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

Cette annexe est établie en milliers d'euros. Ces comptes annuels ont été arrêtés par la Gérance le 26 février 2019 après examen par le Conseil de Surveillance.

4.2.1 Faits significatifs de l'exercice

En juin 2018, l'agence de notation S&P Global a attribué à Altareit la note de crédit BBB. Dans le prolongement de cette notation, Altareit a levé 350 millions d'euros à 7 ans, devenant ainsi le premier promoteur français à réaliser une émission obligataire publique en Europe continentale.

4.2.2 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France. Les comptes annuels sont établis suivant le plan comptable 2014 adopté par le Comité de réglementation comptable (CRC) dans son règlement 2014-03 le 5 juin 2014 et modifié par le règlement de l'ANC n°2016-07 du 4 novembre 2016 et homologué par arrêté ministériel du 29 décembre 2016.

Les principes et méthodes comptables sont identiques à ceux appliqués pour l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017. Aucune modification de la présentation des comptes n'est intervenue.

Les principales méthodes utilisées sont décrites ci-après.

Titres de participation

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

Les titres de participation sont susceptibles d'être dépréciés lorsque leur valeur comptable présente un écart négatif significatif par rapport à leur valeur d'utilité pour l'entreprise, cette dernière étant appréciée en fonction de critères multiples tels que l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de rentabilité, les perspectives de

développement à long terme et la conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous filiales.

Créances rattachées aux participations

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

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

Créances

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

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

Actions propres

Les actions propres sont enregistrées dans les comptes suivants :

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

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

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

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

Autres valeurs mobilières de placement

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

Instruments financiers

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

Les pertes et les gains latents égaux à la valeur de marché estimée des contrats à la date de clôture ne sont pas comptabilisés. La valeur nominale, l'échéancier et

l'estimation des pertes ou gains latents sont présentés dans la partie qui traite des engagements hors bilan.

Frais de mise en place des emprunts

Les frais de mise en place des emprunts sont comptabilisés en charges. Les primes de remboursement des emprunts obligataires sont étalées sur la durée de vie des emprunts.

Provisions

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

4.2.3 Commentaires, chiffres, et tableaux annexes

4.2.3.1 NOTES SUR LE BILAN ACTIF

Immobilisations financières

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

Immobilisations Financières	31/12/2017	Augmentation	Diminution	31/12/2018
TITRES DE PARTICIPATIONS	248 727,3			248 727,3
Créances rattachées à des participations	514 319,1	1056 969,5	952 765,0	618 523,6
Prêts et autres immobilisations				
CREANCES FINANCIERES	514 319,1	1056 969,5	952 765,0	618 523,6
Total	763 046,4	1056 969,5	952 765,0	867 250,9

L'évolution du poste «Créances rattachées à des participations» est notamment liée à l'évolution de la créance Alta Faubourg (en diminution de 176 722 milliers d'euros) et à celle de Cogedim (en augmentation de 280 846 milliers d'euros).

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

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

Dépréciations	31/12/2017	Augmentations de l'exercice		Diminutions de l'exercice		31/12/2018
		Dotations		Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Dépréciations des titres de participation	88 582,9					88 582,9
Dépréciations des autres immobilis. financières	24 557,1		80,0			24 637,1
Autres dépréciations						
Total	113 140,0		80,0			113 220,0

Créances

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

Créances	Montant brut 2018	Provision	Montant net 2018	Montant net 2017
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	126 108,0		126 108,0	98 879,8
Personnel et comptes rattachés				
Avances et acomptes				
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	1 821,3		1 821,3	1 228,7
Etat, autres collectivités : créances diverses	4 262,1		4 262,1	425,1
Groupe et associés	119 925,5		119 925,5	96 563,3
Débiteurs divers	0,1		0,1	
Charges constatées d'avance	99,0		99,0	662,7
Total	126 108,0		126 108,0	98 879,8

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

Créances	Montant brut 2018	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Créances clients et comptes rattachés				
Personnel et comptes rattachés				
Avances et acomptes				
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	1 821,3	1 821,3		
Etat, autres collectivités : créances diverses	4 262,1	4 262,1		
Groupe et associés	119 925,5	119 925,5		
Débiteurs divers	0,1	0,1		
Charges constatées d'avance	99,0	99,0		
Total	126 108,0	126 108,0		

Produits à recevoir

Néant.

Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont composées d'actions propres pour un montant de 92 milliers d'euros.

Valeurs mobilières de placement (en milliers d'euros)

Valeurs mobilières de placement	31/12/2017	Augmentation	Diminution	Provisions	31/12/2018
Compte à terme TRESO PLUS	5 000	170 000	175 000		0
Actions propres	60	157	125		92
Total	5 060	170 157	175 125		92
Nb Actions	208	383	397		194

Au 31 décembre 2018, les actions propres sont constituées d'actions destinées à l'animation du cours.

