

COMPTES CONSOLIDÉS 2019

2.1	ÉTATS FINANCIERS	26
	État de la situation financière consolidée	26
	État du résultat global consolidé	27
	Autres éléments du résultat global	28
	État des flux de trésorerie consolidés	29
	État de variation des capitaux propres consolidés	30
2.2	ANNEXE – COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE	31
2.3	AUTRES ÉLÉMENTS DE L'ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS	32
2.4	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	74

2.1 États financiers

État de la situation financière consolidée

(en millions d'euros)	Note	31/12/2019	31/12/2018 retraité
Actifs non courants		667,5	589,7
Immobilisations incorporelles	7.1	303,1	284,2
<i>dont Écarts d'acquisition</i>		192,1	178,6
<i>dont Marques</i>		105,4	100,7
<i>dont Relations clientèle</i>		0,6	-
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		5,0	4,9
Immobilisations corporelles		18,9	18,2
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	7.2	21,7	-
Immeubles de placement	7.3	31,1	37,6
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>		4,1	-
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>		22,0	37,6
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>		5,0	-
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	4.5	283,1	237,4
Prêts et créances (non courant)		8,4	8,3
Impôt différé actif	5.3	1,3	4,0
Actifs courants		3 016,0	2 446,6
Stocks et en-cours nets	7.4	1 051,1	973,1
Actifs sur contrats	7.4	564,9	444,4
Clients et autres créances	7.4	686,4	463,6
Créance d'impôt sur les sociétés		6,4	11,2
Prêts et créances financières (courant)		22,1	32,5
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	685,0	521,9
TOTAL ACTIF		3 683,5	3 036,3
Capitaux propres		918,0	838,2
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA		881,0	802,9
Capital	6.1	2,6	2,6
Primes liées au capital		76,3	76,3
Réserves		721,1	454,0
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA		81,0	270,0
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		37,1	35,4
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		22,7	21,5
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		14,3	13,9
Passifs non courants		704,9	653,0
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	652,5	628,7
<i>dont Placement obligataire et privé</i>		345,7	345,0
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		259,6	282,9
<i>dont Titres négociables à moyen terme</i>		30,0	-
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		2,8	0,7
<i>dont Obligations locatives</i>		14,3	-
Provisions long terme	6.3	19,2	16,4
Dépôts et cautionnements reçus		2,1	1,2
Impôt différé passif	5.3	31,2	6,7
Passifs courants		2 060,5	1 545,0
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	478,6	375,8
<i>dont Placement obligataire et privé</i>		5,1	5,1
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		91,6	79,6
<i>dont Billets de trésorerie (courant)</i>		285,0	212,0
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>		2,2	3,5
<i>dont Avances Actionnaire, Groupe et associés</i>		82,5	75,6
<i>dont Obligations locatives</i>		12,2	-
Passifs sur contrats	7.4	168,8	105,7
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.4	1 407,8	1 057,9
Dettes d'impôt exigible		5,3	5,5
TOTAL PASSIF		3 683,5	3 036,3

Retraité au 31 décembre 2018 de la clarification apportée à IAS 23 – Coûts d'emprunt sur la non capitalisation des frais financiers relatifs aux opérations de promotion immobilière.

État du résultat global consolidé

(en millions d'euros)	Note	31/12/2019	31/12/2018 retraité
Revenus locatifs		1,6	–
Charges locatives non récupérées		(0,8)	–
Loyers nets	5.1	0,8	–
Chiffre d'affaires		2 860,2	2 164,9
Coûts des ventes		(2 477,9)	(1 842,3)
Charges commerciales		(132,7)	(111,7)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(29,7)	(9,3)
Amortissement des relations clientèles		(0,6)	–
Marge immobilière	5.1	219,3	201,6
Prestations de services externes		22,1	31,7
Production immobilisée et stockée		182,5	155,3
Charges de personnel		(182,5)	(161,3)
Autres charges de structure		(87,8)	(92,4)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(20,0)	(4,5)
Frais de structure nets		(85,7)	(71,2)
Autres produits et charges		0,2	(9,5)
Dotations aux amortissements		(5,0)	(1,7)
Frais de transaction		(1,5)	(1,7)
Autres		(6,3)	(12,9)
Résultat sur cession d'actifs de placement		(1,2)	–
Variation de valeur des immeubles de placement		2,3	–
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		(0,5)	(0,6)
Dotation nette aux provisions		(1,0)	0,2
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE		127,8	117,0
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.5	16,6	14,9
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE		144,4	132,0
Coût de l'endettement net	5.2	(21,8)	(19,0)
Charges financières		(25,7)	(23,9)
Produits financiers		3,9	4,9
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers		(0,1)	(0,0)
Actualisation des dettes et créances		2,1	(0,2)
Résultats de cession des participations	5.2	1,0	216,3
Dividendes		0,6	0,0
Résultat avant impôts		126,3	329,1
Impôt sur les résultats	5.3	(30,9)	(45,2)
RÉSULTAT NET		95,3	283,9
dont Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA		81,0	270,0
dont Résultat Net, part des actionnaires minoritaires des filiales		14,3	13,9
Nombre moyen d'actions non dilué		1 748 489	1 748 473
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (en €)	5.4	46,31	154,42
Nombre moyen d'actions dilué		1 748 489	1 748 473
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (en €)	5.4	46,31	154,42

Retraité, au 31 décembre 2018, de la clarification apportée à IAS 23 – Coûts d'emprunt sur la non capitalisation des frais financiers relatifs aux opérations de promotion immobilière.

Autres éléments du résultat global

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2019	31/12/2018 retraité
RÉSULTAT NET	95,3	283,9
Écarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	(0,5)	0,2
<i>dont impôts</i>	0,2	(0,1)
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	(0,5)	0,2
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	(0,5)	0,2
RÉSULTAT GLOBAL	94,8	284,1
dont Résultat net global des actionnaires d'Altareit SCA	80,5	270,2
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	14,3	13,9

État des flux de trésorerie consolidés

(en millions d'euros)	Note	31/12/2019	31/12/2018 retraité
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles			
Résultat net total consolidé		95,3	283,9
Élimination de la charge (produit) d'impôt	5.3	30,9	45,2
Élimination des charges (produits) d'intérêts nettes		21,4	18,8
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		147,7	347,9
Élimination du résultat des filiales en équivalence	4.5	(16,6)	(14,9)
Élimination des amortissements et provisions		26,3	6,8
Élimination des ajustements de valeur		(2,9)	0,9
Élimination des résultats de cession		1,0	(216,9)
Élimination des produits de dividendes		(0,6)	(0,0)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	(3,5)	2,1
Marge brute d'autofinancement		151,4	125,8
Impôts payés		0,2	(9,6)
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	7.4	24,0	(61,5)
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS		175,6	54,7
Flux de trésorerie des activités d'investissement			
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées		(6,1)	(7,7)
Investissements bruts dans les filiales en équivalence et participations non consolidées	4.5	(83,0)	(43,9)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	4.3	(16,2)	(34,2)
Autres variations de périmètre		2,2	2,4
Augmentation des prêts et des créances financières		(11,5)	(11,8)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes		33,5	0,2
Désinvestissements dans les filiales en équivalence et participations non consolidées	4.5	21,4	67,0
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite		2,2	200,0
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		34,0	5,4
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés		-	(0,0)
Dividendes reçus		14,7	27,5
Intérêts encaissés		4,3	6,0
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT		(4,5)	211,0
Flux de trésorerie des activités de financement			
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales		-	1,2
Augmentation de capital		(0,0)	0,0
Dividendes payés aux actionnaires d'Altareit SCA		-	-
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		(12,4)	1,2
Émission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	555,9	939,4
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(504,9)	(1 124,4)
Remboursement des obligations locatives	6.2	(20,2)	-
Cession (acquisition) nette d'actions propres		0,0	(0,0)
Variation nette des dépôts et cautionnements		0,8	0,2
Intérêts versés		(26,0)	(17,0)
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT		(6,7)	(199,3)
VARIATION DE LA TRÉSORERIE			
Trésorerie d'ouverture	6.2	518,4	452,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie		521,9	452,8
Découverts bancaires		(3,5)	(0,8)
Trésorerie de clôture	6.2	682,8	518,4
Trésorerie et équivalents de trésorerie		685,0	521,9
Découverts bancaires		(2,2)	(3,5)

Retraité, au 31 décembre 2018, de la clarification apportée à IAS 23 – Coûts d'emprunt sur la non capitalisation des frais financiers relatifs aux opérations de promotion immobilière.

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 1^{ER} JANVIER 2018	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 et IAS 23	-	-	43,5	43,5	5,3	48,8
<i>Résultat Net</i>	-	-	270,0	270,0	13,9	283,9
<i>Écart actuariel sur engagements de retraite</i>	-	-	0,2	0,2	-	0,2
Résultat global	-	-	270,2	270,2	13,9	284,1
<i>Distribution de dividendes</i>	-	-	-	-	1,2	1,2
<i>Augmentation de capital</i>	-	-	-	-	1,2	1,2
<i>Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA</i>	-	-	9,2	9,2	-	9,2
<i>Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés</i>	-	-	(7,8)	(7,8)	-	(7,8)
<i>Élimination des actions propres</i>	-	-	(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 RETRAITÉ	2,6	76,3	724,0	802,9	35,4	838,2
Impact sur les soldes d'ouverture de la première application d'IFRS 16	-	-	0,1	0,1	0,0	0,1
<i>Résultat Net</i>	-	-	81,0	81,0	14,3	95,3
<i>Écart actuariel sur engagements de retraite</i>	-	-	(0,5)	(0,5)	(0,0)	(0,5)
Résultat global	-	-	80,5	80,5	14,3	94,8
<i>Distribution de dividendes</i>	-	-	-	-	(12,4)	(12,4)
<i>Augmentation de capital</i>	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Valorisation des paiements en actions</i>	-	-	7,2	7,2	-	7,2
<i>Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés</i>	-	-	(9,8)	(9,8)	-	(9,8)
<i>Élimination des actions propres</i>	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Transactions avec les actionnaires	-	-	(2,5)	(2,5)	(12,4)	(14,9)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	(0,1)	(0,1)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Autres	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,1)	(0,1)
AU 31 DÉCEMBRE 2019	2,6	76,3	802,1	881,0	37,1	918,0

Retraité, au 31 décembre 2018, de la clarification apportée à IAS 23 – Coûts d'emprunt sur la non capitalisation des frais financiers relatifs aux opérations de promotion immobilière.

