3

3.1	ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE	80
3.2	ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ	82
3.3	ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS	84
3.4	ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	86
3.5	COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE	87
3.6	ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS	88
3.7	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	131
3.8	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	132

COMPTES CONSOLIDÉS

3.1 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

Actif

(en millions d'euros)	Note	31/12/2016	31/12/2015
Actifs non courants		**5 034,9**	**4 498,0**
Immobilisations incorporelles	7.2	257,9	202,1
dont Écarts d'acquisition		*155,3*	*128,7*
dont Marques		*89,9*	*66,6*
dont Relations clientèle		*5,5*	–
dont Autres immobilisations incorporelles		*7,2*	*6,7*
Immobilisations corporelles		14,2	6,2
Immeubles de placement	7.1	4 256,0	3 759,6
dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur		*3 797,0*	*3 453,6*
dont Immeubles de placement évalués au coût		*459,0*	*306,0*
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	4.5	412,0	361,0
Prêts et créances (non courant)		9,1	42,9
Impôt différé actif	5.3	85,7	126,2
Actifs courants		**2 046,6**	**1 634,9**
Stocks et en-cours nets	7.3	978,1	711,5
Clients et autres créances	7.3	524,0	475,0
Créance d'impôt sur les sociétés		9,4	6,0
Prêts et créances financières (courant)		46,4	29,2
Instruments financiers dérivés	8	10,2	20,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	478,4	266,0
Actifs destinés à la vente et de l'activité cédée		–	127,2
TOTAL ACTIF		**7 081,4**	**6 132,9**

Passif

(en millions d'euros)	Note	31/12/2016	31/12/2015
Capitaux propres		**2 758,3**	**2 250,9**
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA		**1 620,9**	**1 230,3**
Capital	6.1	229,7	191,2
Primes liées au capital		588,3	396,6
Réserves		635,1	534,0
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA		167,8	108,4
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		**1 137,4**	**1 020,6**
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		840,5	749,8
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée		195,1	195,1
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		101,8	75,8
Passifs non courants		**2 337,6**	**2 416,2**
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	2 280,7	2 366,4
dont Prêts participatifs et avances associés		*82,3*	*63,6*
dont Emprunts obligataires		*428,0*	*477,8*
dont Emprunts auprès des établissements de crédit		*1 770,3*	*1 825,0*
Provisions long terme	6.3	20,0	17,4
Dépôts et cautionnements reçus		31,7	29,8
Impôt différé passif	5.3	5,3	2,5
Passifs courants		**1 985,5**	**1 465,8**
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	799,9	450,6
dont Emprunts obligataires		*104,4*	*4,4*
dont Emprunts auprès des établissements de crédit		*240,0*	*335,1*
dont Billets de trésorerie		*358,6*	*60,5*
dont Découverts bancaires		*2,5*	*4,9*
dont Avances Groupe et associés		*94,3*	*45,8*
Instruments financiers dérivés	8	75,3	37,3
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.3	1 109,9	837,7
Dettes d'impôt exigible		0,4	9,5
Passifs de l'activité cédée		–	130,7
TOTAL PASSIF		**7 081,4**	**6 132,9**

3.2 ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

(en millions d'euros)	Note	31/12/2016	31/12/2015
Revenus locatifs		183,9	174,6
Charges du foncier		(4,8)	(5,0)
Charges locatives non récupérées		(6,8)	(5,5)
Frais de gestion		1,5	1,4
Dotation nette aux provisions		(5,5)	(5,0)
Loyers nets	5.1	**168,3**	**160,5**
Chiffre d'affaires		1 368,0	1 010,9
Coûts des ventes		(1 178,2)	(869,7)
Charges commerciales		(61,9)	(44,9)
Dotation nette aux provisions sur actif circulant		(8,2)	(7,1)
Amortissement des relations clientèles		(4,6)	–
Marge immobilière	5.1	**115,0**	**89,2**
Prestations de services externes		29,9	32,7
Production immobilisée et stockée		124,0	99,4
Charges de personnel		(163,9)	(119,2)
Autres charges de structure		(62,2)	(49,2)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(5,0)	(4,6)
Frais de structure nets		**(77,2)**	**(40,9)**
Autres produits et charges		(0,6)	(6,7)
Dotations aux amortissements		(0,8)	(0,6)
Frais de transaction		(2,7)	(5,2)
Autres		**(4,1)**	**(12,4)**
Produits de cessions d'actifs de placement		2,9	3,7
Valeur comptable des actifs cédés		(2,8)	(6,5)
Dotations nettes aux provisions		–	–
Résultat sur cession d'actifs de placement		**0,1**	**(2,8)**
Variations de valeur des immeubles de placement	7.1	177,2	113,5
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût		–	5,2
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		(0,0)	–
Dotations nettes aux provisions		(1,1)	0,2
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE		**378,1**	**312,5**
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.5	37,6	13,4
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE		**415,7**	**325,9**
Coût de l'endettement net	5.2	(43,5)	(37,4)
Charges financières		(59,4)	(52,8)
Produits financiers		15,9	15,4