4.2.3.2 NOTES SUR LE BILAN PASSIF

Capitaux propres

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

Capitaux Propres	31/12/2017	Affectation	Réduction capital, frais d'émission	Augment. capital et apports	Résultat 2018	31/12/2018
Capital Social	2 626,7					2 626,7
Prime d'émission / apport / Ecart de réévaluation	76 312,0					76 312,0
Réserve légale	262,6					262,6
Réserve disponible	4 805,4					4 805,4
Report à nouveau	169 502,0	10 214,3				179 716,0
Résultat de l'exercice	10 214,3	(10 214,3)			34 737,1	34 737,1
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
Total	263 723,0				34 737,1	298 459,9

Le capital au 31 décembre 2018 s'élève à 2 626,7 milliers d'euros divisé en 1 750 487 actions de valeur nominale de 1,50 € chacune et de 10 parts de commandité au nominal de 100 euros.

Provisions

Néant.

Emprunts et autres dettes

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

Emprunts et autres Dettes	31/12/2018	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2017
DETTES FINANCIERES	685 713,1	235 713,1	100 000,0	350 000,0	584 030,5
Autres emprunts obligataires	355 087,2	5 087,2		350 000,0	
Emprunts bancaires	109 172,3	9 172,3	100 000,0		109 193,5
Emprunts et dettes financières divers	212 090,8	212 090,8			468 992,2
Groupe et associés	9 362,8	9 362,8			5 844,8
Autres dettes					
DETTES ET AUTRES DETTES	102,4	102,4			1 243,6
Fournisseurs et comptes rattachés	94,9	94,9			1 186,1
Dettes Personnel et Organismes sociaux					
Dettes fiscales					
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Autres dettes	7,5	7,5			57,5
Produits constatés d'avance					
Total	685 815,5	235 815,5	100 000,0	350 000,0	585 274,0

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

Au cours de l'exercice Altareit a placé une émission obligataire inaugurale, notée, de 350 millions d'euros, avec une maturité de 7 ans et un coupon fixe de 2,875% auprès d'investisseurs européens.

Tableau des primes de remboursements des obligations (en milliers d'euros)

Variation de l'amortissement sur la prime	31/12/2017	Augment.	Diminution	31/12/2018
Prime de remboursement des obligations		2 572,5	184,0	2 388,5
Total		2 572,5	184,0	2 388,5

L'emprunt obligataire a fait l'objet d'une prime d'émission, amortie sur la durée de l'emprunt et à hauteur de 184 milliers d'euros au titre de l'exercice 2018.

Au 31 décembre 2018, les emprunts bancaires hors intérêts courus s'élèvent à 109 milliers d'euros.

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

Charges à payer inclus dans les postes du bilan	31/12/2018	31/12/2017
Emprunts et dettes financières	5 259,4	193,5
Fournisseurs et comptes rattachés	94,9	66,1
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Impôts, taxes et versements assimilés		
Charges de personnel		
Disponibilité, banque - charges à payer		
Divers	7,5	7,5
Total	5 361,9	267,1

4.2.3.3 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué principalement de management fees facturés à ses filiales Cogedim et Alta Faubourg pour respectivement 553 milliers d'euros et 37 milliers d'euros.

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

	31/12/2018	31/12/2017
Prestations de services	589,7	471,8
Autres		
Total	589,7	471,8

Charges d'exploitation

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

	31/12/2018	31/12/2017
Charges d'activité courante	6,3	10,1
Commissions et honoraires	3 485,3	2 522,6
Publicité et relations publiques	52,2	59,2
Services Bancaires et comptes assimilés	3 924,5	1 890,4
Impôts & Taxes	0,5	0,7
Autres Charges	7,5	(0,7)
Charges d'exploitation	7 474,2	4 482,3

Les commissions et honoraires correspondent notamment à la rémunération de la gérance d'Altafi 2 pour un montant total de 628 milliers d'euros ainsi qu'à des prestations de services de la société Altarea Management, société prestataire et filiale à 100% d'Altarea pour un montant de 2 209 milliers d'euros.

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

Le montant global des jetons de présence versé aux membres du Conseil de Surveillance en 2018 s'élève à 7,5 milliers d'euros et est enregistré en « Autres charges ».

