

COMPTES CONSOLIDÉS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018

3

3.1	ÉTATS FINANCIERS	38
3.2	ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS	43
3.3	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS .	83

3.1 États financiers

Etat du résultat global consolidé

<i>En millions d'euros</i>	Note	31/12/2018	31/12/2017
Chiffre d'affaires		2 164,9	1 706,6
Coûts des ventes		(1 848,8)	(1 459,1)
Charges commerciales		(111,7)	(81,5)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(9,3)	(14,3)
Amortissement des relations clientèles		–	(5,5)
Marge immobilière	5.1	195,1	146,2
Prestations de services externes		31,7	17,0
Production immobilisée et stockée		155,3	160,0
Charges de personnel		(161,3)	(147,1)
Autres charges de structure		(92,4)	(75,8)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(4,5)	(3,6)
Frais de structure nets		(71,2)	(49,5)
Autres produits et charges		(9,5)	(3,5)
Dotations aux amortissements		(1,7)	(0,8)
Frais de transaction		(1,7)	(0,6)
Autres		(12,9)	(4,9)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		(0,6)	0,4
Dotations nettes aux provisions		0,2	1,0
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE		110,6	93,2
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.5	17,8	34,5
RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE		128,3	127,7
Coût de l'endettement net	5.2	(12,4)	(10,3)
Charges financières		(17,3)	(17,3)
Produits financiers		4,9	7,0
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	5.2	(0,0)	(2,9)
Actualisation des dettes et créances		(0,2)	(0,2)
Résultat de cession de participation	5.2	216,3	0,1
Dividendes		0,0	0,2
Résultat avant impôts		332,1	114,7
Impôt sur les résultats	5.3	(45,2)	(27,1)
RESULTAT NET		286,8	87,6
dont Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA		272,8	79,5
dont Résultat Net, part des actionnaires minoritaires des filiales		14,1	8,1
Nombre moyen d'actions non dilué		1 748 473	1 748 486
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)	5.4	156,01	45,45
Nombre moyen d'actions dilué		1 748 473	1 748 486
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	5.4	156,01	45,45

Autres éléments du résultat global

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2018	31/12/2017
RESULTAT NET	286,8	87,6
Ecart actuariels sur plan de retraite à prestations définies	0,2	(0,3)
dont impôts	(0,1)	0,2
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	0,2	(0,3)
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	0,2	(0,3)
RESULTAT GLOBAL	287,0	87,2
dont Résultat net global des actionnaires d'Altareit SCA	273,0	79,1
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	14,1	8,1

État de la situation financière consolidée

En millions d'euros	Note	31/12/2018	31/12/2017
Actifs non courants		594,8	693,8
Immobilisations incorporelles	7.1	284,2	233,7
<i>dont Ecart d'acquisition</i>		178,6	139,6
<i>dont Marques</i>		100,7	89,9
<i>dont Relations clientèle</i>		–	–
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		4,9	4,2
Immobilisations corporelles		18,2	15,6
Immeubles de placement		37,6	38,3
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	4.5	242,5	338,0
Prêts et créances (non courant)		8,3	6,8
Impôt différé actif	5.3	4,0	61,3
Actifs courants		2 446,5	2 260,0
Stocks et en-cours nets	7.3	973,0	1 275,4
Clients et autres créances	7.3	907,9	510,6
Créance d'impôt sur les sociétés		11,2	8,2
Prêts et créances financières (courant)		32,5	13,0
Instruments financiers dérivés	8	–	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	521,9	452,8
TOTAL ACTIF		3 041,3	2 953,8
Capitaux propres		843,3	502,3
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA		807,8	487,8
Capital	6.1	2,6	2,6
Primes liées au capital		76,3	76,3
Réserves		456,2	329,4
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA		272,8	79,5
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		35,5	14,5
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		21,4	6,4
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		14,1	8,1
Passifs non courants		653,0	585,4
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	628,7	569,6
<i>dont Placement obligatoire et privé, non courant</i>		345,0	–
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		282,9	569,2
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		0,7	0,5
Provisions long terme	6.3	16,4	14,6
Dépôts et cautionnements reçus		1,2	1,0
Impôt différé passif	5.3	6,7	0,2
Passifs courants		1 545,0	1 866,2
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	375,8	609,4
<i>dont Placement obligatoire et privé (courant)</i>		5,1	–
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>		79,6	87,9
<i>dont Billets de trésorerie</i>		212,0	468,9
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>		3,5	0,8
<i>dont Avances Actionnaire, Groupe et associés</i>		75,6	51,8
Instruments financiers dérivés	8	0,0	0,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.3	1 163,6	1 249,8
Dettes d'impôt exigible		5,5	7,0
TOTAL PASSIF		3 041,3	2 953,8

État des flux de trésorerie consolidés

En millions d'euros	Note	31/12/2018	31/12/2017
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles			
Résultat net total consolidé		286,8	87,6
Elimination de la charge (produit) d'impôt	5.3	45,2	27,1
Elimination des charges (produits) d'intérêts nettes		12,2	10,3
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		344,3	125,0
Elimination du résultat des filiales en équivalence	4.5	(17,8)	(34,5)
Elimination des amortissements et provisions		6,7	9,0
Elimination des ajustements de valeur		0,9	3,1
Elimination des résultats de cessions	5.2	(216,9)	0,0
Elimination des produits de dividendes		(0,0)	(0,2)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	2,1	2,4
Marge brute d'autofinancement		119,3	104,7
Impôts payés		(9,6)	(0,3)
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	7.3	(61,5)	(82,8)
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS		48,2	21,7
Flux de trésorerie des activités d'investissement			
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées		(7,7)	(7,6)
Investissements bruts dans les filiales en équivalence et participations non consolidées		(43,9)	(100,3)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	4.3	(34,2)	(0,0)
Autres variations de périmètre		2,4	0,7
Augmentation des prêts et des créances financières		(11,8)	(4,6)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes		0,2	0,4
Désinvestissements dans les filiales en équivalence et participations non consolidées		67,0	22,8
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite	4.3	200,0	(0,0)
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		5,4	3,3
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés		(0,0)	-
Dividendes reçus		27,5	18,3
Intérêts encaissés		6,0	11,4
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT		211,0	(55,8)
Flux de trésorerie des activités de financement			
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales		1,2	0,8
Augmentation de capital		0,0	-
Dividendes payés aux actionnaires d'Altareit SCA		-	-
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		1,2	(2,8)
Emission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	939,4	1 400,7
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(1 124,4)	(1 143,0)
Cession (acquisition) nette d'actions propres		(0,0)	(0,0)
Variation nette des dépôts et cautionnements		0,2	0,0
Intérêts versés		(10,4)	(20,7)
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT		(192,8)	235,0
Variation de la trésorerie		66,4	200,9
Trésorerie d'ouverture	6.2	452,0	251,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie		452,8	253,1
Découverts bancaires		(0,8)	(2,0)
Trésorerie de clôture	6.2	518,4	452,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie		521,9	452,8
Découverts bancaires		(3,5)	(0,8)

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 2017	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 de la société Altarea SCA	–	–	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	–	–	–	–	–	–
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	–	–	0,0	0,0	(0,0)	(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
Impact sur les soldes d'ouverture de la première application d'IFRS 15	–	–	45,7	45,7	5,2	51,0
Résultat Net	–	–	272,8	272,8	14,1	286,8
Ecart actuariel sur engagements de retraite	–	–	0,2	0,2	–	0,2
Résultat global	–	–	273,0	273,0	14,1	287,0
Distribution de dividendes	–	–	–	–	1,2	1,2
Augmentation de capital	–	–	–	–	1,2	1,2
Valorisation des paiements en actions	–	–	9,2	9,2	–	9,2
Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés	–	–	(7,8)	(7,8)	–	(7,8)
Elimination des actions propres	–	–	(0,0)	(0,0)	–	(0,0)
Transactions avec les actionnaires	–	–	1,4	1,4	2,4	3,8
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	–	(0,7)	(0,7)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	0,0	–	(0,0)	–	(0,0)	(0,0)
Autres	–	–	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Au 31 décembre 2018	2,6	76,3	729,1	807,8	35,5	843,3

Compte de résultat analytique

En millions d'euros	31/12/2018			31/12/2017		
	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
Chiffre d'affaires	1 844,1	–	1 844,1	1 419,0	–	1 419,0
Coût des ventes et autres charges	(1 668,0)	–	(1 668,0)	(1 289,3)	(2,9)	(1 292,1)
Marge immobilière	176,1	–	176,1	129,7	(2,9)	126,9
Prestations de services externes	4,1	–	4,1	2,0	–	2,0
Production stockée	135,3	–	135,3	138,0	–	138,0
Charges d'exploitation	(200,9)	(12,0)	(212,9)	(174,8)	(9,9)	(184,7)
Frais de structure nets	(61,4)	(12,0)	(73,4)	(34,8)	(9,9)	(44,7)
Part des sociétés associées	12,8	19,1	31,9	21,2	(0,2)	21,0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(4,1)	(4,1)	–	(1,8)	(1,8)
Indemnités (frais) de transaction	–	(1,7)	(1,7)	–	(0,6)	(0,6)
RESULTAT LOGEMENT	127,5	1,2	128,7	116,2	(15,5)	100,7
Chiffre d'affaires	317,7	–	317,7	285,6	–	285,6
Coût des ventes et autres charges	(299,5)	–	(299,5)	(260,5)	(2,7)	(263,2)
Marge immobilière	18,2	–	18,2	25,1	(2,7)	22,5
Prestations de services externes	27,5	–	27,5	15,0	–	15,0
Production stockée	20,0	–	20,0	22,0	–	22,0
Charges d'exploitation	(47,1)	(2,4)	(49,6)	(38,9)	(1,8)	(40,8)
Frais de structure nets	0,4	(2,4)	(2,0)	(1,9)	(1,8)	(3,8)
Part des sociétés associées	27,2	(3,7)	23,5	4,7	2,2	6,9
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(1,4)	(1,4)	–	(0,4)	(0,4)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–
RESULTAT IMMOBILIER D'ENTREPRISE	45,8	(7,5)	38,3	27,9	(2,6)	25,2
Charges d'exploitation	1,5	–	1,5	(0,9)	–	(0,9)
Frais de structure nets	1,5	–	1,5	(0,9)	–	(0,9)
Part des sociétés associées	5,0	(1,9)	3,1	9,6	(3,0)	6,6
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(1,1)	(1,1)	–	(4,4)	(4,4)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	0,8	176,0	176,8	0,4	–	0,4
RESULTAT DIVERSIFICATION	7,3	172,9	180,3	9,1	(7,3)	1,7
Autres (Corporate)	(2,2)	–	(2,2)	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL	178,4	166,6	345,0	153,1	(25,4)	127,7
Coût de l'endettement net	(10,5)	(1,9)	(12,4)	(9,3)	(0,9)	(10,3)
Actualisation des dettes et créances	–	(0,2)	(0,2)	–	(0,2)	(0,2)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(0,0)	(0,0)	–	(2,9)	(2,9)
Résultat de cession de participation	–	(0,4)	(0,4)	–	0,1	0,1
Dividendes	0,0	–	0,0	0,2	–	0,2
RESULTAT AVANT IMPOT	167,9	164,1	332,1	144,0	(29,4)	114,7
Impôts sur les sociétés	(7,8)	(37,4)	(45,2)	(5,6)	(21,5)	(27,1)
RESULTAT NET	160,1	126,7	286,8	138,4	(50,8)	87,6
Minoritaires	(14,1)	0,0	(14,1)	(8,6)	0,5	(8,1)
RESULTAT NET, PART DU GROUPE	146,0	126,7	272,8	129,8	(50,3)	79,5
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 748 473	1 748 473	1 748 473	1 748 486	1 748 486	1 748 486
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE	83,52	72,49	156,01	74,25	(28,80)	45,45