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

2.2 Annexe – Compte de résultat analytique

	31/12/2019			31/12/2018 retraité		
	Cash-flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
<i>(en millions d'euros)</i>						
Chiffre d'affaires	2 283,1	–	2 283,1	1 844,1	–	1 844,1
Coût des ventes et autres charges	(2 075,4)	(0,6)	(2 076,0)	(1 662,3)	–	(1 662,3)
Marge immobilière	207,7	(0,6)	207,1	181,8	–	181,8
Prestations de services externes	11,2	–	11,2	4,1	–	4,1
Production stockée	157,8	–	157,8	135,3	–	135,3
Charges d'exploitation	(217,1)	(16,3)	(233,5)	(200,9)	(12,0)	(212,9)
Frais de structure nets	(48,1)	(16,3)	(64,5)	(61,4)	(12,0)	(73,4)
Part des sociétés associées	18,1	(5,5)	12,6	12,5	19,1	31,7
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(18,3)	(18,3)	–	(4,1)	(4,1)
Indemnités (frais) de transaction	–	(1,5)	(1,5)	–	(1,7)	(1,7)
Résultat opérationnel Logement	177,7	(42,2)	135,5	133,0	1,3	134,3
Chiffre d'affaires	577,0	–	577,0	317,7	–	317,7
Coût des ventes et autres charges	(564,2)	–	(564,2)	(298,8)	–	(298,8)
Marge immobilière	12,9	–	12,9	18,9	–	18,9
Prestations de services externes	10,9	–	10,9	27,5	–	27,5
Production stockée	24,7	–	24,7	20,0	–	20,0
Charges d'exploitation	(34,9)	(3,7)	(38,6)	(47,1)	(2,4)	(49,6)
Frais de structure nets	0,8	(3,7)	(2,9)	0,4	(2,4)	(2,0)
Part des sociétés associées	9,9	(3,0)	6,9	23,8	(3,0)	20,9
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(3,2)	(3,2)	–	(1,4)	(1,4)
Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	–	1,3	1,3	–	–	–
Résultat opérationnel Immobilier d'entreprise	23,5	(8,6)	15,0	43,1	(6,8)	36,3
Revenus locatifs	1,6	–	1,6	–	–	–
Autres charges	(0,8)	–	(0,8)	–	–	–
Loyers nets	0,8	–	0,8	–	–	–
Prestations de services externes	–	–	–	–	–	–
Charges d'exploitation	4,7	–	4,7	1,5	–	1,5
Frais de structure nets	4,7	–	4,7	1,5	–	1,5
Part des sociétés associées	0,2	(0,3)	(0,1)	5,0	(1,9)	3,1
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(5,1)	(5,1)	–	(1,1)	(1,1)
Gains/pertes sur cessions d'actifs	–	(1,2)	(1,2)	0,8	176,0	176,8
Gains/pertes sur valeur des immeubles de placement	–	1,0	1,0	–	–	–
Résultat opérationnel diversification	5,7	(5,6)	0,1	7,3	172,9	180,3
Autres (corporate)	(3,0)	(0,4)	(3,4)	(2,2)	–	(2,2)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	204,0	(56,8)	147,2	181,2	167,5	348,7
Coût de l'endettement net	(20,4)	(1,3)	(21,8)	(17,1)	(1,9)	(19,0)
Actualisation des dettes et créances	–	2,1	2,1	–	(0,2)	(0,2)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	–	(0,1)	(0,1)	–	(0,0)	(0,0)
Résultats de cession des participations	–	(1,7)	(1,7)	–	(0,4)	(0,4)
Dividendes	0,6	–	0,6	0,0	–	0,0
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	184,1	(57,9)	126,3	164,2	165,0	329,1
Impôts sur les sociétés	(4,7)	(26,2)	(30,9)	(7,8)	(37,5)	(45,2)
RÉSULTAT NET	179,4	(84,1)	95,3	156,4	127,5	283,9
Minoritaires	(14,5)	0,2	(14,3)	(13,9)	0,0	(13,9)
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE	164,9	(83,9)	81,0	142,5	127,5	270,0
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 748 489	1 748 489	1 748 489	1 748 473	1 748 473	1 748 473
RÉSULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE	94,30	(47,99)	46,31	81,47	72,94	154,42

Retraité, au 31 décembre 2018, de la clarification apportée à IAS 23 – Coûts d'emprunt sur la non capitalisation des frais financiers relatifs aux opérations de promotion immobilière.

2.3 Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés

SOMMAIRE

NOTE 1	INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ	33	NOTE 6	PASSIFS	55
NOTE 2	PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES	33	6.1	Capitaux propres	55
2.1	Référentiel comptable de la Société	33	6.2	Endettement financier net et sûretés	57
2.2	Principales estimations et jugements	33	6.3	Provisions	60
2.3	Autres principes de présentation des états financiers	34	NOTE 7	ACTIFS ET TESTS DE VALEUR	61
2.4	Principes et méthodes comptables de la Société	34	7.1	Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition	61
2.5	Changements de méthode comptable intervenus en 2019	41	7.2	Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles	62
NOTE 3	INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS	45	7.3	Immeubles de placement	62
3.1	Éléments du bilan par secteur opérationnel	45	7.4	Besoin en fonds de roulement d'exploitation	62
3.2	Compte de résultat analytique par secteur opérationnel	45	NOTE 8	GESTION DES RISQUES FINANCIERS	65
3.3	Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique	46	8.1	Valeur comptable des instruments financiers par catégorie	65
3.4	Chiffre d'affaires par zone géographique	47	8.2	Risque de taux	67
NOTE 4	FAITS SIGNIFICATIFS ET ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	48	8.3	Risque de liquidité	68
4.1	Faits significatifs	48	NOTE 9	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES	69
4.2	Périmètre	49	NOTE 10	ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS ÉVENTUELS	71
4.3	Évolution du périmètre de consolidation	51	10.1	Engagements hors bilan	71
4.4	Regroupements d'entreprises	51	10.2	Passifs éventuels	72
4.5	Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	51	NOTE 11	ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE	73
NOTE 5	RÉSULTAT	53	NOTE 12	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	73
5.1	Résultat opérationnel	53			
5.2	Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers	53			
5.3	Impôt sur les résultats	54			
5.4	Résultat par action	55			

NOTE 1 INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

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 2019 ont été arrêtés par la Gérance le 2 mars 2020, après avoir été examinés par le comité d'Audit et par le conseil de surveillance.

NOTE 2 PRINCIPES ET MÉTHODES 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 2019 et disponibles sur le site : http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission.

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2019 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2018, à l'exception de l'évolution des normes et interprétations adoptées par l'Union européenne applicables au 1^{er} janvier 2019.

Les informations relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2018, présentées dans le document de référence déposé à l'AMF le 2 avril 2019 sous le numéro D. 19-0251, sont incorporées par référence.

Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2019 :

- IFRS 16 – Contrats de location
- IFRIC 23 – Incertitude relative aux traitements fiscaux
- Améliorations annuelles des IFRS (Cycle 2015-2017)
- Modifications d'IFRS 9 – Clause de remboursement anticipé avec une pénalité
- Modifications d'IAS 28 – Intérêts à long terme dans des entités associées et des coentreprises
- Modifications d'IAS 19 – Modification, réduction ou liquidation d'un régime.

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 31 décembre 2019 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 1^{er} janvier 2019 et dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2019 :

Néant.

Autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB, approuvées par l'Union européenne en 2020 ou non encore approuvées par l'Union européenne :

- Modifications d'IAS 1 et d'IAS 8 – Définition de la matérialité dans les états financiers
- Modifications des références au cadre conceptuel dans les normes
- IFRS 17 – Contrats d'assurance
- Modifications des normes IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 : Réforme de la référence des taux.

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 (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 7.3 « Immeubles de placement »).
- L'évaluation des droits d'utilisation, et obligations locatives (se référer au paragraphe 2.5 « Changements de méthode intervenus en 2019 »).

- 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 »).
- 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 bilantiels 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 – États 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 1^{er} 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. Ainsi, 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. Par ailleurs, 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.

Selon la norme, 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.

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.

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 comptabilisées 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, Histoire & Patrimoine et Severini, à durée de vie indéfinie, sont donc non amortissables ;
- 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.

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 « Évaluation 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) font l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an et plus fréquemment s'il existe un indice de perte de valeur identifié (événements ou circonstances, internes ou externes, indiquant 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 (marques notamment) 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 (programme immobilier) qui génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres actifs ou groupes d'actifs.

Les écarts d'acquisition et les marques sont affectés au regroupement d'U.G.T.s Logement et Immobilier d'entreprise.

La valeur d'utilité de l'U.G.T. ou du regroupement de plusieurs U.G.T.s est déterminée selon une méthode multicritères qui s'appuie principalement sur la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF) 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 valeur 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.

Conformément à la clarification d'IAS 23 sur l'exercice, les frais financiers affectables aux programmes ne sont plus incorporés aux stocks liés aux opérations de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou aux opérations de contrat de promotion immobilière (CPI). En effet, ces stocks sont en situation d'être vendus très rapidement.

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. 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.

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 Actifs ou Passifs sur contrats

Suite à la mise en œuvre d'IFRS 15, le Groupe est amené à reconnaître un actif ou un passif sur contrats dans l'état de la situation financière, dans le cadre de la comptabilisation des contrats selon la méthode de l'avancement. Cet actif ou passif correspond aux produits des activités ordinaires tirés des VEFA et CPI, cumulés à date, pour lesquels l'obligation de prestation est remplie progressivement, net des paiements des clients encaissés à date. Il s'agit en quelque sorte, 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. Au sein de l'état de la situation financière, la présentation est la suivante :

- « Actifs sur contrats », si les créances à l'avancement sont supérieures aux appels de fonds encaissés ;
- « Passifs sur contrats », si les créances à l'avancement sont inférieures aux appels de fonds encaissés.

2.4.10 Actifs et Passifs financiers

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 :

Évaluation et comptabilisation des actifs et passifs financiers

- 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).
- 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 ». Ces créances sur les sociétés mises en équivalence ont une échéance de recouvrabilité courte (en lien avec le cycle d'exploitation de l'activité de promotion). 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 d'estimation intégrant le cas échéant des indicateurs de marché à la date de clôture.

À 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 « Évaluation à la juste

valeur ». Un modèle mathématique rassemble des méthodes de calcul fondées sur des théories financières reconnues. Est prise 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 (Credit 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 actuaire, 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 euros)

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 euros)

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) x (probabilité qu'a l'entreprise de verser ces droits) x (actualisation) x (coefficient de charges patronales) x (ancienneté acquise/ancienneté à la date du départ à la retraite).

Les principales hypothèses retenues pour cette estimation sont les suivantes :

- taux d'actualisation : Taux de rendement des obligations des sociétés corporate de notation AA (Zone Euro) de maturité supérieure à 10 ans. Le Groupe retient le taux Iboxx qui se situe à 0,65 % ;
- 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 6 % et 10 % 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.

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.

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.

Le Groupe applique depuis le 31 décembre 2016 dans ses comptes consolidés, la baisse progressive et programmée du taux selon la Loi de finances en vigueur.

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 sur une durée raisonnable.

Les impôts différés au bilan sont présentés en position nette au niveau de chaque groupe d'intégration fiscale, à l'actif ou au passif du bilan consolidé.

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

2.4.17 Chiffre d'affaires et charges associées

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'état 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 actée 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... exclusion faite des loyers fixes versés désormais retraités selon la norme IFRS 16) 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

Le 31 octobre 2017, l'Union européenne a adopté la norme IFRS 16 – Contrats de location, qui est d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019. Cette norme, du côté preneur, abandonne la distinction existante entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple.

Les contrats de location dans les états financiers de la Société en tant que preneur

La norme IFRS 16 impose, pour tous les contrats de location répondant à la définition d'un « contrat de location », de comptabiliser au bilan des locataires un droit d'utilisation de l'actif loué (en actif non courant) en contrepartie d'un passif de location (en dette financière). Se référer au paragraphe 2.5 « Changements de méthode intervenus en 2019 ».

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.

Suite à la clarification apportée à la norme au cours de l'exercice, les frais financiers affectables aux programmes immobiliers en VEFA ou CPI, ne sont plus incorporés aux stocks, mais demeurent affectables aux immeubles en cours de développement et de construction durant la durée de construction de l'actif s'ils répondent à la définition « d'actifs qualifiés ».

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, sur les revenus sur prêts ou créances rattachées à des participations, sur les obligations locatives (IFRS 16) 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 (FFO)⁽¹⁾ ;
- 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 directement 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 :

- 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 opérationnels** 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, et les droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles,
- 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.

(1) *Fund From Operations*.

2.5 Changements de méthode comptable intervenus en 2019

2.5.1 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.

Cette norme, du côté preneur, abandonne la distinction existante entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple.

Cette norme impose, pour tous les contrats de location répondant à la définition d'un « contrat de location », de comptabiliser au bilan des locataires un droit d'utilisation de l'actif loué (en actif non courant) en contrepartie d'un passif de location (en dette financière).