(en millions d'euros)	Note	31/12/2016	31/12/2015
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	5.2	(75,8)	(40,5)
Actualisation des dettes et créances		(0,3)	(0,2)
Résultat de cession de participation		(0,1)	13,4
Dividendes		0,1	(0,0)
Résultat avant impôts		**296,3**	**261,3**
Impôt sur les résultats	5.3	(28,9)	(4,8)
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		**267,4**	**256,5**
dont Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altarea SCA		165,5	180,7
dont Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires minoritaires des filiales		101,8	75,8
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CÉDÉES		**2,3**	**(72,3)**
dont Résultat Net des activités cédées, part des actionnaires d'Altarea SCA		2,3	(72,3)
dont Résultat Net des activités cédées, part des actionnaires minoritaires des filiales		–	–
RÉSULTAT NET		**269,6**	**184,2**
dont Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA		167,8	108,4
dont Résultat Net, part des actionnaires minoritaires des filiales		101,8	75,8
Nombre moyen d'actions non dilué[a]		13 994 904	12 628 560
Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altarea SCA non dilué par action *(€)*		11,83	14,31
Résultat Net des activités cédées, part des actionnaires d'Altarea SCA non dilué par action *(€)*		0,16	(5,72)
Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA de base par action *(€)*	5.4	**11,99**	**8,58**
Nombre moyen d'actions dilué[a]		14 120 403	12 703 660
Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action *(€)*		11,72	14,23
Résultat Net des activités cédées, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action *(€)*		0,16	(5,69)
Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action *(€)*	5.4	**11,88**	**8,53**

(a) En application de la norme IAS 33, le nombre moyen pondéré d'actions (dilué et non dilué) est ajusté de façon rétrospective pour prendre en compte l'augmentation de capital avec droits préférentiels de souscription intervenue au premier semestre 2016.

Autres éléments du résultat global

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	**267,4**	**256,5**
Écarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	(0,2)	0,6
dont impôts	*0,1*	*(0,3)*
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	**(0,2)**	**0,6**
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	**(0,2)**	**0,6**
RÉSULTAT GLOBAL DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	**267,2**	**257,1**
dont Résultat net global des activités poursuivies des actionnaires d'Altarea SCA	165,4	181,3
dont Résultat net global des activités poursuivies des actionnaires minoritaires des filiales	101,8	75,8
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CÉDÉES	**2,3**	**(72,3)**
Écarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	–	0,1
dont impôts	–	*(0,1)*
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	**–**	**0,1**
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	**–**	**0,1**
RÉSULTAT GLOBAL DES ACTIVITÉS CÉDÉES	**2,3**	**(72,2)**
dont Résultat net global des activités cédées des actionnaires d'Altarea SCA	2,3	(72,2)
dont Résultat net global des activités cédées des actionnaires minoritaires des filiales	–	(0,0)
RÉSULTAT NET	**269,6**	**184,2**
Écarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	(0,2)	0,7
dont impôts	*0,1*	*(0,3)*
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	**(0,2)**	**0,7**
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	**(0,2)**	**0,7**
RÉSULTAT GLOBAL	**269,4**	**184,9**
dont Résultat net global des actionnaires d'Altarea SCA	167,6	109,1
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	101,8	75,8