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

3.2 Annexe aux comptes consolidés

Sommaire détaillé des notes aux comptes consolidés

Note 1	Informations relatives à la Société.....	44	Note 6	Passifs	67
Note 2	Principes et méthodes comptables.....	44	6.1	Capitaux propres	67
2.1	Référentiel comptable de la Société.....	44	6.2	Endettement financier net et sûretés	68
2.2	Principales estimations et jugements	45	6.3	Provisions	69
2.3	Autres principes de présentation des états financiers.....	45	Note 7	Actifs et tests de valeur.....	70
2.4	Principes et méthodes comptables de la Société.....	45	7.1	Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition.....	70
2.5	Changements de méthode comptable intervenus en 2018	53	7.2	Immeubles de placement.....	70
Note 3	Information sur les secteurs opérationnels	57	7.3	Besoin en fonds de roulement d'exploitation...	71
3.1	Eléments du bilan par secteur opérationnel ...	57	Note 8	Gestion des risques financiers.....	74
3.2	Compte de résultat analytique par secteur opérationnel.....	57	8.1	Valeur comptable des instruments financiers par catégorie.....	74
3.3	Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique	58	8.2	Risque de taux.....	75
3.4	Chiffre d'affaires par zone géographique	59	8.3	Risque de liquidité	77
Note 4	Faits significatifs et évolution du périmètre de consolidation	60	Note 9	Transactions avec les parties liées	78
4.1	Faits significatifs.....	60	Note 10	Engagements du groupe et passifs éventuels	80
4.2	Périmètre	61	10.1	Engagements hors bilan	80
4.3	Evolution du périmètre de consolidation.....	62	10.2	Passifs éventuels	81
4.4	Regroupements d'entreprises	62	Note 11	Événements postérieurs à la date de clôture ..	82
4.5	Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées.....	63	Note 12	Honoraires des commissaires aux comptes....	82
Note 5	Résultat.....	64			
5.1	Marge immobilière	64			
5.2	Coût de l'endettement financier net et autres éléments	64			
5.3	Impôt sur les résultats.....	65			
5.4	Résultat par action	66			

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 Immobilier d'entreprise, qui contrôle à 100% les promoteurs Cogedim, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine.

Altareit est détenue à 99,85% par le groupe Altarea 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 2018 ont été arrêtés par la Gérance le 26 février 2019, après avoir été examinés 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 telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2018 et disponibles sur le site : http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission.

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2018 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2017, à l'exception de l'évolution des normes et interprétations adoptées par l'Union européenne applicables au 1^{er} janvier 2018.

Les informations relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2017, présentées dans le document de référence déposé à l'AMF le 15 mars 2018 sous le numéro D.18-0135, sont incorporées par référence.

Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1er janvier 2018 (sous réserve de leur approbation par l'Union Européenne) :

- IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés des contrats avec des clients et Clarifications d'IFRS 15
- IFRS 9 – Instruments financiers
- Modifications d'IFRS 2 – Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions
- Modifications d'IFRS 4 – Contrats d'assurance – Application d'IFRS 9 Instruments financiers avec IFRS 4
- Modifications d'IAS 40 – Transferts d'immeubles de placement
- Interprétation IFRIC 22 – Transactions en monnaies étrangères et contrepartie anticipée
- Améliorations annuelles des IFRS (Cycle 2014-2016).

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 31 décembre 2018 et dont l'application est obligatoire à compter des périodes commençant le 1^{er} janvier 2019 ou postérieurement :

Néant.

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

- Modifications d'IFRS 9 – Clause de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative
- Interprétation IFRIC 23 – Incertitudes relatives au traitement des impôts sur le résultat
- **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 obligation locative.

Un recensement des contrats de location a été réalisé. Les contrats conclus par le Groupe entrant dans le champ d'application de la norme concernent principalement :

- les locations immobilières : le Groupe est locataire de ses bureaux dans la plupart des villes où il opère,
- ainsi que les contrats de locations de véhicules.

L'évaluation des impacts de cette nouvelle norme est en cours de finalisation.

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

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

- Modifications d'IAS 19 – Modification réduction ou liquidation d'un régime
- Améliorations annuelles des IFRS (Cycle 2015-2017)
- IFRS 17 – Contrats d'assurance
- Modifications d'IAS 1 et d'IAS 8 – Importance relative
- Modifications d'IFRS 10 et d'IAS 28 - Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise
- Modifications d'IAS 28 – Intérêts à long terme dans des entités associées et des coentreprises
- Modifications des références au cadre conceptuel dans les normes
- IFRS 14 – Comptes de report réglementaires
- Modifications d'IFRS 3 – Définition d'un business.

2.2 Principales estimations et jugements

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, Pitch Promotion acquis en 2016 et Histoire & Patrimoine acquis en 2018 (se référer à la note 2.4.7 « 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 2.4.5 « Immeubles de placement » et 7.2 « Immeubles de placement »),
- l'évaluation des stocks (se référer à la note 2.4.8 « Stocks »),
- l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 2.4.16 « Impôts » et 5.3 « Impôt sur les résultats ») ; il est à noter que le Groupe applique depuis le 31 décembre 2016 dans ses comptes consolidés, la baisse du taux programmée par la Loi de finances en vigueur,
- l'évaluation des paiements en actions (se référer aux notes 2.4.12 « Paiements en actions » et 6.1 « Capitaux propres »),
- l'évaluation des instruments financiers (se référer à la note 8 « Gestion des risques financiers »).

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 2.4.17 « 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 2.4.6 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées »).

2.3 Autres principes de présentation des états financiers

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Les soldes bilanciaux et les produits et charges résultant des transactions internes et de dividendes sont éliminés, en respectant le mode de consolidation, lors de la préparation des états financiers consolidés.

Classement au bilan

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

Les actifs devant être réalisés, consommés ou cédés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture, sont classés en « actifs courants », de même que les actifs détenus dans le but d'être cédés, la trésorerie ou les équivalents de trésorerie. Tous les autres actifs sont classés en « actifs non courants ».

Les passifs devant être réglés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture sont classés en « passifs courants », ainsi que les provisions entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée et la part à moins d'un an des autres provisions.

Les impôts différés sont, quant à eux, toujours présentés en actifs ou passifs non courants.

2.4 Principes et méthodes comptables de la Société

2.4.1 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.

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, IAS 28 ou IFRS 9.

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 par l'existence 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 la norme 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.

2.4.2 Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 1, le Groupe 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. Selon IFRS 3R, 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 3R, 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 3R, 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, au delà de la période d'évaluation, un complément de prix est à comptabiliser en résultat de l'exercice sauf si sa contrepartie est un instrument de capitaux propres.

Suivant IFRS 3R, 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 pertes 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 des prises de contrôle de Cogedim en 2007, du promoteur Pitch Promotion en 2016 et d'Histoire & Patrimoine en 2018.

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 Immobilier d'entreprise. Les principaux indices de perte de valeur sont, au regard de ces secteurs du Logement et de l'Immobilier d'entreprise (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 ».

2.4.3 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, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine, 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 Immobilier d'entreprise.
- 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.

2.4.4 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.

2.4.5 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 bureau.

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 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 perte de valeur.

2.4.6 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 la 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.

2.4.7 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, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine) 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 multi-critères 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, et
- 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 (perte non réversible), puis sur les autres actifs incorporels et corporels au prorata de leur valeur comptable (perte réversible).

2.4.8 Stocks

Les stocks relèvent :

- des programmes d'opérations des activités de promotion pour compte de tiers, et

- 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 révisée.

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, et
- 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.

2.4.9 Créances clients et autres créances

Les créances clients et les autres créances sont évaluées à leur valeur nominale sous déduction des dépréciations. Conformément à IFRS 9, en matière de dépréciation, le Groupe applique sur ses créances commerciales, le modèle fondé sur les pertes attendues (pertes de crédit attendues basées sur la durée de vie des créances, elle-même basée sur l'expérience des pertes de crédit historique du Groupe).

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.

2.4.10 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 IFRS 9.

Les principes d'application des normes IAS 32, IFRS 9 et IFRS 7 sont les suivants :

Evaluation et comptabilisation des actifs et passifs financiers

- Les créances rattachées à des participations dans des sociétés mises en équivalence sont classées au bilan sous le poste « 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 de capitaux propres se composent essentiellement de titres de participation dans des sociétés non consolidées. Ils sont comptabilisés à leur juste valeur par résultat s'ils sont détenus à des fins de transactions ; sinon, ils sont comptabilisés à la juste valeur par OCI non recyclable (les variations de juste valeur sont alors comptabilisées dans une rubrique distincte des capitaux propres, « les autres éléments du résultat global »). Pour les titres non cotés, si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable à chaque clôture, ils sont maintenus au bilan à leur juste valeur initiale, c'est-à-dire à leur coût d'acquisition majoré des frais de transaction, ajusté d'éventuels gains ou pertes de valeur déterminés par une analyse de la variation de la quote-part des capitaux propres détenus. Pour les actions de sociétés cotées, cette juste valeur est déterminée sur la base des indicateurs de marché à la date de clôture.
A chaque acquisition de titres de capitaux propres, une analyse similaire sera conduite afin de déterminer l'intention de gestion du Groupe.
- Les instruments financiers dérivés (à l'actif comme au passif) 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 trésorerie définie dans la norme IAS 7 comprend les liquidités en comptes courants bancaires et les comptes à terme, 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.
- Tous les emprunts ou dettes portant intérêts sont initialement enregistrés à la juste valeur, 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 est réalisée par un actuaire. En cas de renégociation des contrats des passifs financiers comptabilisés au coût amorti, si les tests quantitatifs et qualitatifs conduisent à conclure qu'il n'y a pas de modification substantielle des flux de trésorerie contractuels, alors le Groupe maintient le TIE d'origine et ajuste le coût amorti de la dette concernée, contrepartie résultat.