Le Groupe a opté pour la méthode de transition rétrospective modifiée. Les effets de la transition sont donc inclus dans les capitaux propres à l'ouverture de cet exercice, soit le 1^{er} janvier 2019. Ainsi les états financiers du Groupe présentés en comparaison de ceux de la période, n'ont fait l'objet d'aucun retraitement conformément aux dispositions de la norme. Les impacts sur le bilan d'ouverture sont présentés ci-après.

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 ; et
- les locations de véhicules.

Les hypothèses clés de détermination de la dette et donc du droit d'utilisation sont la durée des contrats et le taux :

- les durées retenues à la date de transition sont les durées résiduelles des contrats en cours. Elles correspondent à la période ferme de l'engagement en tenant compte des périodes optionnelles qui sont raisonnablement certaines d'être exercées ;
- les taux d'actualisation appliqués à la date de transition sont basés sur le taux marginal d'endettement de chaque société portant un contrat. Ces taux ont été déterminés en tenant compte des durées résiduelles des contrats à compter de la date de première application, soit le 1^{er} janvier 2019.

Le Groupe n'a pas appliqué de mesures de simplification à la date de transition.

La mise en œuvre de la norme a une incidence importante sur la comptabilisation des contrats de location et sur leur présentation au sein des états financiers du Groupe :

- au sein du bilan, reconnaissance d'un actif sous la forme d'un droit d'utilisation en contrepartie d'un passif de loyers. Le Groupe reconnaît ainsi les droits d'utilisation sur immobilisations corporelles (liés aux contrats de location de ses locaux, et véhicules) et des droits d'utilisation sur immeubles de placement (lié à un contrat antérieurement contrat de location financement) en contrepartie d'obligations locatives,
- au compte de résultat, les loyers des contrats de location (précédemment comptabilisés en charges d'exploitation) sont remplacés par des charges d'amortissement du droit d'utilisation ou variations de valeurs des immeubles de placement, et par des charges d'intérêts. Les locations et charges locatives restent

comptabilisées au 31 décembre correspondent principalement aux charges locatives (qui, conformément à l'application de la norme IFRS 16, ne font pas l'objet de retraitement) ;

- en ce qui concerne le tableau des flux de trésorerie, les flux de trésorerie liés aux activités de financement sont impactés par les remboursements des obligations locatives et par les charges d'intérêts.

La variation des montants est liée aux nouveaux contrats ou aux fins de contrats de la période et est présentée en note 7.2 « Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles ». Par ailleurs, au cours de la vie du contrat, la dette et le droit d'utilisation peuvent varier en fonction de l'évolution de l'indexation des loyers définie dans les baux. Les principaux indices sont : l'Indice national du coût de la construction, l'Indice des loyers des activités tertiaire, l'Indice des loyers commerciaux et l'Indice de référence des loyers.

2.5.2 IAS 23 – Coûts d'emprunt

La norme IAS 23 impose la capitalisation des coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié en tant que coût de cet actif.

Dans le cadre de l'évolution des normes IFRS, l'IASB a apporté, durant l'année, une clarification concernant la capitalisation des frais d'emprunts pour les opérations immobilières réalisées sous forme de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou sous forme de contrat de promotion immobilière.

L'actif lié à ces programmes de promotion (tant en Logement qu'en Immobilier d'entreprise) ne répond plus à la définition d'un actif qualifié dans la mesure où, en VEFA, ce stock est en situation d'être vendu très rapidement et donc sans qu'une période de temps soit nécessaire à son développement ; le bien stocké est donc en condition de vente.

Une clarification a été apportée à IAS 23 et est applicable de manière rétrospective soit à compter du 1^{er} janvier 2018 pour le Groupe qui présente à cette date, les impacts sur ses capitaux propres d'ouverture. Les états financiers présentés en comparaison de ceux de la période ont donc fait l'objet d'un retraitement.

2.5.3 Interprétation IFRIC 23 – Incertitude relative aux traitements fiscaux

L'interprétation IFRIC 23 clarifie l'application des dispositions IAS 12 – Impôts sur le résultat concernant la comptabilisation et l'évaluation, lorsqu'une incertitude existe sur le traitement de l'impôt sur le résultat. L'adoption de cette interprétation n'a eu aucun effet sur l'évaluation des impôts courants et différés du Groupe, à l'ouverture comme au 31 décembre 2019. Si des passifs d'impôts incertains ou liés à des positions fiscales incertaines venaient à être comptabilisés, ils seraient présentés au sein des dettes d'impôts.

2.5.4 Changement de présentation – Application IFRS 15 sur les actifs et passifs de contrats

Conformément à la norme IFRS 15, le Groupe présente au sein de l'état de la situation financière, les actifs et passifs sur contrats sur deux lignes distinctes à l'actif et au passif. Ces actifs et passifs étaient inclus dans les postes « Clients et autres créances » et « Dettes fournisseurs et autres dettes » et sont désormais présentés sur des lignes isolées. L'état de la situation financière a été retraité pour l'exercice clos au 31 décembre 2018 (se référer au paragraphe 2.5.6).

2.5.5 Impact de la clarification apportée à IAS 23 – Coûts d'emprunt sur le bilan d'ouverture au 1^{er} janvier 2018

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017 publié	Impact IFRS 15	Impact IAS 23	01/01/2018
Actifs non courants	693,8	(19,2)	(2,3)	672,4
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	(2,3)	339,4
Prêts et créances (non courant)	6,8	-	-	6,8
Impôt différé actif	61,3	(22,9)	0,0	38,4
Actifs courants	2 260,0	(238,6)	0,2	2 021,6
Stocks et en-cours nets	1 275,4	(503,2)	0,2	772,4
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
Trésorerie et équivalents de trésorerie	452,8	-	-	452,8
TOTAL ACTIF	2 953,8	(257,8)	(2,1)	2 693,9
Capitaux propres	502,3	51,0	(2,2)	551,1
Passifs non courants	585,4	(0,2)	0,1	585,2
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	(0,0)
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)	(2,1)	2 693,9

L'impact IFRS 15 présenté est l'impact de mise en œuvre de la norme au 1^{er} janvier 2018, explicité dans l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

2.5.6 Impact d'ouverture de l'application des normes IFRS 16 (au 1^{er} janvier 2019), IFRS 15 et de la clarification d'IAS 23 (au 31 décembre 2018)

(en millions d'euros)	31/12/2018 publié	Impact IAS 23	Impact IFRS 15	31/12/2018 retraité	Impact IFRS 16	01/01/2019
Actifs non courants	594,8	(5,2)	-	589,7	37,6	627,3
Immobilisations incorporelles	284,2	-	-	284,2	-	284,2
Immobilisations corporelles	18,2	-	-	18,2	-	18,2
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	-	-	-	-	38,1	38,1
Immeubles de placement	37,6	-	-	37,6	(0,0)	37,6
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	-	-	-	-	2,1	2,1
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	37,6	-	-	37,6	(7,8)	29,9
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>	-	-	-	-	5,7	5,7
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	242,5	(5,2)	-	237,4	(0,2)	237,1
Prêts et créances (non courant)	8,3	-	-	8,3	-	8,3
Impôt différé actif	4,0	0,0	-	4,0	(0,2)	3,8
Actifs courants	2 446,5	0,1	-	2 446,6	(0,2)	2 446,5
Stocks et en-cours nets	973,0	0,1	-	973,1	-	973,1
Actifs sur contrats	-	-	444,4	444,4	-	444,4
Clients et autres créances	907,9	0,0	(444,4)	463,6	(0,2)	463,4
Créance d'impôt sur les sociétés	11,2	-	-	11,2	-	11,2
Prêts et créances financières (courant)	32,5	-	-	32,5	-	32,5
Instruments financiers dérivés	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	521,9	-	-	521,9	-	521,9
TOTAL ACTIF	3 041,3	(5,0)	-	3 036,3	37,5	3 073,7
Capitaux propres	843,3	(5,1)	-	838,2	0,1	838,3
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Alteara SCA	807,8	(5,0)	-	802,9	0,1	803,0
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	35,5	(0,1)	-	35,4	0,0	35,4
Passifs non courants	653,0	0,1	-	653,0	18,8	671,9
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	628,7	-	-	628,7	18,9	647,6
<i>dont Emprunts obligataires</i>	345,0	-	-	345,0	-	345,0
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	282,9	-	-	282,9	(5,1)	277,9
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	0,7	-	-	0,7	-	0,7
<i>dont Obligations locatives</i>	-	-	-	-	23,9	23,9
Provisions long terme	16,4	-	-	16,4	-	16,4
Dépôts et cautionnements reçus	1,2	-	-	1,2	-	1,2
Impôt différé passif	6,7	0,1	-	6,7	(0,1)	6,7
Passifs courants	1 545,0	0,0	-	1 545,0	18,6	1 563,6
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	375,8	-	-	375,8	18,9	394,7
<i>dont Emprunts obligataires</i>	5,1	-	-	5,1	-	5,1
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	79,6	-	-	79,6	(0,5)	79,1
<i>dont Billets de trésorerie</i>	212,0	-	-	212,0	-	212,0
<i>dont Découverts bancaires</i>	3,5	-	-	3,5	-	3,5
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	75,6	-	-	75,6	-	75,6
<i>dont Obligations locatives</i>	-	-	-	-	19,4	19,4
Instruments financiers dérivés	0,0	-	-	0,0	-	0,0
Passifs sur contrats	-	-	105,7	105,7	-	105,7
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 163,6	0,0	(105,7)	1 057,9	(0,3)	1 057,6
Dettes d'impôt exigible	5,5	-	-	5,5	-	5,5
TOTAL PASSIF	3 041,3	(5,0)	-	3 036,3	37,5	3 073,7

2.5.7 Rapprochement des obligations locatives à la date de transition avec les engagements hors bilan au 31 décembre 2018 (loyers minima à verser)

(en millions d'euros)

MONTANT DE L'ENGAGEMENT DES LOYERS À VERSER AU 31 DÉCEMBRE 2018	21,4
Engagements hors bilan non reconnus initialement	
■ inclus dans la juste valeur des Immeubles de placement détenus par crédit bail	5,5
■ impact des véhicules	2,0
■ impact autres	1,3
Effet durée et taux d'actualisation	13,1
MONTANT DES OBLIGATIONS LOCATIVES AU 1^{ER} JANVIER 2019	43,3

2.5.8 Impact de la clarification apportée à IAS 23 – Coûts d'emprunt sur le compte de résultat analytique au 31 décembre 2018

(en millions d'euros)	31/12/2018 publié			Impacts IAS 23			31/12/2018 retraité		
	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	Cash-flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
Marge immobilière	176,1	–	176,1	5,8	–	5,8	181,8	–	181,8
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	(0,3)	0,1	(0,2)	12,5	19,1	31,7
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)
Résultat opérationnel Logement	127,5	1,2	128,7	5,5	0,1	5,6	133,0	1,3	134,3
Marge immobilière	18,2	–	18,2	0,7	–	0,7	18,9	–	18,9
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	(3,4)	0,7	(2,7)	23,8	(3,0)	20,9
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(1,4)	(1,4)	–	–	–	–	(1,4)	(1,4)
Résultat opérationnel Immobilier d'entreprise	45,8	(7,5)	38,3	(2,7)	0,7	(2,0)	43,1	(6,8)	36,3
Résultat opérationnel diversification	7,3	172,9	180,3	–	–	–	7,3	172,9	180,3
Autres (corporate)	(2,2)	–	(2,2)	–	–	–	(2,2)	–	(2,2)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	178,4	166,6	345,0	2,8	0,8	3,6	181,2	167,5	348,7
Coût de l'endettement net	(10,5)	(1,9)	(12,4)	(6,6)	–	(6,6)	(17,1)	(1,9)	(19,0)
Autres éléments du résultat financier	0,0	(0,6)	(0,5)	–	–	–	0,0	(0,6)	(0,5)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	167,9	164,1	332,1	(3,8)	0,8	(2,9)	164,2	165,0	329,1
Impôts sur les sociétés	(7,8)	(37,4)	(45,2)	–	(0,0)	(0,0)	(7,8)	(37,5)	(45,2)
RÉSULTAT NET	160,1	126,7	286,8	(3,8)	0,8	(3,0)	156,4	127,5	283,9
Minoritaires	(14,1)	0,0	(14,1)	0,2	–	0,2	(13,9)	0,0	(13,9)
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE	146,0	126,7	272,8	(3,6)	0,8	(2,8)	142,5	127,5	270,0
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
RÉSULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE	83,52	72,49	156,01	(2,05)	0,46	(1,59)	81,47	72,94	154,42