3.3 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

(en millions d'euros)	Note	31/12/2016	31/12/2015
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles			
Résultat net des activités poursuivies		**267,4**	**256,5**
Elim. de la charge (produit) d'impôt	5.3	28,9	4,8
Elim. des charges (produits) d'intérêts nettes		43,4	37,7
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		**339,7**	**299,1**
Elim. du résultat des filiales en équivalence	4.5	(37,6)	(13,4)
Elim. des amortissements et provisions		11,0	5,2
Elim. des ajustements de valeur	7.1/5.2	(102,6)	(79,5)
Elim. des résultats de cessions[a]		0,2	(7,8)
Elim. des produits de dividendes		(0,1)	0,0
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	16,4	1,9
Marge brute d'autofinancement des activités poursuivies		**226,9**	**205,4**
Impôts payés		(15,2)	(10,6)
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	7.3	(69,5)	(108,7)
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		**142,1**	**86,1**
Flux de trésorerie des activités d'investissement			
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées	7.1	(246,1)	(237,7)
Investissements bruts dans les filiales en équivalence et participations non consolidées	4.5	(29,4)	(100,2)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	4.3	(81,3)	(66,8)
Autres variations de périmètre		(0,0)	(0,0)
Augmentation des prêts et des créances financières		(21,3)	(8,7)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes[a]		2,6	12,4
Désinvestissements dans les filiales en équivalence et participations non consolidées	4.5	57,5	14,9
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite		(0,5)	52,2
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		5,7	3,6
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés		(26,4)	(113,4)
Dividendes reçus		23,3	8,7
Intérêts encaissés sur prêts financiers		14,7	13,4
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		**(301,1)**	**(421,5)**

(en millions d'euros)	Note	31/12/2016	31/12/2015
Flux de trésorerie des activités de financement			
Augmentation de capital[b]		237,9	–
Titres Subordonnés à Durée Indéterminée[c]		37,0	–
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales[b]		38,3	38,3
Dividendes payés aux actionnaires d'Altarea SCA	6.1	(13,5)	(125,7)
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		(22,3)	(15,6)
Émission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	2 524,5	1 848,8
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(2 362,5)	(1 408,0)
Cession (acquisition) nette d'actions propres	6.1	(14,8)	(5,7)
Variation nette des dépôts et cautionnements		1,6	1,4
Intérêts versés sur dettes financières		(51,2)	(47,6)
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		**375,0**	**286,1**
Flux nets liés à l'activité cédée		(1,3)	(45,3)
VARIATION DE LA TRÉSORERIE		**214,8**	**(94,7)**
Trésorerie d'ouverture	6.2	**261,1**	**355,9**
Trésorerie et équivalents de trésorerie		266,0	358,0
Découverts bancaires		(4,9)	(2,1)
Trésorerie de clôture	6.2	**475,9**	**261,1**
Trésorerie et équivalents de trésorerie		478,4	266,0
Découverts bancaires		(2,5)	(4,9)

(a) Les résultats de cession présentés dans le calcul de la Marge Brute d'Autofinancement, sont présentés nets de coûts de transaction. De la même façon, les cessions d'actifs immobilisés sont présentées nettes de coûts de transaction dans les flux de trésorerie d'investissement.
(b) Cf. la variation de capitaux propres.
(c) Il s'agit des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée émis par Altarea SCA et souscrits par APG. La créance a été réglée sur l'exercice.