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 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, 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). Le Groupe a retenu la méthode de calcul des probabilités de défaut par le marché secondaire (selon des spreads obligataires estimés des contreparties).

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

2.4.11 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.

2.4.12 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 plan d'épargne entreprise (PEE).

Le règlement de ces droits peut se faire en instruments de capitaux propres ou en trésorerie : au sein du Groupe, tous les plans portant sur le titre Altarea 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'Altarea 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 actuair, à la date d'attribution, à partir du modèle mathématique binomial de Cox Ross Rubinstein et de la méthode de Monte-Carlo, 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.

2.4.13 Résultat par action

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.

Résultat par action dilué (en €)

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

L'effet dilutif est calculé selon la méthode du « rachat d'actions ». Suivant cette méthode, les fonds recueillis suite à l'exercice des 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.

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

2.4.14 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.

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, régime pour lequel l'employeur est engagé formellement ou implicitement sur un montant ou un niveau de prestations et supporte donc le risque à moyen ou long terme.

Une provision est enregistrée au passif pour couvrir l'intégralité de ces engagements de retraite. Elle est évaluée régulièrement par des actuaires indépendants selon la méthode des unités de crédit projetées et 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 de la manière suivante :

Engagement passé = (droits acquis par le salarié) × (probabilité qu'a l'entreprise de verser ces droits) × (actualisation) × (coefficient de charges patronales) × (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 1,60%,
- 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 5% et 9% selon les branches et les tranches d'âge,
- Taux de revalorisation 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).

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.

Autres avantages à long terme

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

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.

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.

2.4.15 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.

2.4.16 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.

2.4.17 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.

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 Immobilier d'entreprise.

La marge immobilière des activités de promotion 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 (VEFA) et de Contrat de Promotion Immobilière (CPI) est concernée par cette méthode.

Pour ces programmes, le chiffre d'affaires des ventes notariées est comptabilisé, conformément à la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats », proportionnellement à l'avancement technique des programmes mesuré par le prorata des coûts directement rattachables à la construction (le prix de revient du foncier est inclu au 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 l'achat du terrain 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 pertes sur « opérations nouvelles » sont incluses dans la marge immobilière.

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.

Les frais de structure nets correspondent aux produits et charges inhérents à l'activité des sociétés prestataires du Groupe.

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 (travaux complémentaires acquéreurs).

Les charges incluent les coûts de personnel, les charges de structure (honoraires divers, frais de fonctionnement, loyers...) ainsi que les dotations aux amortissements des biens d'exploitation. Elles sont diminuées de la production immobilisée ou stockée de la période.

Les autres produits et charges concernent les sociétés non prestataires du Groupe. Ils correspondent principalement à des charges de structure, et des produits divers de gestion. Les dotations aux amortissements sont liées aux immobilisations incorporelles et corporelles autres que les actifs en exploitation.

2.4.18 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.

2.4.19 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 y compris l'effet de l'étalement des frais d'émission, 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 aux flux d'échange de taux dans le cadre d'opérations de couverture de taux.

Lorsqu'il existe un retard significatif sur un 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.

2.4.20 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.

2.4.21 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.

2.4.22 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 (FFO⁴¹),
- des variations de valeur latentes ou réalisées, 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.

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,
- Immobilier d'entreprise : l'activité de promotion, de services et d'investissement, et
- Diversification.

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.

Dans le cadre des opérations courantes du Groupe :

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'impôts différés.

Les principaux agrégats du **Cash-flow opérationnel** suivis par le Groupe dans le reporting interne sont :

⁴¹ Fund From Operations.

- La marge immobilière pour les produits nets du secteur y compris les dépréciations d'actifs courants pour le Logement et l'Immobilier d'entreprise.
- Les frais de structure nets qui regroupent les prestations de services venant absorber une partie des frais de structure et les charges d'exploitation, qui s'entendent comme étant les charges de personnel, les autres charges de fonctionnement, les autres produits et autres charges du secteur et les dépenses couvertes par des reprises de provisions utilisées.
- La part des cash flow courant des co-entreprises (joint-ventures) ou sociétés associées.

Le coût de l'endettement net correspond au coût de l'endettement net hors les charges calculées qui correspondent notamment à l'étalement des frais d'émission d'emprunt (et qui sont présentées dans les variations de valeur, charges calculées et indemnités de transaction).

L'impôt (FFO) correspond à l'impôt exigible de la période hors les impôts différés et hors les impôts exigibles afférents aux écarts de valeur (exit tax etc.).

2. Les variations de valeur, les charges calculées et les indemnités 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.

Les principaux **agrégats opérationnel** suivis par le Groupe dans le reporting interne sont :

- **Les variations de valeur et les charges calculées** qui 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 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.

Sont ensuite présentées, **les variations de valeur et résultats de cession des instruments financiers** qui 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.

3. Ligne Minoritaires

La ligne relative aux minoritaires correspond à la part du résultat attribuable aux actionnaires minoritaires des filiales réparti entre la part du cash-flow courant des opérations (FFO) et la part revenant aux actionnaires minoritaires des filiales sur variations de valeur, charges calculées, indemnités de transaction et impôt différé.

Dans le cadre des opérations de nature exceptionnelle, les contrats sont analysés très spécifiquement et les indicateurs présentés ci-dessus peuvent être amenés à être ajustés, c'est-à-dire, des reclassements en accord avec la présentation dans les reportings internes peuvent être effectués afin de donner une meilleure lisibilité de l'opération concernée.

2.5 Changements de méthode comptable intervenus en 2018

2.5.1 IFRS 15 - Produits des activités ordinaires tirés des contrats

Le 22 septembre 2016, l'Union Européenne a adopté la norme IFRS 15, et le 31 octobre 2017, les clarifications relatives. Cette norme n'a pas été appliquée de façon anticipée par le Groupe au 1^{er} janvier 2017. Elle est applicable de manière obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2018.

Le Groupe a choisi d'appliquer la méthode de transition rétrospective modifiée au 1^{er} janvier 2018. Les effets cumulés de la transition sont donc inclus dans les capitaux propres à l'ouverture de cet exercice, soit le 1^{er} janvier 2018. Ainsi les états financiers du Groupe présentés en comparaison de ceux de la période, n'ont fait l'objet d'aucun retraitement. En revanche, les principaux agrégats des comptes consolidés annuels sont ci-après présentés tels qu'ils auraient été présentés selon IAS 18/ IAS 11 (compte de résultat par secteur opérationnel et besoin en fonds de roulement d'exploitation).

La mise en œuvre d'IFRS 15 a fait l'objet d'un projet dédié au sein du Groupe puisque toutes les typologies de contrats conclus avec des clients ont été revues.

Les principaux effets sur les comptes du Groupe concernent le chiffre d'affaires des opérations de promotion immobilière vendues en VEFA ou en CPI.

L'application de 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 effet, dans le cadre d'un contrat de VEFA, le client obtient le contrôle de l'actif au fur et à mesure de sa création. Dans le cadre d'un contrat de CPI, le promoteur ne peut utiliser le bien pour un autre usage et a droit au paiement des travaux déjà effectués.

En revanche, les modalités de détermination de la mesure du transfert de contrôle (avancement technique) changent du fait de la prise en compte dans la base de calcul, d'autres coûts relatifs au prix de revient, notamment le coût lié au foncier.

Le fait générateur de la reconnaissance du chiffre d'affaires à l'avancement devient donc l'achat du terrain combiné à la signature d'actes authentiques de vente (ventes régularisées).

La méthode appliquée conduit à appréhender le chiffre d'affaires et la marge immobilière plus rapidement que précédemment.

Concernant sa présentation par secteurs opérationnels, le Groupe présente les produits de ces activités ordinaires par secteur d'activité, à savoir Logement, Immobilier d'entreprise et Diversification. Cette ventilation n'est pas impactée par l'application d'IFRS 15, et est présentée au sein du compte de résultat analytique.

2.5.2 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 1er janvier 2018, de manière rétrospective. Cette norme définit de nouveaux principes en matière de classement et d'évaluation des instruments financiers, de dépréciation pour risque de crédit des actifs financiers, et de comptabilité de couverture.

Le Groupe a choisi d'appliquer le volet sur la comptabilité de couverture mais de ne pas mettre en œuvre la comptabilité de couverture proposée par la norme IFRS 9, comme cela était déjà le cas avec la norme IAS 39.

Les principes d'application de la norme IFRS 9 n'ont pas d'impact sur la classification des actifs et passifs financiers au sein du Groupe.

En matière d'évaluation, sous IFRS 9, tous les emprunts ou dettes portant intérêts sont initialement enregistrés à la juste valeur, 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 est réalisée par un actuaire. En cas de renégociation des contrats des passifs financiers comptabilisés au coût amorti, si les tests quantitatifs et qualitatifs conduisent à conclure qu'il n'y a pas de modification substantielle des flux de trésorerie contractuels, alors le Groupe maintient le TIE d'origine et ajuste le coût amorti de la dette concernée, contrepartie résultat. Ces principes d'application n'ont pas d'impact matériel sur le traitement rétrospectif des modifications de dettes antérieures.