NOTE 3 INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS

3.1 Éléments du bilan par secteur opérationnel

Au 31 décembre 2019

(en millions d'euros)	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	Total
Actifs et passifs opérationnels				
Immobilisations incorporelles	281,6	21,5	0,0	303,1
Immobilisations corporelles	13,5	4,4	1,0	18,9
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	16,4	–	5,4	21,7
Immeubles de placement	–	31,1	–	31,1
Titres et créances sur les sociétés en équivalence ou non consolidées	204,2	77,0	1,9	283,1
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	773,5	(46,8)	(5,7)	721,0
TOTAL ACTIFS ET PASSIFS OPÉRATIONNELS	1 289,1	87,2	2,6	1 378,9

Au 31 décembre 2018 retraité

(en millions d'euros)	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
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	–	–	–	–
Immeubles de placement	–	37,6	–	37,6
Titres et créances sur les sociétés en équivalence ou non consolidées	171,9	63,4	2,1	237,4
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	728,4	(3,5)	(0,9)	724,0
TOTAL ACTIFS ET PASSIFS OPÉRATIONNELS	1 175,6	123,7	2,1	1 301,4

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

3.3.1 État du résultat global décomposé selon le même axe que le compte de résultat analytique

	31/12/2019			31/12/2018 retraité		
	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
<i>(en millions d'euros)</i>						
Revenus locatifs	1,6	–	1,6	–	–	–
Charges locatives non récupérées	(0,8)	–	(0,8)	–	–	–
Loyers nets	0,8	–	0,8	–	–	–
Chiffre d'affaires	2 860,2	–	2 860,2	2 164,9	–	2 164,9
Coûts des ventes	(2 477,9)	–	(2 477,9)	(1 842,3)	0,0	(1 842,3)
Charges commerciales	(132,6)	(0,0)	(132,7)	(111,7)	–	(111,7)
Dotation nette aux provisions sur actif circulant	(29,7)	–	(29,7)	(9,3)	–	(9,3)
Amortissement des relations clientèles	–	(0,6)	(0,6)	–	–	–
Marge immobilière	220,0	(0,6)	219,3	201,6	0,0	201,6
Prestations de services externes	22,1	–	22,1	31,7	–	31,7
Production immobilisée et stockée	182,5	–	182,5	155,3	–	155,3
Charges de personnel	(168,3)	(14,3)	(182,5)	(146,8)	(14,5)	(161,3)
Autres charges de structure	(81,4)	(6,4)	(87,8)	(92,4)	–	(92,4)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	–	(20,0)	(20,0)	–	(4,5)	(4,5)
Frais de structure nets	(45,0)	(40,7)	(85,7)	(52,3)	(18,9)	(71,2)
Autres produits et charges	(0,0)	0,2	0,2	(9,5)	–	(9,5)
Dotations aux amortissements	–	(5,0)	(5,0)	–	(1,7)	(1,7)
Frais de transaction	–	(1,5)	(1,5)	–	(1,7)	(1,7)
Autres	(0,0)	(6,3)	(6,3)	(9,5)	(3,4)	(12,9)
Résultat sur cession d'actifs de placement	–	(1,2)	(1,2)	–	–	–
Variations de valeur des immeubles de placement	–	2,3	2,3	–	–	–
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	–	(0,5)	(0,5)	–	(0,6)	(0,6)
Dotation nette aux provisions	–	(1,0)	(1,0)	–	0,2	0,2
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	175,7	(48,0)	127,8	139,8	(22,8)	117,0
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	25,5	(8,9)	16,6	21,3	(6,4)	14,9
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	201,3	(56,8)	144,4	161,1	(29,1)	132,0
Coût de l'endettement net	(20,4)	(1,3)	(21,8)	(17,1)	(1,9)	(19,0)
Charges financières	(24,4)	(1,3)	(25,7)	(22,0)	(1,9)	(23,9)
Produits financiers	3,9	–	3,9	4,9	–	4,9
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(0,1)	(0,1)	–	(0,0)	(0,0)
Actualisation des dettes et créances	–	2,1	2,1	–	(0,2)	(0,2)
Résultat de cession de participation ^(a)	2,7	(1,7)	1,0	20,1	196,2	216,3
Dividendes	0,6	–	0,6	0,0	–	0,0
Résultat avant impôts	184,1	(57,9)	126,3	164,2	165,0	329,1
Impôt sur les résultats	(4,7)	(26,2)	(30,9)	(7,8)	(37,5)	(45,2)
RÉSULTAT NET	179,4	(84,1)	95,3	156,4	127,5	283,9
dont Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA	164,9	(83,9)	81,0	142,5	127,5	270,0
dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des filiales	14,5	(0,2)	14,3	13,9	(0,0)	13,9
Nombre moyen d'actions non dilué	1 748 489	1 748 489	1 748 489	1 748 473	1 748 473	1 748 473
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREIT SCA DE BASE PAR ACTION (EN EUROS)	94,30	(47,99)	46,31	81,47	72,94	154,42
Nombre moyen d'actions dilué	1 748 489	1 748 489	1 748 489	1 748 473	1 748 473	1 748 473
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREIT SCA DILUÉ PAR ACTION (EN EUROS)	94,30	(47,99)	46,31	81,47	72,94	154,42

(a) Le résultat de cession de participation a été 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.

3.3.2 Réconciliation du résultat opérationnel entre les deux comptes de résultat

Au 31 décembre 2019

(en millions d'euros)	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	Autres (corporate)	Total
Loyers nets	–	–	0,8	–	0,8
Marge immobilière	207,1	12,9	(0,0)	(0,6)	219,3
Frais de structure nets	(79,6)	(6,1)	–	–	(85,7)
Autres	(3,7)	0,1	0,1	(2,8)	(6,3)
Résultat sur cession d'actifs de placement	–	–	(1,2)	–	(1,2)
Ajustements de valeurs	(0,5)	1,3	1,0	–	1,9
Dotations nettes aux provisions	(0,5)	(0,1)	(0,4)	–	(1,0)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	12,6	4,2	(0,1)	–	16,6
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL (ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ)	135,5	12,2	0,1	(3,4)	144,4
Résultat sur cession de parts de sociétés	–	2,7	–	–	2,7
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL (COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE)	135,5	14,9	0,1	(3,4)	147,2

Au 31 décembre 2018 retraité

(en millions d'euros)	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	Autres (corporate)	Total
Marge immobilière	181,8	18,9	0,8	–	201,6
Frais de structure nets	(72,3)	1,1	–	–	(71,2)
Autres	(7,1)	(4,4)	0,7	(2,2)	(12,9)
Ajustements de valeurs	(0,5)	(0,1)	–	–	(0,6)
Dotations nettes aux provisions	0,7	(0,1)	(0,4)	–	0,2
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	11,1	0,7	3,1	–	14,9
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL (ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ)	113,7	16,2	4,3	(2,2)	132,0
Reclassement de résultats sur cession des participations	20,6	20,1	175,9	–	216,7
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL (COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE)	134,3	36,3	180,3	(2,2)	348,7

3.4 Chiffre d'affaires par zone géographique

(en millions d'euros)	31/12/2019			31/12/2018		
	France	Autres	Total	France	Autres	Total
Chiffre d'affaires	2 283,1	–	2 283,1	1 844,1	–	1 844,1
Prestations de services externes	11,2	–	11,2	4,1	–	4,1
Logement	2 294,3	–	2 294,3	1 848,2	–	1 848,2
Chiffre d'affaires	577,0	–	577,0	317,7	–	317,7
Prestations de services externes	10,4	0,5	10,9	26,9	0,6	27,5
Immobilier d'entreprise	587,4	0,5	587,9	344,6	0,6	345,2
Chiffre d'affaires	1,6	–	1,6	3,1	–	3,1
Diversification	1,6	–	1,6	3,1	–	3,1
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	2 883,3	0,5	2 883,9	2 196,0	0,6	2 196,6

En 2019, aucun client n'a représenté plus de 10 % du chiffre d'affaires du Groupe.

La mise en application de la norme IAS 23 au 1^{er} janvier 2018 n'a aucun impact sur la répartition du chiffre d'affaires par zone géographique.

NOTE 4 FAITS SIGNIFICATIFS ET ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

4.1 Faits significatifs

Acquisition et prise de participation

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

Le Groupe a également acquis 50 % du capital de Woodeum, leader de la promotion immobilière bas carbone en France au mois de juillet. Ce partenariat stratégique vise à accélérer la production de logements bas carbone, avec un objectif de 2 500 à 3 000 logements en bois massif CLT, par an, d'ici 2023. Cette opération renforce la stratégie du Groupe dans sa démarche de responsabilité sociétale et environnementale d'entreprise et vient compléter la plateforme de compétences et de développement du Groupe.

Grands projets mixtes

Pionnier français en matière de grands projets mixtes, le Groupe a confirmé sa position en 2019, en étant désigné lauréat du concours pour la réalisation d'une opération mixte de 56 000 m² dans le quartier des Simonettes à Champigny-sur-Marne (94). Située au pied du futur métro ligne 15 du Grand Paris Express, cette opération regroupera 28 000 m² de logements, 900 m² de commerces et services, 12 000 m² de tertiaire et 15 000 m² d'activités, dont 9 000 m² dédiés à la Cité artisanale des Compagnons du Tour de France.

Le Groupe a démarré en juin les travaux d'Issy-Cœur de Ville, la plus grande opération mixte de la métropole du Grand Paris. Cet éco-quartier de 100 000 m² est un succès affichant un taux global de commercialisation de 76 % fin 2019, plus de deux ans avant la livraison du programme. Ainsi, la totalité des commerces de proximité ont été vendus ainsi que les 3 immeubles de bureaux. Réalisés en une seule tranche, les travaux devraient s'achever en 2022.

Logement : 3,3 milliards € de réservations (+ 12 %)

En 2019, le Groupe enregistre de très bonnes performances commerciales et continue de gagner des parts de marché, dans un marché en légère baisse sur l'année.

Le Groupe poursuit sa stratégie de croissance basée sur une plateforme de marques complémentaires en termes de positionnement produit et géographique (Cogedim, Pitch Promotion, Histoire & Patrimoine et Cogedim Club). Altarea a renforcé son

offre avec l'acquisition de 50 % de Woodeum en juillet, promoteur résidentiel bas carbone (construction en bois) et l'acquisition de 85 % du capital de Severini, promoteur actif principalement en Nouvelle-Aquitaine, en janvier 2019.

En matière de développement, le pipeline Logement (offre et portefeuille foncier) s'établit fin 2019 à 12,8 milliards d'euros (+ 14 % par rapport à fin 2018).

Immobilier d'entreprise : livraisons majeures et rechargement du pipeline

Altarea est aujourd'hui le 1^{er} développeur d'immobilier d'entreprise en France⁽¹⁾. À la fois promoteur et investisseur, la stratégie du Groupe repose sur trois axes :

- la réalisation de projets tertiaires neufs, et des opérations de restructurations complexes de haute qualité environnementale, intégrant modularité et multi-usages ;
- le développement d'une large gamme de produits (bureaux multi-occupants, sièges sociaux, plateformes logistiques, hôtel, établissements hospitaliers...);
- une présence dans les grands quartiers d'affaires à Paris et dans les grandes métropoles régionales.