3.4 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

(en millions d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Élimination des actions propres	Réserves et résultats non distribués	Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	Capitaux propres
Au 1er janvier 2015	**191,2**	**518,7**	**(19,6)**	**559,8**	**1 250,1**	**919,8**	**2 169,9**
Résultat Net	–	–	–	*108,4*	*108,4*	*75,8*	*184,2*
Écart actuariel sur engagements de retraite	–	–	–	*0,7*	*0,7*	*0,0*	*0,7*
Résultat global	–	–	–	109,1	109,1	75,8	184,9
Distribution de dividendes	–	*(122,1)*	–	*(3,5)*	*(125,7)*	*(13,3)*	*(138,9)*
Augmentation de capital	–	*(0,0)*	–	*0,0*	*0,0*	*38,3*[a]	*38,3*
Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	–	–	–	–	–	–	–
Valorisation des paiements en actions	–	–	–	*1,4*	*1,4*	*0,0*	*1,4*
Élimination des actions propres	–	–	*(3,0)*	*(1,7)*	*(4,7)*	–	*(4,7)*
Transactions avec les actionnaires	–	(122,1)	(3,0)	(3,9)	(129,0)	25,1	(104,0)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	0,0	0,0	(0,0)	(0,0)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	–	0,0	–	–	0,0	–	0,0
Autres	–	–	–	0,0	0,0	0,0	0,0
Au 31 décembre 2015	**191,2**	**396,6**	**(22,6)**	**665,1**	**1 230,3**	**1 020,6**	**2 250,9**
Résultat Net	–	–	–	*167,8*	*167,8*	*101,8*	*269,6*
Écart actuariel sur engagements de retraite	–	–	–	*(0,2)*	*(0,2)*	*(0,0)*	*(0,2)*
Résultat global	–	–	–	167,6	167,6	101,8	269,4
Distribution de dividendes	–	*(134,8)*	–	*(5,7)*	*(140,5)*	*(23,1)*	*(163,6)*
Augmentation de capital	*38,4*	*326,5*	–	*0,0*	*364,9*[b]	*38,3*[a]	*403,2*
Valorisation des paiements en actions	–	–	–	*10,8*	*10,8*	*0,0*	*10,8*
Élimination des actions propres	–	–	*(7,3)*	*(4,9)*	*(12,2)*	–	*(12,2)*
Transactions avec les actionnaires	38,4	191,7	(7,3)	0,1	222,9	15,2	238,1
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	0,0	0,0	(0,2)	(0,2)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	–	–	–	–
Autres	–	–	–	0,1	0,1	(0,0)	0,0
Au 31 décembre 2016	**229,7**	**588,3**	**(29,9)**	**832,8**	**1 620,9**	**1 137,4**	**2 758,3**

(a) Il s'agit de la part des minoritaires dans l'augmentation de capital de la filiale Altablue, nette de frais d'émission, en juin 2015 et en juin 2016.
(b) Trois augmentations successive du capital d'Altarea SCA : en février une émission réservée aux actionnaires cédants du groupe Pitch, émise en paiement partiel de leur apport pour 31,7 M€, en avril celle résultant de la conversion du dividende en actions pour 127 M€, et en mai, une émission publique avec DPS à concurrence de 206,3 M€ (net des frais).