2.5.3. Impact de l'application de la norme IFRS 15 sur le bilan d'ouverture du 1^{er} janvier 2018

En millions d'euros	31/12/2017 Publié	Impact IFRS 15	01/01/2018
ACTIFS NON COURANTS	693,8	(19,2)	674,7
Immobilisations incorporelles	233,7	–	233,7
Immobilisations corporelles	15,6	–	15,6
Immeubles de placement	38,3	–	38,3
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	338,0	3,7	341,8
Prêts et créances (non courant)	6,8	–	6,8
Impôt différé actif	61,3	(22,9)	38,4
ACTIFS COURANTS	2 260,0	(238,6)	2 021,4
Stocks et en-cours nets	1 275,4	(503,2)	772,2
Clients et autres créances	510,6	264,6	775,2
Créance d'impôt sur les sociétés	8,2	–	8,2
Prêts et créances financières (courant)	13,0	–	13,0
Instruments financiers dérivés	–	–	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie	452,8	–	452,8
TOTAL ACTIF	2 953,8	(257,8)	2 696,0
CAPITAUX PROPRES	502,3	51,0	553,2
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA	487,8	45,7	533,5
Capital	2,6	–	2,6
Primes liées au capital	76,3	–	76,3
Réserves	329,4	34,6	364,0
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA	79,5	11,2	90,6
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	14,5	5,2	19,7
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	6,4	2,0	8,4
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	8,1	3,3	11,4
PASSIFS NON COURANTS	585,4	(0,2)	585,1
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	569,6	–	569,6
Provisions long terme	14,6	–	14,6
Dépôts et cautionnements reçus	1,0	–	1,0
Impôt différé passif	0,2	(0,2)	(0,1)
PASSIFS COURANTS	1 866,2	(308,5)	1 557,7
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	609,4	–	609,4
Instruments financiers dérivés	0,0	–	0,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 249,8	(308,5)	941,3
Dettes d'impôt exigible	7,0	–	7,0
TOTAL PASSIF	2 953,8	(257,8)	2 696,0

2.5.4. Présentation du compte de résultat analytique et du besoin en fonds de roulement d'exploitation au 31 décembre 2018 : norme IFRS 15 versus anciennes normes (IAS 11 et IAS 18)

Compte de résultat analytique

En millions d'euros	31/12/2018			Impact IFRS 15			31/12/2018 - Ancienne méthode		
	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
Chiffre d'affaires	1 844,1	–	1 844,1	(2,6)	–	(2,6)	1 846,7	–	1 846,7
Coût des ventes et autres charges	(1 668,0)	–	(1 668,0)	2,9	–	2,9	(1 671,0)	–	(1 671,0)
Marge immobilière	176,1	–	176,1	0,3	–	0,3	175,7	–	175,7
Prestations de services externes	4,1	–	4,1	–	–	–	4,1	–	4,1
Production stockée	135,3	–	135,3	–	–	–	135,3	–	135,3
Charges d'exploitation	(200,9)	(12,0)	(212,9)	–	–	–	(200,9)	(12,0)	(212,9)
Frais de structure nets	(61,4)	(12,0)	(73,4)	–	–	–	(61,4)	(12,0)	(73,4)
Part des sociétés associées	12,8	19,1	31,9	1,4	(0,5)	0,9	11,4	19,6	31,0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(4,1)	(4,1)	–	–	–	–	(4,1)	(4,1)
Indemnités (frais) de transaction	–	(1,7)	(1,7)	–	–	–	–	(1,7)	(1,7)
RESULTAT LOGEMENT	127,5	1,2	128,7	1,7	(0,5)	1,3	125,7	1,7	127,5
Chiffre d'affaires	317,7	–	317,7	28,6	–	28,6	289,0	–	289,0
Coût des ventes et autres charges	(299,5)	–	(299,5)	(28,0)	–	(28,0)	(271,5)	–	(271,5)
Marge immobilière	18,2	–	18,2	0,6	–	0,6	17,6	–	17,6
Prestations de services externes	27,5	–	27,5	–	–	–	27,5	–	27,5
Production stockée	20,0	–	20,0	–	–	–	20,0	–	20,0
Charges d'exploitation	(47,1)	(2,4)	(49,6)	–	–	–	(47,1)	(2,4)	(49,6)
Frais de structure nets	0,4	(2,4)	(2,0)	–	–	–	0,4	(2,4)	(2,0)
Part des sociétés associées	27,2	(3,7)	23,5	2,9	(0,9)	2,0	24,3	(2,8)	21,5
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(1,4)	(1,4)	–	–	–	–	(1,4)	(1,4)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–	–	–	–
RESULTAT IMMOBILIER D'ENTREPRISE	45,8	(7,5)	38,3	3,5	(0,9)	2,6	42,3	(6,6)	35,7
RESULTAT DIVERSIFICATION	7,3	172,9	180,3	–	–	–	7,3	172,9	180,3
Autres (Corporate)	(2,2)	–	(2,2)	–	–	–	(2,2)	–	(2,2)
RESULTAT OPERATIONNEL	178,4	166,6	345,0	5,3	(1,4)	3,8	173,2	168,1	341,2
Coût de l'endettement net	(10,5)	(1,9)	(12,4)	–	–	–	(10,5)	(1,9)	(12,4)
Actualisation des dettes et créances	–	(0,2)	(0,2)	–	–	–	–	(0,2)	(0,2)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(0,0)	(0,0)	–	–	–	–	(0,0)	(0,0)
Résultat de cession de participation	–	(0,4)	(0,4)	–	–	–	–	(0,4)	(0,4)
Dividendes	0,0	–	0,0	–	–	–	0,0	–	0,0
RESULTAT AVANT IMPOT	167,9	164,1	332,1	5,3	(1,4)	3,8	162,7	165,6	328,2
Impôts sur les sociétés	(7,8)	(37,4)	(45,2)	–	1,6	1,6	(7,8)	(39,0)	(46,8)
RESULTAT NET	160,1	126,7	286,8	5,3	0,2	5,4	154,9	126,5	281,4
Minoritaires	(14,1)	0,0	(14,1)	(1,7)	–	(1,7)	(12,4)	0,0	(12,3)
RESULTAT NET, PART DU GROUPE	146,0	126,7	272,8	3,5	0,2	3,7	142,5	126,6	269,1
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 748 473	1 748 473	1 748 473	1 748 473	1 748 473	1 748 473	1 748 473	1 748 473	1 748 473
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE	83,52	72,49	156,01	2,00	0,11	2,11	81,52	72,38	153,90

Besoin en fonds de roulement d'exploitation

En millions d'euros	31/12/2018	Impact IFRS 15	31/12/2018 Ancienne méthode
Stocks et en-cours nets	973,0	(546,6)	1 519,6
Créances clients nettes	537,4	278,6	258,8
Autres créances d'exploitation nettes	366,1	(22,6)	388,7
Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	903,5	256,0	647,4
Dettes fournisseurs	(712,9)	(2,0)	(710,9)
Autres dettes d'exploitation	(439,7)	363,4	(803,0)
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	(1 152,6)	361,4	(1 514,0)
BFR d'exploitation	723,9	70,8	653,1

NOTE 3 INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS

3.1 Eléments du bilan par secteur opérationnel

Au 31 décembre 2018

<i>En millions d'euros</i>	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	TOTAL
Actifs et passifs opérationnels				
Immobilisations incorporelles	262,7	21,5	–	284,2
Immobilisations corporelles	12,6	4,7	1,0	18,2
Immeubles de placement	–	37,6	–	37,6
Titres et créances sur les sociétés en équivalence ou non consolidées	172,2	68,3	2,1	242,5
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	710,5	14,3	(0,9)	723,9
Total actifs et passifs opérationnels	1 157,9	146,5	2,1	1 306,5

Au 31 décembre 2017

<i>En millions d'euros</i>	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	TOTAL
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

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	31/12/2018			31/12/2017		
	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	2 164,9	–	2 164,9	1 706,6	–	1 706,6
Coûts des ventes	(1 848,8)	0,0	(1 848,8)	(1 459,1)	–	(1 459,1)
Charges commerciales	(111,7)	–	(111,7)	(81,5)	–	(81,5)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant	(9,3)	–	(9,3)	(10,7)	(3,6)	(14,3)
Amortissement des relations clientèles	–	–	–	–	(5,5)	(5,5)
Marge immobilière	195,1	0,0	195,1	155,3	(9,1)	146,2
Prestations de services externes	31,7	–	31,7	17,0	–	17,0
Production immobilisée et stockée	155,3	–	155,3	160,0	–	160,0
Charges de personnel	(146,8)	(14,5)	(161,3)	(135,4)	(11,7)	(147,1)
Autres charges de structure	(92,4)	–	(92,4)	(75,8)	–	(75,8)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	–	(4,5)	(4,5)	–	(3,6)	(3,6)
Frais de structure nets	(52,3)	(18,9)	(71,2)	(34,2)	(15,3)	(49,5)
Autres produits et charges	(9,5)	–	(9,5)	(3,5)	–	(3,5)
Dotations aux amortissements	–	(1,7)	(1,7)	–	(0,8)	(0,8)
Frais de transaction	–	(1,7)	(1,7)	–	(0,6)	(0,6)
Autres	(9,5)	(3,4)	(12,9)	(3,5)	(1,5)	(4,9)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	–	(0,6)	(0,6)	–	0,4	0,4
Dotations nettes aux provisions	–	0,2	0,2	–	1,0	1,0
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	133,3	(22,8)	110,6	117,6	(24,5)	93,2
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	25,0	(7,2)	17,8	35,5	(1,0)	34,5
RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	158,3	(29,9)	128,3	153,1	(25,4)	127,7
Coût de l'endettement net	(10,5)	(1,9)	(12,4)	(9,3)	(0,9)	(10,3)
Charges financières	(15,4)	(1,9)	(17,3)	(16,4)	(0,9)	(17,3)
Produits financiers	4,9	–	4,9	7,0	–	7,0
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(0,0)	(0,0)	–	(2,9)	(2,9)
Actualisation des dettes et créances	–	(0,2)	(0,2)	–	(0,2)	(0,2)
Résultat de cession de participation ^(a)	20,1	196,2	216,3	–	0,1	0,1
Dividendes	0,0	–	0,0	0,2	–	0,2
Résultat avant impôts	167,9	164,1	332,1	144,0	(29,4)	114,7
Impôt sur les résultats	(7,8)	(37,4)	(45,2)	(5,6)	(21,5)	(27,1)
Impôt exigible	(7,8)	–	(7,8)	(5,6)	–	(5,6)
Impôt différé	–	(37,4)	(37,4)	–	(21,5)	(21,5)
RESULTAT NET	160,1	126,7	286,8	138,4	(50,8)	87,6
dont Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA	146,0	126,7	272,8	129,8	(50,3)	79,5
dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des filiales	14,1	(0,0)	14,1	8,6	(0,5)	8,1
Nombre moyen d'actions non dilué	1 748 473	1 748 473	1 748 473	1 748 486	1 748 486	1 748 486
Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)	83,52	72,49	156,01	74,25	(28,80)	45,45
Nombre moyen d'actions dilué	1 748 473	1 748 473	1 748 473	1 748 486	1 748 486	1 748 486
Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	83,52	72,49	156,01	74,25	(28,80)	45,45

(a) Le résultat de cession de participation est réaffecté à chacune des activités d'appartenance au résultat de cession d'actifs lorsqu'il s'agit d'une participation antérieurement consolidée en intégration globale ou à la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence lorsqu'il s'agit d'une participation antérieurement consolidée en mise en équivalence.