En 2019, Altarea a réalisé l'une des plus grandes transactions de l'année en signant avec CDC Investissement Immobilier (pour le compte de la CDC) une double opération : la VEFA à CNP Assurances des 3 immeubles de bureau de l'éco-quartier d'Issy-Cœur de Ville et l'acquisition, en vue de sa restructuration, de l'actuel siège de CNP Assurances situé au-dessus de la gare Paris-Montparnasse.

Par ailleurs, au cours de l'exercice, Altarea a notamment :

- livré 6 opérations, dont deux MOD pour des immeubles restructurés rue Bergère et 16, avenue Matignon (pour le compte d'Axa IM et Norges Bank), un hôtel implanté au sein du grand projet mixte Massy Place du Grand Ouest et 3 plateformes logistiques ;
- renforcé son pipeline avec 15 opérations pour un total de 240 000 m².

Parmi ces opérations, le Groupe est investi en direct dans deux projets à Paris : la restructuration du siège de CNP Assurances à Montparnasse et rue de Saussure dans le 17^e. En matière de promotion pour compte de tiers, on citera la création d'un ensemble hôtelier de 700 chambres en région parisienne et en Régions, le projet de l'EM Lyon Business School.

(1) Chaque année, le Classement des Promoteurs organisé par Innovapresse analyse et compare les volumes d'activité, le nombre de logements ou de mètres carrés de bureaux produits, ou encore les résultats financiers des principaux promoteurs immobiliers privés. La 31^e édition a porté sur 60 des principaux acteurs du secteur.

4.2 Périmètre

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

Société	Siren		31/12/2019			31/12/2018		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
ALTAREIT SCA	552091050	société mère	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Logement								
COGEDIM RÉSIDENCES SERVICES SNC	394648455	co-entreprise	ME	65,0 %	65,0 %	ME	65,0 %	65,0 %
Altea Cogedim IDF Grande Métropole	810928135		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Altea Cogedim Grands Projets	810926519		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Altea Cogedim Régions	810847905		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
MARSEILLE MICHELET SNC	792774382		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
CŒUR MOUGINS SNC	453830663		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ISSY CŒUR DE VILLE SNC	830181079		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ISSY CŒUR DE VILLE COMMERCES SNC	828184028		IG	100,0 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
ALTA FAUBOURG SAS	444560874		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
HP SAS IG	480309731		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
HP ALBATROS IG	803307354		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC HORIZONS IG	825208093		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC MÉRIMÉE IG	849367016		IG	100,0 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
Altea Cogedim ZAC VLS (SNC)	811910447		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC VITROLLES LION1	811038454		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC VITROLLES LION3	811038363		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC VITROLLES SALIN1	811038389		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
PITCH PROMOTION SAS (ex Alta Favart SAS)	450042338		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SCCV SEVRAN FREINVILLE	801560079		IG	60,0 %	100,0 %	IG	60,0 %	100,0 %
SCCV ARGENTEUIL SARRAZIN	822894432		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
SCCV MAGNANVILLE MARE PASLOUE	823919287		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SCCV ANDRESY CHÂTEAUBRIANT	838432094		IG	75,0 %	100,0 %	IG	75,0 %	100,0 %
SCCV BEZONS CŒUR DE VILLE A1 & A2-LOGEMENTS	819929845		IG	100,0 %	100,0 %	IG	92,5 %	100,0 %
SCCV GIF MOULON A4	830886115		IG	25,0 %	100,0 %	IG	25,0 %	100,0 %
SNC TOULOUSE TMA PLACE CENTRALE	821922564		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
PITCH PROMOTION SNC	422989715		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC VALOR 2015	811425222		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC MAISONS ALFORT 2011	530224419	entreprise associée	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
SCCV ISTRES TRIGANCE ÎLOT A2	812621324		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SCCV SPASSAS	817499361	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
SCCV BAGNOLET ALLENDE	821889151	entreprise associée	ME	49,0 %	49,0 %	ME	49,0 %	49,0 %
SAS MB TRANSACTIONS	425039138		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC COGEDIM GESTION	380375097		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC COVALENS	309021277		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC COGEDIM PARIS MÉTROPOLE	319293916		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC COGEDIM GRAND LYON	300795358		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC COGEDIM MÉDITERRANÉE	312347784		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC COGEDIM PROVENCE	442739413		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC COGEDIM MIDI-PYRÉNÉES	447553207		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC COGEDIM GRENOBLE	418868584		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC COGEDIM SAVOIES-LEMAN	348145541		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC COGEDIM AQUITAINE	388620015		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC COGEDIM ATLANTIQUE	501734669		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %

Société	Siren	31/12/2019			31/12/2018			
		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration	
SNC COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON	532818085	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
SNC COGEDIM EST	419461546	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COGEDIM SAS	54500814	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
SNC SURESNES MALON	832708663	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
SAS BAGNEUX 116	839324175	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %	
SCCV RADOIRE ORDET	808870323	IG	80,0 %	100,0 %	IG	80,0 %	100,0 %	
SCCV DOMAINE MONT DUPLANL	832046544	IG	70,0 %	100,0 %	IG	70,0 %	100,0 %	
SCCV RESPIRE	807582267	IG	90,0 %	100,0 %	IG	90,0 %	100,0 %	
SNC LYON LES MOTEURS	824866388	IG	100,0 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %	
SCCV MENTON HAUT CAREI	829544303	IG	60,0 %	100,0 %	IG	60,0 %	100,0 %	
SNC CALCADE DE MOUGINS	833132426	IG	51,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
SCCV LE POULIGUEN LIBÉRATION	823860200	IG	65,0 %	100,0 %	IG	65,0 %	100,0 %	
SNC PROVENCE L'ÉTOILE	501552947	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
SCCV MARSEILLE PARANQUES SUD	809939382	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
SCCV HYRES L'AUFRENE	834122335	IG	80,0 %	100,0 %	IG	80,0 %	100,0 %	
SCCV PARIS CAMPAGNE PREMIÈRE	530706936	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %	
SCCV SEVRES FONTAINES	789457538	IG	80,0 %	100,0 %	IG	80,0 %	100,0 %	
SCCV CARDINAL LEMOINE	812133080	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
SCCV BOBIGNY PARIS	812846525	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %	
SCCV JOINVILLE PARIS LIBERTÉ	814629655	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %	
SCCV RUEIL BONAPARTE MANET	817961196	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
SCCV CHAMPIGNY LA BOULONNERIE	819546185	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
SCCV BAGNEUX BOURG LA REINE	820201341	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
SCCV MALAKOFF ALEXIS MARTIN	820300440	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
SCCV BOULOGNE TILLEULS	820232700	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %	
SCCV JOINVILLE H.PINSON	821764107	IG	50,1 %	100,0 %	IG	50,1 %	100,0 %	
SCCV LA GARENNE CHATEAU	822309753	IG	60,0 %	100,0 %	IG	60,0 %	100,0 %	
SCCV CRETEIL BOBILLOT	823592944	IG	80,0 %	100,0 %	IG	80,0 %	100,0 %	
SCCV PIERRE BÉRÉGOVOY	829581651	IG	55,0 %	100,0 %	IG	55,0 %	100,0 %	
SCCV CHAMPIGNY ALEXANDRE FOURNY	829377894	IG	50,1 %	100,0 %	IG	50,1 %	100,0 %	
SCCV BOURGET LECLERC	831267943	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %	
SCCV HORLOGE GASTON ROUSSEL	832294664	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %	
SCCV CROIX DE DAURADE	829774173	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %	
SCCV COTO	814221453	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %	
SCCV STRASBOURG RUE DE COLMAR	822392262	IG	85,0 %	100,0 %	IG	85,0 %	100,0 %	
SEVERINI	499459204	IG	85,0 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %	
WOODEUM RÉSIDENTIEL SAS (IS)	807674775	ME	50,0 %	50,0 %	NI	0,0 %	0,0 %	
Immobilier d'entreprise								
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE PROMOTION SNC	535056378	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE ASSET MANAGEMENT SNC	534207386	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
AF INVESTCO ARAGO (SNC)	494382351	entreprise associée	ME	30,1 %	30,1 %	ME	30,1 %	30,1 %
AF INVESTCO 4 (Snc)	798601936	entreprise associée	ME	8,3 %	8,3 %	ME	8,3 %	8,3 %
ALTA VAI HOLDCO A (ex Salle Wagram, ex Théâtre de l'Empire)	424007425	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
PASCALPROPCO (SAS)	437929813	entreprise associée	ME	15,1 %	15,1 %	ME	15,1 %	15,1 %

4.3 Évolution du périmètre de consolidation

(en nombre de sociétés)	31/12/2018	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	31/12/2019
Filiales en intégration globale	253	50	27	–	(3)	3	330
Coentreprises ^(a)	89	33	2	–	(4)	(2)	118
Entreprises associées ^(a)	81	–	4	(3)	(5)	(1)	76
TOTAL	423	83	33	(3)	(12)	–	524

(a) Entités consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.

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

Le 4 janvier 2019, le Groupe a acquis 85 % du capital du promoteur immobilier de logements Severini, et accroît ainsi sa présence dans la région Nouvelle-Aquitaine (soit 60 sociétés acquises).

4.4 Regroupements d'entreprises

Le 4 janvier 2019, le Groupe *via* sa filiale Alta Faubourg a acquis le promoteur Severini à hauteur de 85 % de son capital. À compter de cette date, l'ensemble Severini est consolidé par intégration globale et sa performance commerciale est intégrée au secteur d'activité Logement.

Le prix d'acquisition du bloc majoritaire de cette société s'élève à 10,3 millions d'euros.

Conformément à la norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprises », les actifs acquis et les passifs assumés de la Société ont été évalués à la juste valeur. Une fois ces valeurs constatées dans l'état de la situation financière à la date d'acquisition, 19,4 millions d'actifs incorporels et goodwill ont été comptabilisés.

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

L'option de vente accordée aux minoritaires a été comptabilisée à la juste valeur au 31 décembre 2019 en autres dettes financières et sera réévaluée à chaque clôture.

Le Groupe intégré contribue à hauteur de 46,5 millions d'euros au chiffre d'affaires du Groupe au 31 décembre 2019.

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)	31/12/2019	31/12/2018 retraité
Valeur en équivalence des co-entreprises	63,1	16,6
Valeur en équivalence des entreprises associées	27,3	30,2
Valeur des Participations mises en équivalence	90,4	46,9
Titres non consolidés	33,6	33,2
Créances sur co-entreprises	43,3	39,4
Créances sur entreprises associées	115,8	117,9
Créances sur filiales en équivalence et participations non consolidées	159,2	157,4
TOTAL TITRES ET CRÉANCES SUR LES SOCIÉTÉS EN ÉQUIVALENCE ET NON CONSOLIDÉES	283,1	237,4

Au 31 décembre 2019, l'augmentation de la valeur en équivalence des co-entreprises est notamment liée à la prise de participation du Groupe à hauteur de 50 % du capital de Woodeum.