Résultat financier

Tableau du résultat financier (en milliers d'euros)

	31/12/2018	31/12/2017
Produits financiers		
- Dividendes	31 640,0	
- Produits de comptes courants	2 943,6	2 595,6
- Autres Intérêts et produits assimilés	53,2	3 585,7
- Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge		4 117,0
- Différences positives de change		
- Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total	34 636,8	10 298,3
Charges financières		
- Dotations financières aux amortissements, provisions et dépréciations	264,0	77,6
- Intérêts et charges assimilées	8 881,1	3 304,6
- Différences négatives de change		
- Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total	9 145,2	3 382,3
Résultat Financier	25 491,7	6 916,0

Les produits financiers 2018 correspondent principalement aux dividendes versés par Cogedim SAS pour un montant de 31 640 d'euros et à des produits de compte courant pour un montant de 2 943 milliers d'euros.

Les charges financières correspondent principalement aux intérêts sur emprunt pour un montant de 8 206 milliers d'euros.

Les dotations financières correspondent principalement à la dépréciation des créances de la société Alta Penthièvre pour un montant de 80 milliers d'euros et à l'amortissement de la prime d'émission pour un montant de 184 milliers d'euros.

Résultat exceptionnel

Tableau du résultat exceptionnel (en milliers d'euros)

	31/12/2018	31/12/2017
Produits exceptionnels		
- Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
- Produits exceptionnels sur opérations en capital	31,9	8,4
- Reprises sur provisions et transferts de charges		
Total	31,9	8,4
Charges exceptionnelles		
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
- Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0,8	1,9
- Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations		
Total	0,8	1,9
Résultat exceptionnel	31,1	6,5

4.2.3.4 AUTRES INFORMATIONS

Transactions effectuées par la société avec des sociétés liées non conclues aux conditions normales de marché

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

Situation fiscale

La société Altareit est membre d'un groupe fiscal intégré depuis le 1er janvier 2009 dont elle est tête de groupe.

Le principe retenu est que les filiales doivent constater dans leurs comptes, durant toute la période d'intégration, une charge d'impôt identique à celle qu'elles auraient constatées si elles avaient été imposées séparément.

Le montant du déficit transféré à Altareit par ses filles s'élève à 62 483 milliers d'euros au 31 décembre 2018. Son déficit individuel est de 79 814 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

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

	Résultat avant impôt	Impôt	Résultat après impôt
Résultat courant avant impôt	18 607,2	(16 098,8)	34 706,0
Résultat exceptionnel	31,1		31,1
Total	18 638,3	(16 098,8)	34 737,1

Le produit d'impôt constaté au 31 décembre 2018 est d'un montant net de 16 099 milliers d'euros, constitué principalement des contributions des filiales.

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

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

	31/12/2017	Variations	31/12/2018
Allègements		+	-
Organic			
Déficit fiscal	(358 554,8)	39 095,2	(319 459,6)
Base Totale	(358 554,8)	39 095,2	(319 459,6)
Impôt ou économie d'impôt (33,33%)	(119 518,3)	13 031,7	(106 486,5)

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

Identité de la société mère consolidant les comptes

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

Evènements postérieurs à la cloture

Néant.

Engagements hors bilan

Engagements reçus

La société Altarea SCA s'est portée caution des emprunts contractés par Altareit, d'un montant nominal de 109 millions d'euros, tiré en totalité au 31 décembre 2018.

Engagements donnés

Néant.

Instruments financiers

Altareit détenait un portefeuille de swaps destinés à la couverture du risque de taux sur une fraction de l'endettement à taux variable actuel et futur porté par elle-même et ses filiales. Le contrat s'est terminé en mai 2017.

(en milliers d'euros)	2018	2017	2016
Swap		0,0	100 000,0
Cap floor			
Collar			
Total juste valeur des instruments		0,0	100 000,0

Incidence sur le compte de résultat

(en milliers d'euros)	2018	2017
Produits d'intérêts		3 543,0
Charges d'intérêts		
Autres charges liées aux instruments financiers		
Total		3 543,0

4.2.3.5 TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Sociétés	Capital	Capitaux propres autre que le capital	Quote-part détenue	Valeur Brute des titres	Valeur Nette des titres	Prêts et avances consentis	Valeur nette des prêts et avances consentis	Résultats du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société	CA HT
FILIALES (+ 50%)										
ALTA FAUBOURG	15 000,0	249 186,4	100%	44 294,3	44 294,3	93 561,3	93 561,3	191 088,1		
COGEDIM SAS	30 000,0	123 484,9	100%	115 750,0	115 750,0	500 325,2	500 325,2	1 767,2	31 640,0	
ALTA PENTHIEVRE	2,0	(24 642,7)	100%	88 582,9		24 637,1		(82,4)		
ALTA PERCIER	1,0	86,6	100%	100,0	100,0			0,7		
				248 727,3	160 144,4	618 523,6	593 886,5			
PARTICIPATIONS (10 à 50%)										
				248 727,3	160 144,4	618 523,6	593 886,5			
TOTAL										

4.3 Autres informations sur les comptes annuels

4.3.1 Information sur les délais de paiement de la société

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice écoulé dont le terme est échu (articles D.441-4 et A.441-2 du Code de commerce)