3.4 Chiffre d'affaires par zone géographique

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2018			31/12/2017		
	France	Autres	Total	France	Autres	Total
Chiffre d'affaires	1 844,1	–	1 844,1	1 419,0	–	1 419,0
Prestations de services externes	4,1	–	4,1	2,0	–	2,0
Logement	1 848,2	–	1 848,2	1 421,0	–	1 421,0
Chiffre d'affaires	317,7	–	317,7	285,6	–	285,6
Prestations de services externes	26,9	0,6	27,5	14,4	0,6	15,0
Bureau	344,6	0,6	345,2	300,1	0,6	300,7
Chiffre d'affaires	3,1	–	3,1	2,0	–	2,0
Diversification	3,1	–	3,1	2,0	–	2,0
Total Chiffre d'affaires	2 196,0	0,6	2 196,6	1 723,0	0,6	1 723,6

En 2018, aucun client n'a représenté plus de 10% du chiffre d'affaires du Groupe.

La mise en application de la norme IFRS 15 au 1^{er} janvier 2018 n'a aucun impact sur la répartition du chiffre d'affaires par zone géographique.

NOTE 4 FAITS SIGNIFICATIFS ET EVOLUTION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

4.1 Faits significatifs

Première notation crédit S&P Global : BBB

L'agence de notation S&P Global a attribué en juin 2018 à Altareit la notation *Investment Grade*, BBB, assortie d'une perspective stable.

S&P Global a mis en avant la solidité des positions d'Altareit, dans un marché dont les fondamentaux et les tendances confortent la qualité de crédit de la société. La notation obtenue est également le reflet de la discipline financière d'Altareit en matière d'engagements.

Pour ces raisons et compte-tenu des liens organiques avec Altarea Cogedim qui s'est vu attribuer la notation *Investment grade*, BBB, perspective stable par S&P Global, Altareit bénéficie de la même qualité de crédit.

Dans le prolongement de cette notation, Altareit a annoncé le 25 juin 2018 le placement de son émission obligataire inaugurale d'un montant de 350 millions d'euros, avec une maturité de 7 ans et un coupon fixe de 2,875%.

Altareit devient ainsi le premier promoteur d'Europe continentale à réaliser une émission obligataire publique.

Opérations de périmètre

Le Groupe a poursuivi sa stratégie de diversification avec l'acquisition du solde du capital d'Histoire & Patrimoine, spécialiste de la rénovation et de la réhabilitation du patrimoine urbain en juillet.⁴²

Fin juillet 2018, le Groupe a cédé à Crédit Agricole Assurances le contrôle de la holding Alta Rungis (85% des titres), devenue Predi Rungis⁴³, qui détient 33,34% de la Semmaris, l'opérateur du MIN de Rungis. Cette cession a été réalisée sur la base d'une valorisation de la Semmaris de 750 millions d'euros à 100% (250 millions d'euros pour sa quote-part).

Déploiement sur les grands projets mixtes

En 2018, Altareit a confirmé sa position de leader français avec le gain de deux nouveaux projets majeurs :

- Joia Méridia à Nice, un nouveau quartier de 74 000 m² (surface totale), dont 48 000 m² pour le Groupe qui réalisera 630 logements, 4 700 m² de commerces et services de proximité ;
- un projet à dominante commerce de plus de 100 000 m² dans le quartier des Gassets à Marne-la-Vallée (Val d'Europe) à proximité directe de Disneyland Paris®, et dont la programmation est en cours de finalisation.

Plusieurs grands projets en cours de développement ont par ailleurs franchi des étapes importantes en 2018 :

- lancement de la commercialisation des logements d'Issy Cœur de Ville, pour une livraison en 2022,
- lancement des travaux du quartier Toulouse Aerospace – Place Centrale, situé sur l'ancien site mythique de l'Aéropostale. Ce projet fera l'objet d'une livraison échelonnée entre 2019 et 2021,
- lancement de la construction de Bezons Cœur de Ville, dont la livraison est prévue en 2021.

Logement : Top 3 des promoteurs français

Le Groupe renforce sa place dans le top 3 des promoteurs français avec une part de marché 7,6%⁴⁴ à fin 2018. En valeur, les réservations de logements neufs progressent de + 11% sur un an à 2,9 milliards d'euros et de + 5% en volume avec 11 782 lots réservés.

Immobilier d'entreprise : ventes majeures et forte activité opérationnelle

A la fois développeur et investisseur moyen terme en Immobilier d'entreprise, le Groupe maîtrise un portefeuille de 60 projets représentant une valeur potentielle de 3,6 milliards d'euros fin 2018.

Le Groupe a vendu cette année deux des plus grandes opérations Bureau du Grand Paris, avec la cession à Sogecap de l'immeuble Kosmo à Neuilly-sur-Seine, futur siège social mondial de Parfums Christian Dior, et la cession à CNP Assurances de l'immeuble Richelieu à Paris, futur siège social d'Altarea Cogedim.

Le Groupe a également confirmé le déploiement de son activité Logistique lancée en 2017, dont les 11 projets en cours de développement représentent une valeur potentielle de 403 millions d'euros.

⁴² Le Groupe avait acquis 55% du capital Histoire & Patrimoine en juin 2014. Depuis l'acquisition du solde du capital, cette activité est consolidée par intégration globale (vs. mise en équivalence auparavant) et sa performance commerciale intégrée au pôle promotion résidentielle.

⁴³ Cf. communiqué de presse du 27 juillet 2018 disponible sur le site internet du Groupe Altarea Cogedim dont Altareit est une filiale à 99,85%.

⁴⁴ En 2018, 155 000 lots réservés en France (- 6,1% versus 2017) - Source Ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales pour les ventes au détail et la Fédération des Promoteurs Immobiliers pour les ventes en bloc (estimation pour les ventes en bloc 2018).

4.3 Evolution du périmètre de consolidation

	31/12/2017	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	31/12/2018
<i>En nombre de sociétés</i>							
Filiales en intégration globale	272	1	23	(1)	(68)	26	253
Coentreprises *	81		17		(7)	(2)	89
Entreprises associées *	103	1	8	(6)	(1)	(24)	81
Total	456	2	48	(7)	(76)	-	423

* Entités consolidées selon la méthode de la mise en équivalence

Détail des acquisitions nettes (cessions) de sociétés consolidées, trésorerie acquise (cédée) déduite

Le Groupe a principalement acquis le 17 juillet 2018, le solde du capital d'Histoire & Patrimoine dont il détenait déjà 55,6%. Histoire & Patrimoine est un spécialiste de la rénovation/réhabilitation, avec une offre de niche en produits de défiscalisation (Monuments Historiques, Malraux et Déficit Foncier). Histoire & Patrimoine est donc consolidée par intégration globale à compter de cette date (contre mise en équivalence précédemment),

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

- l'immeuble de bureau Kosmo situé à Neuilly sur Seine, à Sogecap (Société Générale Insurance) ; projet dont il détient 16,7% via son fonds AltaFund,
- sa participation de 33,34% dans la Semmaris, opérateur du Min de Rungis qu'il détenait via sa filiale Alta Rungis. Le Groupe a cédé fin juillet 85% des titres qu'il détenait d'Alta Rungis (devenue Predi Rungis) ; cession sur la base d'une valorisation de la Semmaris de 750 millions d'euros à 100% (250 millions d'euros pour sa quote-part).

4.4 Regroupements d'entreprises

Le 17 juillet 2018, le Groupe via sa filiale Alta Faubourg a acquis le solde du capital d'Histoire & Patrimoine, spécialiste de la rénovation et de la réhabilitation du patrimoine urbain.

Histoire & Patrimoine devient ainsi une filiale à 100% du Groupe.

A compter du second semestre 2018, Histoire & Patrimoine est consolidé par intégration globale (auparavant mise en équivalence) et sa performance commerciale, est intégrée au pôle promotion résidentielle.

Le prix d'acquisition du bloc minoritaire de cette société s'élève à 33,0 millions d'euros.

Conformément à la norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprises », cette prise de contrôle a donné lieu à la comptabilisation à la juste valeur de la quote-part antérieurement détenue par le Groupe et à la comptabilisation à 100 % des actifs et passifs d'Histoire & Patrimoine d'autre part.

La réévaluation de la quote-part antérieurement détenue a techniquement généré un gain de cession d'un montant de 20,6 millions d'euros. Aucun passif éventuel a été identifié.

L'écart d'acquisition constaté est définitif et a été alloué au secteur d'activité Logement du Groupe.

4.5 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.

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

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Valeur en équivalence des co-entreprises	16,7	27,2
Valeur en équivalence des entreprises associées	35,3	124,5
Valeur des Participations mises en équivalence	52,0	151,7
Titres non consolidés	33,2	1,1
Créances sur co-entreprises	39,4	43,3
Créances sur entreprises associées	117,9	141,9
Créances sur filiales en équivalence et participations non consolidées	157,4	185,2
Total Titres et créances sur les sociétés en équivalence et non consolidées	242,5	338,0

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

En millions d'euros	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2018	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2017
Eléments du bilan en quote-part :						
Actifs non courants	7,4	120,7	128,1	5,7	270,2	275,9
Actifs courants	164,1	177,4	341,4	161,0	276,4	437,5
Total Actifs	171,4	298,1	469,5	166,7	546,6	713,3
Passifs non courants	18,4	118,1	136,5	19,4	185,7	205,1
Passifs courants	136,3	144,7	281,0	120,1	236,3	356,5
Total Dettes	154,7	262,8	417,5	139,5	422,1	561,6
Actif net en équivalence	16,7	35,3	52,0	27,2	124,5	151,7
Eléments du compte de résultat en quote-part :						
Résultat opérationnel	7,6	17,4	25,0	11,1	29,0	40,1
Coût de l'endettement net	(0,2)	(1,5)	(1,8)	(0,2)	(0,1)	(0,3)
Variation de valeur des instruments de	–	(0,3)	(0,3)	–	(0,1)	(0,1)
Résultat de cession des participations	–	–	–	–	0,0	0,0
Dividendes	–	–	–	–	0,2	0,2
Résultat net avant impôt	7,3	15,6	22,9	10,9	29,1	40,0
Impôts sur les sociétés	(1,9)	(3,2)	(5,1)	2,4	(7,9)	(5,5)
Résultat net en équivalence (après impôt)	5,4	12,4	17,8	13,3	21,2	34,5
Résultat hors groupe	–	0,0	0,0	–	0,0	0,0
Résultat net, part du groupe	5,4	12,4	17,8	13,3	21,2	34,5

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le Groupe s'établit à 6,5 millions d'euros au 31 décembre 2018, contre 10,6 millions d'euros au 31 décembre 2017.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 33,5 millions d'euros au 31 décembre 2018, contre 16,0 millions d'euros au 31 décembre 2017.