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	31/12/2019	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2018 retraité
ÉLÉMENTS DU BILAN EN QUOTE-PART :						
Actifs non courants	107,4	139,1	246,5	7,4	115,3	122,7
Actifs courants	290,3	246,1	536,4	163,9	178,0	342,0
Total Actifs	397,6	385,2	782,8	171,3	293,3	464,7
Passifs non courants	87,9	158,1	246,1	18,3	117,1	135,5
Passifs courants	246,6	199,7	446,4	136,4	146,0	282,3
Total Dettes	334,6	357,9	692,5	154,7	263,1	417,8
Actif net en équivalence	63,1	27,3	90,4	16,6	30,2	46,9
ÉLÉMENTS DU COMPTE DE RÉSULTAT EN QUOTE-PART :						
Résultat opérationnel	10,5	15,9	26,4	7,6	17,5	25,1
Coût de l'endettement net	(3,4)	(5,4)	(8,8)	(0,4)	(4,7)	(5,1)
Variation de valeur des instruments de couverture	-	(0,1)	(0,1)	-	(0,3)	(0,3)
Résultat net avant impôt	7,1	10,5	17,5	7,2	12,5	19,7
Impôts sur les sociétés	1,1	(2,0)	(0,9)	(1,9)	(2,9)	(4,7)
Résultat net en équivalence (après impôt)	8,2	8,5	16,6	5,3	9,6	14,9
Résultat hors Groupe	-	-	-	-	0,0	0,0
Résultat net, part du Groupe	8,2	8,5	16,6	5,3	9,6	14,9

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le Groupe s'établit à 58,6 millions d'euros au 31 décembre 2019, contre 6,5 millions d'euros au 31 décembre 2018.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 11,7 millions d'euros au 31 décembre 2019, contre 33,5 millions d'euros au 31 décembre 2018.

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®. Dans le cadre de la mise en œuvre de la norme IFRS 16, ces contrats sont retraités dans les comptes des sociétés.

En contrepartie, Cogedim Résidences Services reçoit des loyers des sous-locataires, ces loyers demeurent en engagements.

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 63,4 et 1,9 millions d'euros au 31 décembre 2019.

NOTE 5 RÉSULTAT

5.1 Résultat opérationnel

5.1.1 Loyers nets

Les loyers nets s'établissent à 0,8 millions d'euros au 31 décembre 2019 et correspondent aux revenus tirés de l'exploitation de la galerie commerciale Reflets Compans située à Toulouse, actif cédé en fin d'année.

5.1.2 Marge immobilière

La marge immobilière du groupe Altareit s'établit au 31 décembre 2019 à 219,3 millions d'euros contre 201,6 millions d'euros en 2018. La croissance de + 17,7 millions d'euros (+ 8,8 %) est soutenue principalement par le Logement (le compte de résultat 2018 retraité est présenté au paragraphe 2.5 « Changement de méthode »).

Le *Backlog* Logement des sociétés intégrées globalement s'élève à 3 520 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Le *Backlog* Promotion Immobilier d'entreprise des sociétés intégrées globalement s'élève à 595 millions d'euros au 31 décembre 2019.

5.2 Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers

5.2.1 Coût de l'endettement financier net

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018 retraité
Intérêts obligataires et bancaires	(20,2)	(18,6)
Intérêts sur avance d'associés	(0,2)	(0,1)
Intérêts sur instruments de couverture de taux	-	0,0
Commissions de non-utilisation	(1,4)	(0,7)
Autres charges financières	(1,5)	(3,3)
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(1,1)	-
Frais financiers capitalisés	-	0,7
Charges financières FFO	(24,4)	(22,0)
Intérêts sur avance d'associés	3,9	4,8
Autres produits d'intérêts	0,0	0,1
Produits financiers FFO	3,9	4,9
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET FFO	(20,4)	(17,1)
Étalement des frais d'émission d'emprunt(a)	(1,3)	(1,9)
Charges financières calculées	(1,3)	(1,9)
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(21,8)	(19,0)

(a) Étalement 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. La clarification apportée à la norme IAS 23 – Coûts d'emprunt (voir paragraphe 2.5 « Changements de méthode ») entraîne la non capitalisation des frais financiers sur les programmes de promotion immobilière (stocks).

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.

Suite à l'application de la norme IFRS 16 – Contrats de location, pour les contrats de location entrant son champ d'application, la charge de loyers est remplacée par une charge d'amortissement/variation de valeurs des droits d'utilisation et une charge d'intérêts sur obligations locatives comptabilisées en charges financières.

5.2.2 Résultats de cession des participations

Cette ligne enregistrait principalement l'impact de la cession de la Semmaris en 2018.

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)	31/12/2019	31/12/2018 retraité
Impôt courant	(4,7)	(7,8)
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	(19,0)	(25,1)
Écarts d'évaluation	0,2	0,0
Juste valeur des immeubles de placement	(0,5)	-
Juste valeur des instruments financiers de couverture	0,0	(0,0)
Marge à l'avancement	(7,1)	(4,7)
Autres différences temporelles	0,2	(7,7)
Impôt différé	(26,2)	(37,5)
TOTAL PRODUIT (CHARGE) D'IMPÔT	(30,9)	(45,2)

Taux effectif d'impôt

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018 retraité
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	109,6	314,2
Économie (charge) d'impôt du Groupe	(30,9)	(45,2)
TAUX EFFECTIF D'IMPÔT	(28,24) %	(14,40) %
Taux d'impôt en France	32,02 %	34,43 %
Impôt théorique	(35,1)	(108,2)
Écart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	4,1	62,9
Écarts liés au traitement des déficits	(1,9)	(3,5)
Autres différences permanentes et différences de taux	6,0	66,4

Actifs et passifs d'impôts différés

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018 retraité
Déficits fiscaux activés	66,5	84,8
Écarts d'évaluation	(27,4)	(26,0)
Juste valeur des immeubles de placement	(1,2)	-
Juste valeur des instruments financiers	0,0	0,0
Marge à l'avancement	(68,1)	(60,2)
Autres différences temporelles	0,2	(1,4)
IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS AU BILAN	(29,9)	(2,8)

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

Les impôts différés sont calculés au taux de 28,92 %, taux fixé par la loi de finances pour 2020, et non pas au taux de 32,02 % en vigueur en 2019.

La loi de finances prévoit la baisse progressive du taux de l'impôt sur les sociétés, qui serait fixé à 28,92 % en 2020, 27,37 % en 2021, et 25,83 % à compter du 1^{er} janvier 2022.

Pour anticiper l'incidence de ces baisses futures au-delà de 2020, 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 autodétenus.

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)	31/12/2019	31/12/2018 retraité
Numérateur		
Résultat net, part du Groupe	81,0	270,0
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	1 748 489	1 748 473
Effet des actions potentielles dilutives		
Option de souscription d'actions	-	-
Droits d'attribution d'actions gratuites	-	-
Effet dilutif potentiel total	-	-
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	1 748 489	1 748 473
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, NON DILUÉ PAR ACTION (EN EUROS)	46,31	154,42
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, DILUÉ PAR ACTION (EN EUROS)	46,31	154,42

NOTE 6 PASSIFS

6.1 Capitaux propres

6.1.1 Capital, paiement en actions et actions propres

Capital (en euros)

(en nombre de titres et en euros)	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2017	1 750 487	1,50	2 626 731(a)
Aucune modification sur l'exercice 2018			
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2018	1 750 487	1,50	2 626 731(a)
Aucune modification sur l'exercice 2019			
NOMBRE D'ACTIONNAIRES AU 31 DÉCEMBRE 2019	1 750 487	1,50	2 626 731(a)

(a) 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 10,1 millions d'euros au 31 décembre 2019, contre 13,7 millions d'euros au 31 décembre 2018.

Attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2018	Attributions	Livraisons	Modifications des droits ^(a)	Droits en circulation au 31/12/2019
Plan d'attribution sur titres Altarea							
10 novembre 2016	3 500 ^(b)	11 avril 2019	1 500		(1 050)	(450)	
14 décembre 2016	21 585 ^(b)	10 avril 2019	19 887		(14 795)	(5 092)	
6 avril 2017	11 500 ^(b)	30 avril 2019	11 500		(8 050)	(3 450)	
15 février 2018	21 040	15 février 2019	19 778		(19 276)	(502)	
19 février 2018	21 591	19 février 2019	20 871		(20 612)	(260)	
21 février 2018	7 916	21 février 2020	7 675			(251)	7 424
2 mars 2018	18 504 ^(b)	2 mars 2020	17 434			(1 699)	15 735
6 mars 2018	2 705	6 mars 2019	2 615		(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
15 mars 2019	29 069	15 mars 2020		18 580		(131)	18 449
18 mars 2019	9 461	18 mars 2021		6 750		(38)	6 712
19 mars 2019	41 531	19 mars 2022		23 687		(1 092)	22 595
6 juin 2019	1 355	20 mars 2022		1 355			1 355
18 décembre 2019	3 000 ^(b)	31 mars 2021		3 000			3 000
TOTAL	263 063		171 567	53 372	(71 985)	(12 965)	139 989

(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 en 2019 au titre de l'exercice 2018.

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée en 2018 au titre de l'exercice 2017.

6.2 Endettement financier net et sûretés

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

(en millions d'euros)	31/12/2018	Flux de trésorerie	Variation « non cash »				31/12/2019	
			Étalement des frais d'émission	Changement de périmètre	Actualisation	Changement de méthode		Reclassement
Placement obligataire et privé (hors intérêts courus)	345,0	(7,4)	0,3	7,8	-	-	-	345,7
Billets de trésorerie et Titres négociables à moyen terme	212,0	103,0	-	-	-	-	-	315,0
Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	361,8	(39,1)	1,0	32,4	-	(5,6)	-	350,5
Endettement obligataire et bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires	918,8	56,4	1,3	40,2	-	(5,6)	-	1 011,2
Intérêts courus sur emprunts obligataires et bancaires	5,9	(1,6)	-	1,5	-	-	-	5,8
ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE HORS DÉCOUVERTS BANCAIRES	924,7	54,8	1,3	41,7	-	(5,6)	-	1 017,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(521,9)	(163,1)	-	-	-	-	-	(685,0)
Découverts bancaires	3,5	(1,3)	-	-	-	-	-	2,2
Trésorerie nette	(518,4)	(164,4)	-	-	-	-	-	(682,8)
ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE NET	406,3	(109,5)	1,3	41,7	-	(5,6)	-	334,3
Avances Actionnaire, Groupe et associés	76,4	(5,4)	-	14,3	-	-	0,0	85,3
Intérêts courus sur avances Actionnaire, Groupe et associés	-	-	-	-	-	-	-	-
Obligations locatives	-	(20,2)	-	0,4	-	43,3	3,0	26,5
ENDETTEMENT FINANCIER NET	482,6	(135,1)	1,3	56,5	-	37,8	3,0	446,1

6.2.1 Endettement financier net obligataire et bancaire

L'endettement financier net obligataire et bancaire du Groupe s'élève à 334,3 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Suite à la mise en œuvre de la norme IFRS 16 – Contrats de location, les emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires, diminuent de 5,6 millions d'euros : la dette de location financement a été reclassée en « Obligations locatives ».

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

- des emprunts auprès des établissements de crédit pour 165,0 millions d'euros, contre 131,8 millions d'euros au 31 décembre 2018 ;
- des financements bancaires des opérations de promotion pour 185,5 millions d'euros, contre 224,5 millions d'euros au 31 décembre 2018.

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

- remboursé par anticipation des crédits à terme pour un montant de 40 millions d'euros ;
- mise en place des crédits à terme pour un montant 80 millions d'euros ;

- augmenté ses émissions de billets de trésorerie (plus 103 millions d'euros sur l'exercice). Le Groupe a continué de recourir à des ressources court terme ou moyen terme *via* des programmes de NEU-CP (émissions jusqu'à un an) et NEU-MTN (émissions au-delà d'un an).

Les financements ne sont pas tous tirés dans leur totalité au 31 décembre 2019.

Le compte courant passif envers Altarea SCA s'élève à 0,1 million d'euros au 31 décembre 2019, contre 0,1 million d'euros au 31 décembre 2018.