3.5 COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE

	31/12/2016			31/12/2015		
(en millions d'euros)	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
Revenus locatifs	183,9	–	183,9	174,6	–	174,6
Autres charges	(15,6)	–	(15,6)	(14,1)	–	(14,1)
Loyers nets	**168,3**	**–**	**168,3**	**160,5**	**–**	**160,5**
Prestations de services externes	21,9	–	21,9	21,3	–	21,3
Production immobilisée et stockée	9,4	–	9,4	17,6	–	17,6
Charges d'exploitation	(47,3)	(3,6)	(50,8)	(58,6)	(0,8)	(59,4)
Frais de structure nets	**(16,1)**	**(3,6)**	**(19,6)**	**(19,7)**	**(0,8)**	**(20,5)**
Part des mises en équivalence	**15,4**	**(2,1)**	**13,3**	**14,7**	**(11,0)**	**3,7**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	**–**	**(2,6)**	**(2,6)**	**–**	**(2,4)**	**(2,4)**
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	**–**	**(0,3)**	**(0,3)**	**–**	**9,8**	**9,8**
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	**–**	**177,2**	**177,2**	**–**	**118,7**	**118,7**
Indemnités (frais) de transaction	**–**	**(1,6)**	**(1,6)**	**–**	**(3,0)**	**(3,0)**
Résultat centres commerciaux	**167,7**	**167,1**	**334,8**	**155,5**	**111,4**	**266,9**
Chiffre d'affaires	1 066,5	–	1 066,5	883,3	–	883,3
Coût des ventes et autres charges	(981,1)	(2,4)	(983,5)	(812,2)	–	(812,2)
Marge immobilière	**85,4**	**(2,4)**	**83,0**	**71,1**	**–**	**71,1**
Prestations de services externes	1,1	–	1,1	(0,2)	–	(0,2)
Production stockée	98,2	–	98,2	68,9	–	68,9
Charges d'exploitation	(134,0)	(6,9)	(140,9)	(93,4)	(1,3)	(94,7)
Frais de structure nets	**(34,8)**	**(6,9)**	**(41,6)**	**(24,6)**	**(1,3)**	**(25,9)**
Part des mises en équivalence	**18,9**	**(2,0)**	**16,9**	**5,9**	**0,3**	**6,2**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	**–**	**(3,0)**	**(3,0)**	**–**	**(2,6)**	**(2,6)**
Indemnités (frais) de transaction	**–**	**(0,3)**	**(0,3)**	**–**	**(1,5)**	**(1,5)**
Résultat logements	**69,5**	**(14,6)**	**55,0**	**52,3**	**(5,0)**	**47,4**
Chiffre d'affaires	295,9	–	295,9	121,1	–	121,1
Coût des ventes et autres charges	(261,4)	(2,2)	(263,6)	(102,8)	–	(102,8)
Marge immobilière	**34,6**	**(2,2)**	**32,4**	**18,2**	**–**	**18,2**
Prestations de services externes	6,4	–	6,4	7,4	–	7,4
Production stockée	16,4	–	16,4	12,8	–	12,8
Charges d'exploitation	(26,1)	(2,3)	(28,3)	(16,4)	(0,5)	(16,9)
Frais de structure nets	**(3,2)**	**(2,3)**	**(5,5)**	**3,8**	**(0,5)**	**3,4**
Part des mises en équivalence	**8,8**	**(1,3)**	**7,4**	**8,3**	**(0,1)**	**8,3**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	**–**	**(0,7)**	**(0,7)**	**–**	**(0,0)**	**(0,0)**
Indemnités (frais) de transaction	**–**	**–**	**–**	**–**	**(0,5)**	**(0,5)**
Résultat bureaux	**40,1**	**(6,5)**	**33,6**	**30,4**	**(1,1)**	**29,4**
Autres (Corporate)	(2,9)	(4,7)	(7,6)	(3,5)	(0,7)	(4,2)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	**274,5**	**141,2**	**415,7**	**234,7**	**104,7**	**339,4**
Coût de l'endettement net	**(37,2)**	**(6,3)**	**(43,5)**	**(31,9)**	**(5,4)**	**(37,4)**
Actualisation des dettes et créances	**–**	**(0,3)**	**(0,3)**	**–**	**(0,2)**	**(0,2)**
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	**–**	**(75,8)**	**(75,8)**	**–**	**(40,5)**	**(40,5)**
Résultat de cession de participation	**–**	**(0,1)**	**(0,1)**	**–**	**(0,1)**	**(0,1)**
Dividendes	**0,1**	**–**	**0,1**	**(0,0)**	**–**	**(0,0)**
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	**237,5**	**58,7**	**296,3**	**202,8**	**58,6**	**261,3**
Impôts sur les sociétés	(1,4)	(27,5)	(28,9)	(0,9)	(3,9)	(4,8)
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	**236,1**	**31,3**	**267,4**	**201,8**	**54,7**	**256,5**
Minoritaires des activités poursuivies	**(44,1)**	**(57,8)**	**(101,8)**	**(40,7)**	**(35,2)**	**(75,8)**
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES, PART DU GROUPE	**192,0**	**(26,5)**	**165,5**	**161,2**	**19,5**	**180,7**
Résultat net des activités cédées	**–**	**2,3**	**2,3**	**–**	**(72,3)**	**(72,3)**
Minoritaires des activités cédées	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Résultat net des activités cédées, part du Groupe	**–**	**2,3**	**2,3**	**–**	**(72,3)**	**(72,3)**
Résultat net	**236,1**	**33,5**	**269,6**	**201,8**	**(17,7)**	**184,2**
Minoritaires	(44,1)	(57,8)	(101,8)	(40,7)	(35,1)	(75,8)
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE	**192,0**	**(24,2)**	**167,8**	**161,2**	**(52,8)**	**108,4**
Nombre moyen d'actions dilué[a]	14 120 403	14 120 403	14 120 403	12 703 660	12 703 660	12 703 660
Résultat net des activités poursuivies par action, part du Groupe	**13,60**	**(1,88)**	**11,72**	**12,69**	**1,54**	**14,23**
RÉSULTAT NET PAR ACTION *(€/action)*, **PART DU GROUPE**	**13,60**	**(1,72)**	**11,88**	**12,69**	**(4,16)**	**8,53**

(a) En application de la norme IAS 33, le nombre moyen pondéré d'actions (dilué et non dilué) est ajusté de façon rétrospective pour prendre en compte l'augmentation de capital avec droits préférentiels de souscription intervenue au premier semestre 2016.