4.5.3 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.

Dans le cadre de l'activité de promotion immobilière pour les co-entreprises, des garanties financières d'achèvement de travaux et des garanties sur paiement à terme d'actifs ont été données respectivement pour 27,0 et 18,0 millions d'euros au 31 décembre 2018.

NOTE 5 RESULTAT

5.1 Marge immobilière

La marge immobilière du groupe Altareit s'établit au 31 décembre 2018 à 195,1 millions d'euros contre 146,2 millions d'euros en 2017. La croissance de +48,9

millions d'euros (+33,4%) 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

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Intérêts auprès des établissements de crédit	(18,7)	(20,2)
Intérêts sur avance d'associés	(0,1)	(0,1)
Intérêts sur instruments de couverture de taux	0,0	(0,0)
Commissions de non-utilisation	(0,7)	(0,5)
Autres charges financières	(3,3)	(3,5)
Frais financiers capitalisés	7,3	7,9
Charges financières FFO	(15,4)	(16,4)
Intérêts sur avances d'associés	4,8	3,3
Autres produits d'intérêts	0,1	0,2
Intérêts sur instruments de couverture de taux	-	3,5
Produits financiers FFO	4,9	7,0
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET FFO	(10,5)	(9,3)
Etalement des frais d'émission d'emprunt ^(a)	(1,9)	(0,9)
Charges financières calculées	(1,9)	(0,9)
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(12,4)	(10,3)

(a) Etalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts conformément à la norme IFRS 9.

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 à la norme IFRS 9.

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 -0,0 million d'euros au 31 décembre 2018 contre -2,9 millions d'euros en 2017. Ils correspondaient à la somme des variations de valeur des instruments de couverture de taux d'intérêt utilisés par le Groupe.

5.2.3 Résultat de cession des participation

Cette ligne enregistre principalement l'impact de la cession de la Semmaris.

La transaction a été enregistrée dans son intégralité : la quote-part des titres restant est comptabilisée à l'actif sur la base du protocole de cession (promesse de vente et d'achat).

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) :

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Impôt courant	(7,8)	(5,6)
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	(25,1)	(20,2)
Ecarts d'évaluation	0,0	4,7
Juste valeur des instruments financiers de couverture	(0,0)	1,0
Marge à l'avancement	(4,7)	(7,1)
Autres différences temporelles	(7,7)	0,1
Impôt différé	(37,4)	(21,5)
Total produit (charge) d'impôt	(45,2)	(27,1)

Taux effectif d'impôt

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	314,3	80,1
Economie (charge) d'impôt du groupe	(45,2)	(27,1)
Taux effectif d'impôt	(14,39)%	(33,79)%
Taux d'impôt en France	34,43%	34,43%
Impôt théorique	(108,2)	(27,6)
Ecart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	63,0	0,5
Ecarts liés au traitement des déficits	(3,4)	4,3
Autres différences permanentes et différences de taux	66,4	(3,8)

Actifs et passifs d'impôts différés

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Déficits fiscaux activés	84,8	109,9
Ecarts d'évaluation	(26,0)	(23,2)
Juste valeur des immeubles de placement	-	-
Juste valeur des instruments financiers	0,0	0,0
Marge à l'avancement	(54,0)	(25,7)
Autres différences temporelles	(7,5)	0,2
Impôts différés nets au bilan	(2,7)	61,2

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 32,02%, taux fixé par la loi de finances pour 2019, et non pas au taux de 34,43% en vigueur en 2018.

La loi de finances prévoit en effet 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.

Pour anticiper l'incidence de ces baisses futures au-delà de 2019, une décote a été appliquée à l'impôt calculé sur les éléments identifiés comme sans retournement avant cette date.

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.

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Numérateur		
Résultat net, part du Groupe	272,8	79,5
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	1 748 473	1 748 486
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	1 748 473	1 748 486
Résultat net, part du Groupe, non dilué par action (en €)	156,01	45,45
Résultat net, part du Groupe, dilué par action (en €)	156,01	45,45

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 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 (*)
Aucune modification sur l'exercice 2018			
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2018	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 -13,7 millions d'euros au 31 décembre 2018, contre -11,2 millions d'euros au 31 décembre 2017.

Attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2017	Attribution	Livraison	Modifications des droits(a)	Droits en circulation au 31/12/2018
Plan d'attribution sur titres							
31 mars 2016	18 550	31 mars 2018	16 832		(16 531)	(301)	
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			(2 000)	1 500
14 décembre 2016	21 585 (b)	10 avril 2019	20 792			(905)	19 887
15 décembre 2016	19 170	1 février 2018	18 101		(17 587)	(514)	
16 décembre 2016	23 079	1 février 2018	22 421		(22 192)	(229)	
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	3 075		(2 885)	(190)	
15 février 2018	21 040	15 février 2019		21 040		(1 262)	19 778
19 février 2018	21 591	19 février 2019		21 591		(720)	20 871
21 février 2018	7 916	21 février 2020		7 916		(241)	7 675
2 mars 2018	18 504 (b)	2 mars 2020		18 504		(1 070)	17 434
6 mars 2018	2 705	6 mars 2019		2 705		(90)	2 615
28 mars 2018	750	28 mars 2019		750			750
29 mars 2018	4 837	29 mars 2019		4 837			4 837
30 mars 2018	3 419	30 mars 2020		3 419			3 419
20 juillet 2018	41 500 (b)	31 mars 2021		41 500			41 500
7 septembre 2018	14 800 (b)	31 mars 2021		14 800			14 800
3 décembre 2018	5 000 (b)	31 mars 2021		5 000			5 000
Total	248 627		102 092	142 062	(65 065)	(7 522)	171 567

(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

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 2018.

Aucune distribution de dividendes ne sera proposée à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2018.

6.2 Endettement financier net et sûretés

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

En millions d'euros	31/12/2017	Flux de trésorerie	Variation "non cash"				31/12/2018
			Etalemt des frais d'émission	Changement de périmètre	Actualisation	Autres impacts	
Placement obligataire et privé (hors intérêts courus)	-	344,9	0,2	-	-	-	345,0
Billets de trésorerie	468,9	(256,9)	-	-	-	-	212,0
Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	656,2	(325,6)	1,7	29,5	-	-	361,8
Endettement obligataire et bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires	1 125,1	(237,7)	1,9	29,5	-	-	918,8
Intérêts courus sur emprunts obligataires et bancaires	0,9	5,0	-	0,0	-	-	5,9
Endettement obligataire et bancaire hors découverts bancaires	1 126,0	(232,7)	1,9	29,5	-	-	924,7
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(452,8)	(60,2)	-	(8,9)	-	0,0	(521,9)
Découverts bancaires	0,8	2,6	-	0,2	-	-	3,5
Trésorerie nette	(452,0)	(57,7)	-	(8,7)	-	0,0	(518,4)
Endettement obligataire et bancaire net	673,9	(290,4)	1,9	20,8	-	0,0	406,3
Avances Actionnaire, Groupe et associés	52,3	52,7	-	(28,6)	-	-	76,4
Intérêts courus sur avances Actionnaire, Groupe et associés	-	-	-	-	-	-	-
Endettement financier net	726,2	(237,7)	1,9	(7,8)	-	0,0	482,6

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

- des emprunts auprès des établissements de crédit pour 131,8 millions d'euros, contre 364,7 millions d'euros au 31 décembre 2017,
- des financements bancaires des opérations de promotion pour 224,5 millions d'euros, contre 285,4 millions d'euros au 31 décembre 2017.

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

- placé avec succès 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,
- remboursé par anticipation des crédits à terme et /ou remboursement de tirage de crédit revolving pour un montant de 235 millions d'euros,
- diminué ses émissions de billets de trésorerie (moins 256,9 millions d'euros sur l'exercice).

Les financements ne sont pas tous tirés dans leur totalité au 31 décembre 2018.

Le compte courant passif envers Altarea SCA est à 0,1 million d'euros au 31 décembre 2018, identique au 31 décembre 2017.

Les variations de périmètre sont liées à la prise de contrôle d'Histoire & Patrimoine, à la cession d'Alta Rungis (détentriche de la Semmaris) et à des mouvements au sein de l'activité Promotion.

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 obligataire et bancaire

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
< 3 mois	173,4	121,9
De 3 à 6 mois	47,2	181,9
De 6 à 9 mois	49,2	136,5
De 9 à 12 mois	30,4	117,3
A moins d'1 an	300,2	557,6
A 2 ans	133,9	169,8
A 3 ans	76,1	308,9
A 4 ans	59,6	26,9
A 5 ans	9,9	51,3
De 1 à 5 ans	279,5	556,8
Plus de 5 ans	352,3	14,8
Frais d'émission restant à amortir	(3,9)	(2,4)
Total endettement obligataire et bancaire brut	928,2	1 126,7

La diminution de la part à moins d'un an de l'endettement obligataire et bancaire s'explique par la diminution des billets de trésorerie et leur échéancier. L'augmentation de la part à plus de 5 ans est notamment liée à l'émission obligataire de 350 millions d'euros.

Ventilation par sûretés de l'endettement obligataire et bancaire

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Promesses d'hypothèques	213,6	278,1
Privilège de prêteur de denier	24,6	25,6
Nantissement de créances	5,6	6,0
Nantissement de titres	-	235,0
Cautiion donnée par Altarea SCA	109,0	109,0
Non garanti	579,3	475,5
Total	932,0	1 129,1
Frais d'émission restant à amortir	(3,9)	(2,4)
Total endettement obligataire et bancaire brut	928,2	1 126,7

Ventilation par taux de l'endettement obligataire et bancaire

En millions d'euros	Endettement obligataire et bancaire brut		
	Taux variable	Taux fixe	Total
Au 31 décembre 2018	578,1	350,1	928,2
Au 31 décembre 2017	1 126,7	-	1 126,7

La valeur de marché des dettes à taux fixe s'élève à 358,9 millions d'euros au 31 décembre 2018.