Les variations de périmètre sont liées à la prise de contrôle du promoteur Severini et à des mouvements au sein de l'activité Promotion, notamment la prise de contrôle de la société portant la galerie commerciale Reflets Compans sur le premier semestre.

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 (d'un montant non significatif au niveau du Groupe) sont enregistrées à leur juste valeur à chaque arrêté comptable.

Ventilation par échéance de l'endettement obligataire et bancaire

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
< 3 mois	185,8	173,4
De 3 à 6 mois	65,3	47,2
De 6 à 9 mois	112,1	49,2
De 9 à 12 mois	20,6	30,4
À moins d'1 an	383,9	300,2
À 2 ans	126,4	133,9
À 3 ans	76,9	76,1
À 4 ans	15,9	59,6
À 5 ans	68,0	9,9
De 1 à 5 ans	287,2	279,5
Plus de 5 ans	352,4	352,3
Frais d'émission restant à amortir	(4,3)	(3,9)
TOTAL ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE BRUT	1 019,3	928,2

L'augmentation de la part à moins d'un an de l'endettement obligataire et bancaire s'explique par l'augmentation des billets de trésorerie et leur échéancier.

Ventilation par sûretés de l'endettement obligataire et bancaire

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Promesses d'hypothèques	184,3	213,6
Privilège de prêteur de denier	13,7	24,6
Nantissement de créances	-	5,6
Cautions données par Altarea SCA	150,0	109,0
Non garanti	675,6	579,3
TOTAL	1 023,6	932,0
Frais d'émission restant à amortir	(4,3)	(3,9)
TOTAL ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE BRUT	1 019,3	928,2

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 2019	668,5	350,8	1 019,3
Au 31 décembre 2018	578,1	350,1	928,2

La valeur de marché des dettes à taux fixe s'élève à 382,0 millions d'euros au 31 décembre 2019, contre 358,9 millions d'euros au 31 décembre 2018.

Échéancier des intérêts à payer dans le futur

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
< 3 mois	1,2	1,3
De 3 à 6 mois	1,2	1,3
De 6 à 9 mois	6,2	6,3
De 9 à 12 mois	1,1	1,2
À MOINS D'1 AN	9,7	10,1
À 2 ans	13,4	13,9
À 3 ans	11,9	12,1
À 4 ans	11,2	11,0
À 5 ans	10,3	10,3
DE 1 À 5 ANS	46,8	47,3

Ces charges futures d'intérêts concernent les emprunts et les instruments financiers et sont présentées hors intérêts courus non échus.

6.2.2 Obligations locatives

Les obligations locatives sont les dettes relatives aux contrats de locations immobilières, de locations de véhicules (respectivement les locaux occupés et les véhicules utilisés par les salariés du Groupe) et la dette reclassée de l'ancien contrat de location financement.

Le montant de ces obligations s'élève à 26,5 millions d'euros au 31 décembre 2019, à mettre en regard des droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et des droits d'utilisation sur immeubles de placement.

Ventilation par échéance des obligations locatives

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
< 3 mois	4,8	-
De 3 à 6 mois	2,7	-
De 6 à 9 mois	2,3	-
De 9 à 12 mois	2,3	-
À moins d'1 an	12,2	-
À 2 ans	5,2	-
À 3 ans	2,9	-
À 4 ans	1,5	-
À 5 ans	1,3	-
De 1 à 5 ans	10,9	-
Plus de 5 ans	3,4	-
TOTAL OBLIGATIONS LOCATIVES	26,5	-

6.2.3 Éléments repris de l'endettement net dans le tableau de flux de trésorerie

<i>(en millions d'euros)</i>	Flux de trésorerie
Émission d'emprunts et autres dettes financières	555,9
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	(504,9)
Variation des emprunts et autres dettes financières	51,0
Remboursement des obligations locatives	(20,2)
Variation de trésorerie	164,4
TOTAL VARIATION ENDETTEMENT FINANCIER NET (TFT)	195,2
Endettement obligataire et bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires	56,4
Trésorerie nette	164,4
Avances Actionnaire, Groupe et associés	(5,4)
Obligations locatives	(20,2)
TOTAL VARIATION ENDETTEMENT FINANCIER NET	195,2

6.3 Provisions

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2019	31/12/2018
Provision pour indemnité de départ en retraite	11,2	8,9
Autres provisions	8,0	7,4
TOTAL PROVISIONS	19,2	16,4

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, voir note 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'entraînerait 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

(en millions d'euros)	Valeurs brutes	Amortissements et/ou dépréciations	31/12/2019	31/12/2018
Écarts d'acquisition	435,8	(243,7)	192,1	178,6
Marques	105,4		105,4	100,7
Relations clientèles	192,9	(192,3)	0,6	-
Logiciels, brevets & droits similaires	21,9	(17,0)	4,9	4,7
Droit au bail	2,2	(2,2)	-	-
Autres	0,2	(0,0)	0,2	0,2
Autres immobilisations incorporelles	24,2	(19,2)	5,0	4,9
TOTAL	758,3	(455,3)	303,1	284,2

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Valeur nette en début de période	284,2	233,7
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	1,9	2,1
Cession et mise au rebut	(0,0)	
Variation de périmètre et autres	19,5	49,8
Dotations nettes aux amortissements	(2,5)	(1,6)
VALEUR NETTE EN FIN DE PÉRIODE	303,1	284,2

Écarts d'acquisition

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.

Les principales hypothèses retenues pour le calcul des valeurs d'entreprise de ces activités sont les suivantes :

- le taux d'actualisation est égal à 9,0 % ;
- les *cash-flows* libres sur l'horizon du business plan reposent sur des hypothèses de volume d'activité et de taux de marge opérationnelle qui prennent en compte les hypothèses économiques et de marché connues à la date de son établissement ;
- le taux de croissance perpétuelle est égal à 1,5 %.

Au 31 décembre 2019, sur la base des hypothèses ainsi décrites, les justes valeurs des actifs économiques des secteurs Logement et Immobilier d'entreprise sont supérieures à leurs valeurs nettes

comptables à la même date quel que soit le taux d'EBITA retenu. Aucune dépréciation n'est à comptabiliser.

Une sensibilité de + ou - 1 % sur le taux d'actualisation et de + ou - 0,5 % sur le taux de croissance perpétuelle, conduirait à des évaluations des actifs économiques (tenant compte du BFR moyen de la période) des secteurs Logement d'une part et Immobilier d'entreprise d'autre part, toujours supérieures à leurs valeurs comptables au 31 décembre 2019.

Marques

Le Groupe détient les marques suivantes : Cogedim, Pitch Promotion, Histoire & Patrimoine et depuis début 2019, Severini. Ces marques, d'un montant total de 105,4 millions d'euros, sont à durée de vie indéfinie, et donc non amortissables.

Les marques ont été testées et aucune dépréciation n'est à comptabiliser au 31 décembre 2019.

7.2 Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles

(en millions d'euros)	Terrains et constructions	Véhicules	Autres	Droits d'utilisation bruts	Amort. terrains et constructions	Amort. véhicules	Amort. Autres	Total amortissements	Droits d'utilisation nets
Au 31 décembre 2018	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Changement de méthode	41,5	2,5	1,7	45,7	(6,7)	(0,6)	(0,4)	(7,7)	38,1
Nouveaux contrats/dotations	1,8	1,1	0,0	3,0	(17,8)	(1,1)	(0,5)	(19,5)	(16,5)
Résiliations de contrats/reprises	(0,8)	(0,3)	(0,1)	(1,2)	0,6	0,2	0,1	1,0	(0,2)
Variations de périmètre	0,5	-	-	0,5	(0,0)	-	-	(0,0)	0,4
AU 30 JUIN 2019	43,1	3,3	1,6	48,0	(23,9)	(1,5)	(0,8)	(26,2)	21,7

Les sociétés du Groupe ayant signé des contrats de location entrant dans le champ d'application de la norme IFRS 16 – Contrats de location, reconnaissent à l'actif du bilan, sous la forme d'un droit d'utilisation, tous les contrats (locations des locaux occupés par les salariés du Groupe, location de véhicules essentiellement) en contrepartie d'une obligation locative. La durée retenue correspond à la période non résiliable de l'engagement ainsi qu'aux périodes optionnelles qui sont raisonnablement certaines d'être exercées.

7.3 Immeubles de placement

Les immeubles de placement concernent :

- des actifs à usage de bureaux évalués au coût ;
- et un droit d'utilisation sur immeubles de placement d'un crédit-bail précédemment comptabilisé sous IAS 17 en immeubles de placement au coût et désormais valorisé selon IFRS 16.

7.4 Besoin en fonds de roulement d'exploitation

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

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018 retraité	Flux		
			Généré par l'activité	Variation de périmètre et transfert	Changement de méthode comptable
Stocks et en-cours nets	1 051,1	973,1	62,5	15,5	0,0
Actifs sur contrats	564,9	444,4	141,2	(20,6)	-
Créances clients nettes	257,6	93,0	131,6	32,9	-
Autres créances d'exploitation nettes	424,0	366,1	94,2	(36,2)	(0,2)
Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	681,5	459,1	225,8	(3,2)	(0,2)
Passifs sur contrats	(168,8)	(105,7)	(63,1)	-	-
Dettes fournisseurs	(1 001,3)	(712,9)	(276,3)	(12,1)	-
Autres dettes d'exploitation	(406,4)	(334,0)	(114,1)	41,3	0,3
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	(1 407,8)	(1 046,9)	(390,4)	29,1	0,3
BFR D'EXPLOITATION	721,0	724,0	(24,0)	20,8	0,2

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 du promoteur Severini.

7.4.1 Stocks et en cours

(en millions d'euros)	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
Au 1^{er} janvier 2018	1 283,1	(7,7)	1 275,4
Changement de méthode	(503,0)	-	(503,0)
Variation	153,3	(0,0)	153,3
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 retraité	982,0	(8,9)	973,1
Variation	75,9	(0,0)	75,9
Dotations	-	(17,2)	(17,2)
Reprises	-	3,8	3,8
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	0,0	0,2	0,2
Variation de périmètre	17,9	(2,6)	15,3
AU 31 DÉCEMBRE 2019	1 075,8	(24,7)	1 051,1

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

Les variations de périmètre sont liées à des changements de mode de consolidation de sociétés et la prise de contrôle du promoteur Severini.

En 2018, le changement de méthode correspond à la mise en œuvre de la norme IFRS 15 et à l'impact de la clarification de la norme IAS 23.

7.4.2 Créances clients et autres créances

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018 retraité
Créances clients et comptes rattachés brut	258,4	93,8
Perte de valeur à l'ouverture	(0,8)	(1,1)
Dotations	0,0	(0,1)
Variations de périmètre	(0,1)	0,1
Reprises	0,1	0,3
Autres variations	0,0	0,0
Perte de valeur à la clôture	(0,8)	(0,8)
CRÉANCES CLIENTS NETTES	257,6	93,0
Avances et acomptes versés	54,1	40,1
Créances de TVA	293,9	253,5
Débiteurs divers	23,4	24,4
Charges constatées d'avance	50,2	42,4
Comptes mandants débiteurs	5,2	6,0
Total autres créances d'exploitation brutes	426,8	366,4
Perte de valeur à l'ouverture	(0,3)	(0,4)
Dotations	(2,6)	(0,2)
Variations de périmètre	(0,1)	(0,0)
Reprises	0,2	0,2
Perte de valeur à la clôture	(2,9)	(0,3)
CRÉANCES D'EXPLOITATION NETTES	424,0	366,1
CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION	681,5	459,1
Créances sur cession d'immobilisations	4,9	4,4
CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES	686,4	463,6

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)	31/12/2019
Total brut créances clients	258,4
Dépréciations sur créances clients	(0,8)
TOTAL NET CRÉANCES CLIENTS	257,6
Clients factures à établir	(23,4)
Décalage clients à l'avancement	(38,5)
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS EXIGIBLES	195,7

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	À 30 jours	À 60 jours	À 90 jours	Au delà de 90 jours
Clients et comptes rattachés exigibles	195,7	146,1	2,4	12,7	2,3	32,3

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.