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

3.6 ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

SOMMAIRE

INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ 89

PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES 89

2.1 Référentiel comptable de la Société 89
2.2 Recours aux estimations 90
2.3 Principes et méthodes comptables de la Société 90

INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS 101

3.1 Éléments du bilan par secteur opérationnel 101
3.2 Compte de résultat analytique par secteur opérationnel 101
3.3 Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique 102
3.4 Chiffre d'affaires par zone géographique et par secteur opérationnel 104

FAITS SIGNIFICATIFS ET ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION 104

4.1 Faits significatifs 104
4.2 Périmètre 105
4.3 Évolution du périmètre de consolidation 107
4.4 Regroupements d'entreprises 107
4.5 Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées 108

RÉSULTAT 110

5.1 Résultat opérationnel 110
5.2 Coût de l'endettement financier net et autres éléments 110
5.3 Impôt sur les résultats 111
5.4 Résultat par action 112

PASSIFS 112

6.1 Capitaux propres 112
6.2 Endettement financier net et sûretés 114
6.3 Provisions 116

ACTIFS ET TESTS DE VALEUR 117

7.1 Immeubles de placement 117
7.2 Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition 118
7.3 Besoin en fonds de roulement d'exploitation 119

GESTION DES RISQUES FINANCIERS 122

8.1 Valeur comptable des instruments financiers par catégorie selon IAS 39 122
8.2 Risque de taux 123
8.3 Risque de liquidité 125

TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES 126

ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS ÉVENTUELS 128

10.1 Engagements hors bilan 128
10.2 Passifs éventuels 130

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE 130

NOTE 1 INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

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

Altarea a opté au régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) à effet du 1er janvier 2005.

Altarea et ses filiales, « Altarea » ou « la Société », exercent, à titre principal, une activité de foncière sur le marché des centres commerciaux. L'activité Foncière inclut des fonctions d'*asset* et de *property management* pour compte propre et pour compte de tiers.

Altarea est aussi un opérateur global du marché de l'immobilier à la fois foncière de développement dans le secteur des centres commerciaux physiques, et acteur significatif des secteurs de la promotion Logements et Bureaux. Altarea intervient ainsi sur l'ensemble des classes d'actifs (centres commerciaux, bureaux, hôtels et logements).

Altarea est un interlocuteur privilégié des collectivités locales.

Altarea contrôle la société Altareit dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris, compartiment B.

Altarea 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 2016 ont été arrêtés par la Gérance le 22 février 2017, 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 et telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2016 et disponibles sur le site http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission.

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2016 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2015, à l'exception de l'évolution des normes et interprétations adoptées par l'Union européenne applicables au 1er janvier 2016 et sans incidence significative sur les comptes du Groupe.

Les informations relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2015, présentées dans le document de référence déposé à l'AMF le 24 mars 2016 sous le numéro D16-0201, sont incorporées par référence.

Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1er janvier 2016

- **Amendements à IAS 1 « Présentation des états financiers »** – Disclosure Initiative, Informations à fournir.
- **Amendements à IFRS 11 –** Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans des opérations communes.
- **Amendements à IAS 16 et IAS 38 –** Clarification sur les modes d'amortissement acceptables.
- **Amendements à IAS 16 et IAS 41 -** Agriculture – Plantes productrices.
- **Améliorations annuelles des IFRS (2012-2014)** (publié par l'IASB le 25 septembre 2014).
- **Amendements à IAS 27 –** Utilisation de la méthode de la mise en équivalence dans les états financiers individuels.
- **Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 -** Entités d'investissement – Application de l'exception de consolidation.

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 31 décembre 2016 et dont l'application est obligatoire à compter des exercices commençant le 1er janvier 2017 ou postérieurement

Néant.

Normes et interprétations en vigueur au 1er janvier 2017 et dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2016

- **IFRS 15 –** Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients.

  L'analyse est en cours en particulier en ce qui concerne les activités de promotion pour lesquelles la reconnaissance des revenus est réalisée selon « la méthode à l'avancement » décrite au § 2.3.18.b).
- **IFRS 9 –** Instruments financiers (phase 1 : classification et évaluation des actifs et passifs financiers) et amendements subséquents.

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

- **IFRS 16 –** Contrats de location.

  Les contrats ont été répertoriés et sont en cours d'analyse.
- **Amendements à IAS 7** – Disclosure initiative, infomations à fournir.
- **Amendements à IAS 12** – Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes.
- **Améliorations annuelles des IFRS (2014-2016).**
- **Amendements à IAS 40 –** Immeuble de placement.
- **Amendements à IFRS 2 –** Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions.
- **IFRS 14 – Comptes de report réglementaires.**
- **Amendements à IFRS 4 –** Application d'IFRS 9 et d'IFRS 4.
- **Amendements à IFRS 15 –** Clarifications.