Echéancier des intérêts à payer dans le futur

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
< 3 mois	1,3	2,6
De 3 à 6 mois	1,3	2,7
De 6 à 9 mois	6,3	2,6
De 9 à 12 mois	1,2	2,5
A moins d'1 an	10,1	10,5
A 2 ans	13,9	8,2
A 3 ans	12,1	6,9
A 4 ans	11,0	1,6
A 5 ans	10,3	0,9
De 1 à 5 ans	47,3	17,7

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

6.3 Provisions

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Provision pour indemnité de départ en retraite	8,9	7,5
Autres provisions	7,4	7,1
Total Provisions	16,4	14,6

La provision pour indemnité de départ en retraite a été valorisée, comme pour les exercices précédents, par un actuaire externe. Les principes d'évaluation et de comptabilisation sont détaillés dans les principes et méthodes comptables de la Société, § 2.4.14 « Avantages au personnel ». 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).

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	31/12/2018	31/12/2017
Écarts d'acquisition	422,3	(243,7)	178,6	139,6
Marques	100,7		100,7	89,9
Relations clientèles	191,7	(191,7)	–	–
Logiciels, brevets & droits similaires	19,4	(14,7)	4,7	4,1
Droit au bail	2,2	(2,2)	–	–
Autres	0,2	(0,0)	0,2	0,2
Autres immobilisations incorporelles	21,8	(16,9)	4,9	4,2
TOTAL	736,5	(452,3)	284,2	233,7

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2018	31/12/2017
Valeur nette en début de période	233,7	238,7
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	2,1	1,9
Cession et mise au rebut		(0,1)
Variation de périmètre et autres	49,8	–
Dotations nettes aux amortissements	(1,6)	(6,8)
Valeur nette en fin de période	284,2	233,7

Les marques concernent la marque historique Cogedim, la marque Pitch Promotion et la marque Histoire & Patrimoine acquise lors de la prise de contrôle du promoteur le 17 juillet 2018. Ces marques sont à durée de vie indéfinie, et donc non amortissables.

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

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

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

Conformément aux principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe (§ 2.4.2 et 2.4.7), les écarts d'acquisition ont fait l'objet d'un test de dépréciation au 31

décembre 2018. Sur la base des hypothèses ainsi décrites, les justes valeurs déterminées des actifs économiques des secteurs Logement et Immobilier d'entreprise ne nécessitent pas la comptabilisation de dépréciation.

Les écarts constatés au titre de ces acquisitions ainsi que les marques sont donc au 31 décembre 2018 respectivement d'un montant total de 178,6 millions d'euros et 100,7 millions d'euros.

7.2 Immeubles de placement

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

Au 31 décembre 2018, ils ont fait l'objet d'une dépréciation à hauteur de 0,7 million d'euros.

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	31/12/2018	31/12/2017	Flux		
			Généré par l'activité	Variation de périmètre et transfert	Changement de méthode comptable
Stocks et en-cours nets	973,0	1 275,4	153,2	47,7	(503,2)
Créances clients nettes	537,4	189,4	30,0	13,4	304,5
Autres créances d'exploitation nettes	366,1	321,0	71,9	12,9	(39,8)
Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	903,5	510,4	101,9	26,4	264,6
Dettes fournisseurs	(712,9)	(496,3)	(181,3)	(5,3)	(30,0)
Autres dettes d'exploitation	(439,7)	(742,7)	(12,3)	(23,1)	338,5
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	(1 152,6)	(1 239,0)	(193,6)	(28,4)	308,5
BFR d'exploitation	723,9	546,9	61,5	45,6	69,9

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

Les variations de périmètre sont liées à des changements de mode de consolidation de certaines sociétés et à la prise de contrôle d'Histoire & Patrimoine.

Le changement de méthode comptable est lié à l'application de la norme IFRS 15 à compter du 1^{er} janvier 2018 ; les montants correspondent aux impacts d'ouverture.

7.3.1 Stocks et en cours

En millions d'euros	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
Au 1er janvier 2017	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
Changement de méthode	(503,2)	–	(503,2)
Variation	153,4	(0,0)	153,4
Dotations	–	(2,3)	(2,3)
Reprises	–	2,1	2,1
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	0,0	0,0	0,0
Variation de périmètre	48,5	(0,9)	47,6
Au 31 décembre 2018	981,9	(8,9)	973,0

La variation des stocks s'expliquent principalement par l'évolution de l'activité du Groupe.

Le changement de méthode est lié à l'application à compter du 1^{er} janvier 2018 de la norme IFRS 15.

Les variations de périmètre sont liées à des changements de mode de consolidation de sociétés et la prise de contrôle d'Histoire & Patrimoine.

7.3.2 Créances clients et autres créances

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Créances clients et comptes rattachés brut	538,2	190,5
Perte de valeur à l'ouverture	(1,1)	(0,7)
Dotations	(0,1)	(0,4)
Variations de périmètre	0,1	–
Reprises	0,3	0,0
Autres variations	0,0	0,0
Perte de valeur à la clôture	(0,8)	(1,1)
Créances clients nettes	537,4	189,4
Avances et acomptes versés	40,1	28,0
Créances de TVA	253,5	198,1
Débiteurs divers	24,4	46,4
Charges constatées d'avance	42,4	48,9
Total autres créances d'exploitation brutes	366,4	321,4
Perte de valeur à l'ouverture	(0,4)	(4,3)
Dotations	(0,2)	(0,5)
Reclassement	–	(0,1)
Reprises	0,2	4,5
Perte de valeur à la clôture	(0,3)	(0,4)
Créances d'exploitation nettes	366,1	321,0
Créances clients et autres créances d'exploitation	903,5	510,4
Créances sur cession d'immobilisations	4,4	0,2
Créances clients et autres créances d'exploitation	907,9	510,6

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 :

En millions d'euros	31/12/2018
Total brut créances clients	538,2
Dépréciations sur créances clients	(0,8)
Total net créances clients	537,4
Clients factures à établir	(22,3)
Décalage clients à l'avancement	(337,5)
Clients et comptes rattachés exigibles	177,6

Le décalage clients à l'avancement est impacté par l'application de la norme IFRS 15 : le chiffre d'affaires et donc les créances clients à l'avancement sont appréhendées plus rapidement.

En millions d'euros	Total	Dans les temps	A 30 jours	A 60 jours	A 90 jours	Au delà de 90 jours
Clients et comptes rattachés exigibles	177,6	121,6	0,3	20,8	4,9	30,1

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>	31/12/2018	31/12/2017
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	712,9	496,3
Avances et acomptes reçus des clients	106,3	551,5
TVA collectée	215,5	80,4
Autres dettes fiscales et sociales	40,5	41,7
Produits constatés d'avance	3,0	0,9
Autres dettes	68,3	68,2
Autres dettes d'exploitation	439,7	742,7
Dettes sur immobilisations	11,0	10,8
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 163,6	1 249,8

Avances et acomptes reçus des clients

Les paiements partiels reçus sur les programmes immobiliers avant que les travaux correspondants n'aient été exécutés, sont comptabilisés en avances et acomptes reçus

des clients (selon la méthode de l'avancement). La forte variation sur la période est principalement liée à la mise en œuvre de la norme IFRS 15 au 1^{er} janvier 2018 et son impact d'ouverture.

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

Au 31 décembre 2018

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	Instruments de capitaux propres	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 (a)	Niveau 2 (b)	Niveau 3 (c)
ACTIFS NON COURANTS	250,8	52,0	165,7	-	33,2	-	-	-	33,2
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	242,5	52,0	157,4	-	33,2	-	-	-	33,2
Prêts et créances (non courant)	8,3	-	8,3	-	-	-	-	-	-
ACTIFS COURANTS	1 462,3	-	1 460,4	-	-	1,9	1,9	-	-
Clients et autres créances	907,9	-	907,9	-	-	-	-	-	-
Prêts et créances financières (courant)	32,5	-	32,5	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	521,9	-	520,0	-	-	1,9	1,9	-	-
PASSIFS NON COURANTS	629,9	-	-	629,9	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	628,7	-	-	628,7	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	1,2	-	-	1,2	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	1 539,5	-	-	1 539,5	-	0,0	-	0,0	-
Emprunts et dettes financières	375,8	-	-	375,8	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	0,0	-	-	-	-	0,0	-	0,0	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 163,6	-	-	1 163,6	-	-	-	-	-

(a) Instruments financiers faisant l'objet de cotations sur le marché actif

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

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

Les instruments de capitaux propres se composent essentiellement de titres de participation non consolidés. A chaque acquisition, une analyse est effectuée afin de déterminer l'intention de gestion du Groupe et donc sa méthode de comptabilisation : par résultat ou par OCI.

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 2017

En millions d'euros	Valeur totale au bilan	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti				Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			
		Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Instruments de capitaux propres	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 (a)	Niveau 2 (b)	Niveau 3 (c)
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	-	-	-	-	-

(a) Instruments financiers faisant l'objet de cotations sur le marché actif

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

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

Les instruments de capitaux propres (ex actifs classés en actifs disponibles à la vente) sont composés de titres de participation non consolidés.

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 IFRS 9. 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.

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 2018.

Les instruments dérivés sont détenus par des sociétés du Groupe consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.

Position de gestion

Au 31 décembre 2018

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Emprunts et dettes bancaires à taux fixe	(350,1)	(345,0)	(345,0)	(345,0)	(345,0)	(345,0)
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(578,1)	(282,9)	(149,1)	(72,9)	(13,3)	(3,4)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	521,9	—	—	—	—	—
Position nette avant gestion	(406,3)	(628,0)	(494,1)	(418,0)	(358,3)	(348,4)
Swap	—	—	—	—	—	—
Collar	—	—	—	—	—	—
Cap	—	—	—	—	—	—
Total Instruments Financiers Dérivés	—	—	—	—	—	—
Position nette après gestion	(406,3)	(628,0)	(494,1)	(418,0)	(358,3)	(348,4)

Au 31 décembre 2017

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
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)

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
31/12/2018	+50	- 1,2 million d'euros	-
	-50	+ 1,7 million d'euros	-
31/12/2017	+50	- 1,4 million d'euros	+0,0 million d'euros
	-50	+ 1,6 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 521,9 millions d'euros au 31 décembre 2018 contre 452,8 millions au 31 décembre 2017, 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 2018, le montant de cette trésorerie à utilisation restrictive s'élève à 319,2 millions d'euros.

Au 31 décembre 2018, en sus de la trésorerie disponible d'un montant de 202,7 millions d'euros, le Groupe dispose également de 213,3 millions d'euros supplémentaires de trésorerie mobilisable (sous la forme de lignes de crédit corporate confirmées non utilisées).

Covenants bancaires

De part son appartenance au Groupe Altarea Cogedim, certains covenants sont relatifs à des indicateurs consolidés du Groupe Altarea Cogedim.