7.4.3 Dettes fournisseurs et autres dettes

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2018 retraité
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	1 001,3	712,9
Avances et acomptes reçus des clients	2,2	0,6
TVA collectée	261,2	215,5
Autres dettes fiscales et sociales	44,3	40,5
Produits constatés d'avance	1,7	3,0
Autres dettes	91,8	68,3
Comptes mandants créditeurs	5,2	6,0
AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	406,4	334,0
Dettes sur immobilisations	0,1	11,0
DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES	1 407,8	1 057,9

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 2019

	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)
<i>(en millions d'euros)</i>									
ACTIFS NON COURANTS	291,4	90,4	167,5	-	33,6	-	-	-	33,6
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	283,1	90,4	159,2	-	33,6	-	-	-	33,6
Prêts et créances (non courant)	8,4	-	8,4	-	-	-	-	-	-
ACTIFS COURANTS	1 393,5	-	1 391,6	-	-	1,9	1,9	-	-
Clients et autres créances	686,4	-	686,4	-	-	-	-	-	-
Prêts et créances financières (courant)	22,1	-	22,1	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	685,0	-	683,1	-	-	1,9	1,9	-	-
PASSIFS NON COURANTS	654,6	-	-	654,6	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	652,5	-	-	652,5	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	2,1	-	-	2,1	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	1 886,4	-	-	1 886,4	0,0	-	0,0	-	-
Emprunts et dettes financières	478,6	-	-	478,6	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	0,0	-	-	-	0,0	-	0,0	-	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 407,8	-	-	1 407,8	-	-	-	-	-

(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 se composent essentiellement de titres de participation non consolidés. À chaque acquisition, une analyse est effectuée afin de déterminer l'intention de gestion du Groupe et donc la méthode de comptabilisation (variation de valeur 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 2018 retraité

	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti					Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			
	Valeur totale au bilan	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)
<i>(en millions d'euros)</i>									
ACTIFS NON COURANTS	245,7	46,9	165,7	-	33,2	-	-	-	33,2
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	237,4	46,9	157,4	-	33,2	-	-	-	33,2
Prêts et créances (non courant)	8,3	-	8,3	-	-	-	-	-	-
ACTIFS COURANTS	1 018,0	-	1 016,0	-	-	1,9	1,9	-	-
Clients et autres créances	463,6	-	463,6	-	-	-	-	-	-
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	1 433,8	-	-	1 433,8	-	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	1 057,9	-	-	1 057,9	-	-	-	-	-

(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. À chaque acquisition, une analyse est effectuée afin de déterminer l'intention de gestion du Groupe et donc la méthode de comptabilisation (variation de valeur 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.

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 d'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 actualisation des flux de trésorerie futurs estimés sur la base de la courbe des taux d'intérêts au 31 décembre 2019.

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 2019

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Emprunts et dettes bancaires à taux fixe	(350,8)	(345,7)	(345,7)	(345,7)	(345,7)	(345,7)
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(668,5)	(289,6)	(163,2)	(86,3)	(70,4)	(2,4)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	685,0	-	-	-	-	-
Position nette avant gestion	(334,3)	(635,4)	(508,9)	(432,0)	(416,1)	(348,1)
Swap	-	-	-	-	-	-
Collar	-	-	-	-	-	-
Cap	-	-	-	-	-	-
Total Instruments Financiers Dérivés	-	-	-	-	-	-
POSITION NETTE APRÈS GESTION	(334,3)	(635,4)	(508,9)	(432,0)	(416,1)	(348,1)

Au 31 décembre 2018

(en millions d'euros)	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)

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
31/12/2019	+ 50	- 1,0 million d'euros	-
	- 50	+ 1,7 million d'euros	-
31/12/2018	+ 50	- 1,2 million d'euros	-
	- 50	+ 1,7 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 685,0 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 521,9 millions au 31 décembre 2018, 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 2019, le montant de cette trésorerie à utilisation restrictive s'élève à 484,6 millions d'euros.

Au 31 décembre 2019, en sus de la trésorerie disponible d'un montant de 200,4 millions d'euros, le Groupe dispose également de 283,3 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, certains covenants sont relatifs à des indicateurs consolidés de ce dernier.

Les covenants (ratios financiers) à respecter au titre du Groupe concernent les crédits corporate bancaires pour un montant de 150,2 millions.

L'emprunt obligataire souscrit par Altareit SCA est également soumis à des covenants de levier (350 millions).

	Covenants Groupe Altarea	31/12/2019	Covenants Altareit consolidé	31/12/2019
Loan To Value (LTV)				
Dette financière obligataire et bancaire nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société	< 60 %	33,2 %		
Interest Cover Ratio (ICR)				
Résultat opérationnel (colonne FFO ou <i>cash-flow</i> des opérations)/ coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société	> 2	7,3		
Levier				
Gearing : Dette financière nette/Fonds propres			≤ 3,25	0,4
ICR : EBITDA/Frais financiers nets			≥ 2	10,0

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)	31/12/2019 % capital	31/12/2019 % droit de vote	31/12/2018 % capital	31/12/2018 % 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>	99,85	99,86	99,85	99,86
Autocontrôle	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, Alta Patrimoine, Altager, contrôlées par M. Alain Taravella.

Jacques Ehrmann, ayant rejoint le Groupe en tant que directeur général Groupe en charge notamment de l'animation générale et la mise en œuvre de la stratégie du Groupe, a été nommé directeur général d'Altafi 2 à compter du 1^{er} juillet 2019.

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. En 2019, elles concernent également la vente de terrains dans le cadre du grand projet mixte Issy-Cœur de ville.

Altarea a octroyé une caution solidaire pour le compte d'Altareit d'un montant pouvant aller jusqu'à 433 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	31/12/2019	31/12/2018
Produits d'exploitation	0,1	57,6	57,7	9,3
Charges d'exploitation	(1,0)	(46,3)	(47,3)	(39,0)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	(0,9)	11,4	10,4	(29,7)
Coût de l'endettement net	-	(0,9)	(0,9)	(3,1)
RÉSULTAT NET	(0,9)	10,4	9,5	(32,9)

Rémunération de la Gérance

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

<i>(en millions d'euros)</i>	Altafi 2 SAS	
	31/12/2019	31/12/2018
Rémunération fixe de la Gérance	1,0	0,6
TOTAL	1,0	0,6

Rémunération des principaux cadres salariés du Groupe

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2019	31/12/2018
Salaires bruts ^(a)	1,5	1,5
Charges sociales	0,5	0,6
Paiements fondés sur des actions ^(b)	1,8	1,7
<i>Nombre Actions livrées au cours de la période</i>	9 816	7 712
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	0,5	0,3
Prêts consentis	-	-
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,1	0,1

(a) Rémunérations fixes et variables.

(b) Charge calculée selon la norme IFRS 2.

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

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

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

<i>(en nombre de droits à actions gratuites d'Altarea SCA)</i>	31/12/2019	31/12/2018
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	25 833	38 656
Bons de souscription d'actions Altarea	-	-
Stock-options sur actions Altarea	-	-

Les informations présentées 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 ÉVENTUELS

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 intragroupe, 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)	31/12/2018	31/12/2019	À moins d'un an	De 1 à 5 ans	À plus de cinq ans
Engagements reçus					
Engagements reçus liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements reçus liés au périmètre	12,1	2,0	-	-	2,0
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	4,1	7,8	7,8	-	-
Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)	4,1	7,8	7,8	-	-
Garanties de paiement reçues des clients	-	-	-	-	-
TOTAL	16,2	9,8	7,8	-	2,0
Engagements donnés					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements donnés liés au périmètre	57,4	44,3	-	44,3	-
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	1 481,4	2 139,3	691,7	1 444,5	3,2
Garanties d'achèvement des travaux (données)	1 395,0	1 909,7	584,6	1 325,1	-
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	14,0	189,4	77,7	109,9	1,8
Cautions d'indemnités d'immobilisation	49,2	38,9	28,6	9,0	1,4
Autres cautions et garanties données	23,2	1,3	0,8	0,5	-
TOTAL	1 538,9	2 183,6	691,7	1 488,7	3,2

Engagements reçus

Engagements reçus liés aux opérations de périmètre

Le Groupe bénéficie 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 2 millions d'euros donné par les cédants du promoteur Severini. 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 2018, et ce jusqu'au 31 décembre 2025 inclus.

Le Groupe et Woodeum Holding ont organisé une liquidité potentielle sur leurs titres et notamment la capacité pour le Groupe d'acquiescer s'il le souhaite, le solde des actions non détenues. Le Groupe a reçu par ailleurs une garantie de passif dans le cadre de cette prise de participation.

Engagements reçus liés aux activités opérationnelles

Cautions reçues

Dans le cadre de la loi Hoguet, le Groupe bénéficie de cautions reçues d'organismes spécialisés 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 Immobilière 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 40,9 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.

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.

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 à la note 6.3 « Provisions ») ou qui ont fait l'objet d'une contestation, effective ou en cours de préparation, de la Société (se reporter à la note 5.3 « Impôt sur les résultats » ou 6.3 « Provisions »).

NOTE 11 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

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

NOTE 12 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

(en millions d'euros)	E&Y				Grant Thornton				Autres				Total			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																
■ Altareit SCA	0,0	0,1	3 %	9 %	0,1	0,1	32 %	32 %	-	-	0 %	0 %	0,1	0,2	8 %	10 %
■ Filiales intégrées globalement	0,9	1,0	97 %	89 %	0,2	0,1	68 %	59 %	0,1	0,3	100 %	96 %	1,2	1,4	92 %	86 %
Services autres que la certification des comptes																
■ Altareit SCA	-	0,0	0 %	2 %	-	0,0	0 %	9 %	-	-	0 %	0 %	-	0,0	0 %	2 %
■ Filiales intégrées globalement	-	0,0	0 %	1 %	-	-	0 %	0 %	-	0,0	0 %	4 %	-	0,0	0 %	1 %
TOTAL	0,9	1,1	100 %	100 %	0,2	0,2	100 %	100 %	0,1	0,3	100 %	100 %	1,3	1,7	100 %	100 %

2.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2019

À l'Assemblée Générale de la société Altareit,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Altareit relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, 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.

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 1er janvier 2019 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.

Observation

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.5 « Changements de méthode intervenus en 2019 » de l'annexe aux comptes consolidés qui expose notamment les impacts relatifs à la première application de la norme IFRS 16 « Contrats de location ».

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

Au 31 décembre 2019, les écarts d'acquisition et les marques sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de M€ 298, dont M€ 192 relatifs aux écarts d'acquisition principalement liés aux acquisitions de Cogedim, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine et M€ 105 principalement relatifs aux marques Cogedim, Pitch Promotion, Histoire & Patrimoine et Severini.

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

Comme indiqué dans la note 2.4.7 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.

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.

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.

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.

Notre réponse

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.).

Nos travaux ont également consisté à :

- 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. À 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

Au 31 décembre 2019, les actifs d'impôt différés relatifs aux déficits reportables s'élèvent à M€ 67.

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.

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.

Notre réponse

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.

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.

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.

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

Risque identifié

Au 31 décembre 2019, les stocks immobiliers sont inscrits au bilan pour un montant de M€ 1 051 et la marge immobilière s'élève à M€ 219 pour l'exercice 2019.

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.

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.

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.

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.

Notre réponse

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.

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.

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.

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 2019, nos cabinets étaient dans la douzième 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.

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.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 23 mars 2020

Les Commissaires aux Comptes

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby

ERNST & YOUNG Audit

Anne Herbein