2.2 Recours aux estimations

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

Les principaux éléments qui requièrent des estimations établies à la date de clôture sur la base d'hypothèses d'évolution future et pour lesquels il existe un risque significatif de modification matérielle de leur valeur telle qu'enregistrée au bilan à la date de clôture concernent :

La valorisation des incorporels non amortissables

- L'évaluation des écarts d'acquisition et des marques – liés à Cogedim acquis en 2007, et Pitch Promotion acquis en février 2016 (se référer à la note 2.3.8 « Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de placement) et pertes de valeur » et 7.2 « Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition »).

Les valorisations des autres actifs ou passifs

- L'évaluation des immeubles de placement (se référer aux notes 2.3.6 « Immeubles de placement » et 7.1 « Immeubles de placement »).
- L'évaluation des stocks (se référer à la note 2.3.9 « Stocks »).
- L'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 2.3.17 « Impôts » et 5.3 « Impôt sur les résultats ») ; il est à noter que le Groupe a appliqué dans ses comptes consolidés au 31 décembre 2016, la baisse du taux programmée par la Loi de Finances 2017.
- L'évaluation des paiements en actions (se référer à la note 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 2.3.18 « Chiffre d'affaires et charges associées »).

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

Conformément aux dispositions d'IFRS 5, le Groupe est amené à exercer son jugement pour déterminer si les critères permettant d'identifier un actif ou un groupe d'actifs comme détenu en vue de la vente ou encore si une activité est destinée à être abandonnée sont satisfaits (se référer à la note 2.3.7 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées » et 7.1 « Immeubles de placement »).

2.3 Principes et méthodes comptables de la Société

2.3.1 Participations de la Société et méthodes de consolidation

Les normes sur la consolidation sont :

- **IFRS 10** – 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.

À ce titre et ce, dans la limite des droits protectifs accordés aux co-associés :

- les sociétés Altablue et Aldeta co-détenues aux côtés de deux autres associés institutionnels sont considérées comme étant contrôlées par le Groupe. Ces sociétés portent le centre commercial de Cap 3000 situé près de Nice ;
- les sociétés Alta Crp Gennevilliers, Alta Crp La Valette, Alta Gramont, Toulouse Gramont, Bercy Village et société d'aménagement de la gare de l'Est détenues aux côtés d'un autre associé institutionnel sont considérées comme étant contrôlées par le Groupe.

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

Entités contrôlées exclusivement

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

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

Entités contrôlées conjointement

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

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

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

Entités sous influence notable

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

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

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

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

2.3.2 Ventilation des actifs et passifs en courant / non courant

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

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

2.3.3 Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition

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

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

L'écart d'acquisition :

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

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

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

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

La Société met en œuvre des tests de pertes de valeur au titre de ses écarts d'acquisition lors de chaque clôture annuelle ou semestrielle

(soit au moins une fois l'an) et plus fréquemment s'il existe un indice de perte de valeur.

Les principaux écarts d'acquisition sont issus de la prise de contrôle de Cogedim en 2007 et du promoteur Pitch Promotion le 26 février 2016.

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

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

2.3.4 Immobilisations incorporelles

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

Conformément à la norme IAS 38 :

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

  Les marques Cogedim et Pitch Promotion, à durée de vie indéfinie, sont donc non amortissables. Elles sont affectées aux regroupements d'U.G.T que sont les secteurs opérationnels Logement et Bureau ;
- les relations clientèles qui résultent de l'identification d'actifs incorporels issus de l'acquisition de promoteurs sont amortissables au rythme de réalisation du carnet de commandes acquis et des lancements de programmes pour la partie concernant les promesses de vente acquises ou amortissables linéairement sur une durée déterminée. Elles sont dépréciées le cas échéant lorsqu'il existe des indices de perte de valeur.

2.3.5 Immobilisations corporelles

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

2.3.6 Immeubles de placement

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

Les immeubles de placement détenus par le Groupe sont principalement des centres commerciaux et, accessoirement des immeubles de bureaux ou des hôtels.

Le portefeuille d'immeubles de placement du Groupe est constitué d'immeubles en exploitation et d'immeubles en cours de développement ou de construction pour compte propre.