Les covenants (ratios financiers) à respecter au titre du Groupe concernent les crédits corporate bancaires pour un montant de 109 millions.

Le crédit bancaire souscrit par Cogedim SAS est également soumis à des covenants de levier (ligne revolving de 80 millions) ainsi que l'emprunt obligataire souscrit par Altareit SCA.

	Covenants Groupe Altarea	31/12/2018	Covenants Altareit consolidé	31/12/2018	Covenants Cogedim consolidé	31/12/2018
Loan To Value (LTV)						
Dette financière obligataire et bancaire nette /valeur réévaluée du patrimoine de la Société	< 60%	34,9%				
Interest Cover Ratio (ICR)						
Résultat opérationnel (colonne FFO ou cash-flow des opérations) / Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société	> 2	9,2				
Levier						
Levier : Dette financière nette/EBITDA					≤ 5	1,4
Gearing : Dette financière nette/Fonds propres			≤ 3,25	0,5	≤ 3	0,1
ICR : EBITDA/Frais financiers nets			≥ 2	16,9	≥ 2	7,1

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	31/12/2018	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2017
	% 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	–
<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, dirigé et contrôlé par 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 80 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	31/12/2018	31/12/2017
Actifs non courants		0,1	0,1	0,1
Actifs courants	0,0	8,3	8,3	1,4
TOTAL ACTIF	0,0	8,4	8,5	1,5
Dettes fournisseurs, comptes courants et autres dettes	–	3,8	3,8	4,0
TOTAL PASSIF	–	3,8	3,8	4,0

En millions d'euros	Altafi 2	Altarea et ses filiales	31/12/2018	31/12/2017
Produits d'exploitation	0,1	9,2	9,3	10,8
Charges d'exploitation	(0,6)	(38,4)	(39,0)	(29,1)
RESULTAT OPERATIONNEL	(0,6)	(29,2)	(29,7)	(18,3)
Coût de l'endettement net	–	(3,1)	(3,1)	(3,2)
RESULTAT NET	(0,6)	(32,3)	(32,9)	(21,5)

Rémunération de la Gérance

Conformément à l'article 14 des statuts, la société Altareit rémunère la Gérante, Altafi 2. A ce titre, la société Altareit et ses filiales ont enregistré la charge suivante :

En millions d'euros	Altafi 2 SAS	
	31/12/2018	31/12/2017
Rémunération fixe de la Gérance	0,6	0,6
TOTAL	0,6	0,6

Rémunération des principaux cadres salariés du Groupe

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Salaires bruts ^(a)	1,5	1,4
Charges sociales	0,6	0,5
Paielements fondés sur des actions ^(b)	1,7	1,7
Nombre Actions livrées au cours de la période	7 712	4 954
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	0,3	0,4
Prêts consentis		
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,1	0,1

(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.

En nombre de droits à actions gratuites d'Altarea SCA	31/12/2018	31/12/2017
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	38 656	21 934
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	31/12/2017	31/12/2018	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	14,3	12,1	12,1	-	-
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	5,4	4,1	4,1	-	-
Cautions reçues de la FNAIM (loi hoguet)	-	4,1	4,1	-	-
Garanties de paiement reçues des clients	5,4	-	-	-	-
Total	19,8	16,2	16,2	-	-
Engagements donnés					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements donnés liés au périmètre	57,2	57,4	0,5	57,0	-
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	1 075,7	1 481,4	604,1	875,1	2,2
Garanties d'achèvement des travaux (données)	983,8	1 395,0	544,3	850,8	-
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	37,5	14,0	5,7	6,5	1,8
Cautions d'indemnités d'immobilisation	38,8	49,2	38,2	10,7	0,3
Autres cautions et garanties données	15,6	23,2	16,0	7,1	0,0
Total	1 132,8	1 538,9	604,6	932,1	2,2

Engagements reçus

Engagements reçus liés aux opérations de périmètre

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 inclus.

Engagements reçus liés aux activités opérationnelles

Cautions reçues

Dans le cadre de la loi Hoguet, le Groupe bénéficie d'une caution reçue de la FNAIM en garantie de son activité de gestion immobilière et de transaction.

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 Immobilier d'entreprise.

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 54,2 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.

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.

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 la période, autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée (se reporter

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.

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 :

	31/12/2018	31/12/2017
A moins d'un an	15,1	16,5
Entre 1 et 5 ans	6,0	14,3
Plus de 5 ans	0,3	0,1
Loyers minimum à verser	21,4	30,9

Ces contrats concernent principalement les bureaux loués par le Groupe dans le cadre de son exploitation propre.

Le Groupe a annoncé l'installation de son futur siège social dans l'immeuble Richelieu (Paris 2^{ème}), pour un déménagement prévu début 2020.

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 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA DATE DE CLOTURE

Depuis le vendredi 4 janvier 2019, 85% du capital du promoteur immobilier de logements Severini est passé sous le contrôle d'Altarea Cogedim qui accroît sa présence dans la région Nouvelle Aquitaine.

NOTE 12 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

En millions d'euros	E&Y				Grant Thornton				Autres				Total			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																
- Altareit SCA	0,1	0,0	9%	3%	0,1	0,1	32%	32%	-	-	0%	0%	0,2	0,1	10%	8%
- Filiales intégrées globalement	1,0	0,7	89%	97%	0,1	0,1	59%	68%	0,3	0,2	96%	100%	1,4	1,0	86%	92%
Services autres que la certification des comptes																
- Altareit SCA	0,0	-	2%	0%	0,0	-	9%	0%	-	-	0%	0%	0,0	-	2%	0%
- Filiales intégrées globalement	0,0	-	1%	0%	-	-	0%	0%	0,0	-	4%	0%	0,0	-	1%	0%
Total	1,1	0,7	100%	100%	0,2	0,2	100%	100%	0,3	0,2	100%	100%	1,7	1,1	100%	100%

3.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

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 2018, 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 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.

Observations

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur :

- la note 2.5.1 de l'annexe aux comptes consolidés qui expose le changement de méthode comptable induit par l'application de la norme IFRS 15 relative aux produits des activités ordinaires tirés des contrats ;
- la note 2.5.2 de l'annexe aux comptes consolidés qui expose le changement de méthode comptable induit par l'application de la norme IFRS 9 relative aux instruments financiers.

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
<p>Au 31 décembre 2018, les écarts d'acquisition et les marques sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de M€ 279, dont M€ 179 relatifs aux écarts d'acquisition liés aux acquisitions de Cogedim, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine et M€ 101 relatifs aux marques Cogedim, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine.</p> <p>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.</p> <p>Comme indiqué dans la note 2.4.7 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 l'U.G.T. ou du groupe d'U.G.T.</p> <p>La valeur recouvrable est définie comme le montant le plus élevé entre le prix de vente net des frais susceptibles d'être encourus pour réaliser la vente et la valeur d'utilité de l'U.G.T. ou du groupe d'U.G.T.</p> <p>La détermination des valeurs d'utilité de chaque groupe d'actifs testés repose sur la méthode des flux de trésorerie actualisés nécessitant l'utilisation d'hypothèses, d'estimations ou d'appréciations de la part de la direction du groupe confortée par les méthodes des comparables boursiers et des multiples de transactions.</p> <p>Compte tenu des montants et de la sensibilité de ces actifs aux variations de données et d'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 des écarts d'acquisition et des marques comme un point clé de l'audit.</p>	<p>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 (U.G.T.).</p> <p>Nos travaux ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ apprécier les principes et les méthodes de détermination des valeurs recouvrables des U.G.T. 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 U.G.T. testées avec les données comptables de votre groupe ; ▶ apprécier, en incluant dans notre équipe d'audit des experts en évaluation, la pertinence des modèles d'évaluation utilisés ainsi que des taux de croissance long terme et des taux d'actualisation appliqués dans ces modèles ; ▶ apprécier, par des 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 votre groupe.

■ Evaluation des actifs d'impôts différés relatifs aux déficits fiscaux

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2018, les actifs d'impôt différés relatifs aux déficits reportables s'élèvent à M€ 85.</p> <p>Comme indiqué dans la note 2.4.16 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 votre société établi sur une durée raisonnable.</p> <p>Nous avons considéré l'évaluation de la valeur recouvrable des actifs d'impôts différés relatifs aux déficits fiscaux comme un point clé de l'audit en raison de l'importance des jugements de la direction pour la comptabilisation de ces actifs et du caractère significatif de leur montant.</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 les 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 2018, les stocks immobiliers sont inscrits au bilan pour un montant de M€ 973 et la marge immobilière s'élève à M€ 195 pour l'exercice 2018.</p> <p>Comme indiqué dans la note 2.4.17 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'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et de Contrat de Promotion Immobilière (CPI) est concernée par cette méthode.</p> <p>Pour ces programmes, le chiffre d'affaires des ventes notariées est comptabilisé, conformément à la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats », proportionnellement à l'avancement technique des programmes mesuré par le prorata des coûts directement rattachables à la construction, y compris le foncier, cumulés engagés par rapport au budget total 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 2.4.8 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 VEFA ou en CPI. 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>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 d'acquisition du foncier, aux coûts de construction, aux honoraires de prestations de services et aux coûts internes.</p> <p>Nous avons rapproché les taux d'avancements techniques des opérations présentant un chiffre d'affaires et des coûts (marge immobilière) significatifs des confirmations externes réalisées par les maîtres d'œuvre pour les coûts de construction et des actes d'acquisition pour les coûts du foncier. Par ailleurs, nous avons rapproché les taux d'avancements commerciaux aux actes notariés en réalisant des tests de détail sur les ventes de l'exercice. Nous avons également inclus dans l'équipe des membres ayant une compétence particulière en systèmes d'informations pour réaliser des tests de fiabilité des contrôles applicatifs liés au processus de commercialisation.</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>

Compte tenu du caractère significatif des stocks, du chiffre d'affaires 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.

Enfin, nous avons vérifié, par sondages, l'exactitude arithmétique du chiffre d'affaires et des marges immobilières correspondantes dégagées au cours de l'exercice et enregistrées dans les comptes consolidés, à partir des marges à terminaison et des taux d'avancement commercial et technique.

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 de notre part. 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.

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 des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion de la gérance.

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

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra financière prévue par l'article L. 225 102 1 du Code de commerce figure dans les informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 823 10 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

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 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 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 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 22 mars 2019

Les Commissaires aux Comptes

GRANT THORNTON
Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby

ERNST & YOUNG Audit

Anne Herbein