	Factures reçues non réglées au 31/12/2018 dont le terme est échu						Factures émises non réglées au 31/12/2018 dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total 1 jours et +	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total 1 jours et +
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	-					-	-					-
Montant total des factures concernées (TTC)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
% du montant total des achats TTC de l'exercice	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
% du montant total du CA TTC de l'exercice							-	-	-	-	-	-
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées de retard de paiement												
Nombre de factures exclues				-								-
Montant total des factures exclues (TTC)				-								-
(C) Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement (délais contractuels ou légaux)												
Délais de paiement de référence				légaux								légaux

4.3.2 Résultats des cinq derniers exercices

NATURE DES INDICATIONS	2018	2017	2016	2015	2014
Durée de l'exercice (mois)	12	12	12	12	12
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	2 626 731	2 626 731	2 626 731	2 626 731	2 626 731
Nombre d'actions	1 750 487	1 750 487	1 750 487	1 750 487	1 750 487
- ordinaires					
- à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription					
OPERATIONS ET RESULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	589 667	471 802	694 564	644 655	661 069
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	18 902 316	(1 127 280)	3 430 821	28 969 383	95 662 705
Impôts sur les bénéfices	-16 098 813	(7 302 191)	(12 121 240)	(18 459 103)	(5 890 178)
Participation des salariés					
Dot. Amortissements et provisions	264 026	(4 039 351)	2 206 654	26 388 709	88 483 971
Résultat net	34 737 104	10 214 263	13 345 408	21 049 215	13 068 612
Résultat distribué					
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation, avant dot. amortissements, provisions	20	3,5	8,9	27,1	58,0
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	19.84	5,8	7,6	12,0	7,5
Dividende versé par action (en €)					
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés					
Masse salariale					
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)					

4.4 Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société Altareit,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Altareit relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

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

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

Risque identifié	Notre réponse
<p>Les titres de participation et les créances rattachées à des participations figurant au bilan au 31 décembre 2018 pour un montant net de M€ 754, représentent un des postes les plus importants du bilan (77 % de l'actif). Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité. Les créances rattachées à des participations sont comptabilisées à leur valeur d'apport ou à leur valeur nominale.</p> <p>Comme indiqué dans la note 3.2.2.2 « Principes et méthodes comptables » aux paragraphes « Titres de participation » et « Créances rattachées aux participations » de l'annexe aux comptes annuels, la valeur d'utilité des titres de participation est appréciée par la direction en fonction de critères multiples, tels que l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de rentabilité, les perspectives de développement à long terme et la conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous-filiales. Les créances présentant un risque total ou partiel de non recouvrement sont dépréciées, en tenant compte notamment des caractéristiques de l'avance, de la capacité de remboursement de la filiale et de ses perspectives d'évolution.</p> <p>L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, éléments qui peuvent correspondre selon le cas à des éléments historiques (situation nette réévaluée) ou à des éléments prévisionnels (perspectives de rentabilité ou de développement à long terme et conjoncture économique dans les pays considérés).</p> <p>Compte tenu du poids des titres de participation au bilan, de la complexité des modèles utilisés et de leur sensibilité aux variations de données et des hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations, nous avons considéré l'évaluation des titres de participation et des créances rattachées à des participations comme un point clé de l'audit.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation.</p> <p>Nos travaux ont notamment consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ prendre connaissance des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes à l'estimation de la valeur d'utilité des titres de participation ; ▶ rapprocher l'actif net retenu par la direction dans ses évaluations avec les données sources issues des comptes des filiales ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques, le cas échéant, et examiner les éventuels ajustements opérés ; ▶ tester, par sondages, l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'utilité retenues ; ▶ recalculer, par sondages, les dépréciations enregistrées par la société. <p>Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont consisté également, le cas échéant, à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées à des participations au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ; ▶ examiner la nécessité de comptabiliser une provision pour risques dans les cas où la société est engagée à supporter les pertes d'une filiale présentant des capitaux propres négatifs.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441 4 du Code de commerce.

■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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

■ Autres informations

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

■ Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Altareit par votre assemblée générale du 2 juin 2008. Au 31 décembre 2018, nos cabinets étaient dans la onzième année de leur mission sans interruption.

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

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

■ Objectif et démarche d'audit

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

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

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

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

■ Rapport au comité d'audit

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

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

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

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 22 mars 2019

Les Commissaires aux Comptes

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby

ERNST & YOUNG Audit

Anne Herbein

4.5 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés

A l'Assemblée Générale de la société Altareit,

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

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

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

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

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

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

Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

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

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 22 mars 2019

Les Commissaires aux Comptes

GRANT THORNTON
Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby

ERNST & YOUNG Audit

Anne Herbein