En application de la norme IAS 40, Altarea a opté pour le modèle de la juste valeur et valorise ses immeubles de placement en conséquence à la juste valeur selon le guide établi par IFRS 13 « 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 pertes de valeur.

La juste valeur des immeubles de placement est celle retenue par la direction suivant les faits et circonstances et tenant compte de la destination des immeubles. Pour ce faire, la direction s'appuie sur des expertises établies par des experts principalement externes donnant des évaluations droits inclus en prenant en compte une décote à hauteur des droits correspondant aux frais et droits de mutation. Ces droits ont été estimés en France à 6,9 % (à l'exception de l'Île de France fixés à 7,5 %), en Italie à 4 % (idem en 2015) et, en Espagne à 1,8 % (Catalogne).

Depuis le 30 juin 2015, l'évaluation externe des actifs du groupe Altarea est confiée à Cushman & Wakefield (en France, en Italie et en Espagne) et Jones Lang Lasalle (en France).

Les experts utilisent deux méthodes :

- une méthode d'actualisation des flux futurs de trésorerie projetés sur dix ans avec prise en compte d'une valeur de revente en fin de période déterminée par capitalisation des loyers nets. Dans un contexte de marché peu efficient, les experts ont souvent privilégié les résultats obtenus à partir de cette méthode ;
- une méthode reposant sur la capitalisation des loyers nets : l'expert applique un taux de rendement fonction des caractéristiques du site (surface, concurrence, potentiel locatif, etc.) aux revenus locatifs (comprenant le loyer minimum garanti, le loyer variable et le loyer de marché des locaux vacants) retraités de l'ensemble des charges supportées par le propriétaire. Cette seconde méthode permet de corroborer la valeur déterminée par la première méthode.

Les revenus locatifs prennent notamment en compte :

- les évolutions de loyers qui devraient être appliquées lors des renouvellements ;
- le taux de vacance normatif ;
- les incidences des plus-values locatives futures résultant de la location des lots vacants ;
- la progression des revenus due aux paliers ;
- le renouvellement des baux arrivant à échéance prochainement ;
- un taux d'impayé.

L'évaluation des immeubles de placement à la juste valeur est conforme aux recommandations du « rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne » présidé par M. Georges Barthès de Ruyter et émis en 2000 par la Commission des Opérations de Bourse. Les experts font par ailleurs référence au RICS *Appraisal and Valuation standards* publié par la Royal Institute of Chartered Surveyors Red Book.

Immeubles de placement en exploitation

Les immeubles en exploitation sont systématiquement évalués à la juste valeur.

Au 31 décembre 2016, l'intégralité de la valeur du patrimoine en exploitation a fait l'objet d'une expertise externe.

A chaque fois qu'il existe, pour un des immeubles de la Société, une valeur d'échange fixée dans le cadre de transaction éventuelle entre parties bien informées et consentantes et déterminée dans des conditions de marché normales, la Société arbitre selon son jugement entre cette valeur et celle déterminée par l'expert.

Immeubles de placement en cours de développement et de construction

Pour les immeubles développés pour compte propre, en complément du prix d'acquisition des terrains, les coûts engagés pour le développement et la construction des immeubles sont capitalisés à compter du démarrage du programme dès la phase de développement (prospection, montage : réponse au concours et pré-commercialisation, préalablement à la signature des promesses d'achat de foncier, phase administrative : obtention des autorisations avec le cas échéant signature de promesses d'achat de foncier), dès lors qu'il existe une assurance raisonnable d'obtenir les autorisations administratives. Ils concernent principalement les dépenses suivantes :

- les honoraires d'études ;
- les honoraires de gérance externes et internes au Groupe ;
- les honoraires juridiques ;
- les coûts de démolition (le cas échéant) ;
- les indemnités d'immobilisation ou les cautions sur foncier ;
- les indemnités d'éviction ;
- les coûts de construction ;
- les frais annexes directement rattachables au projet ;
- les frais financiers selon IAS 23 révisée.

Les honoraires internes sont principalement les honoraires de gérance (gestion des projets) et les honoraires de MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée) qui sont économiquement constitutifs du prix de revient de l'actif et sont donc incorporés dans le coût des immobilisations ou dans celui des stocks, le cas échéant. Le montant incorporé s'entend après élimination des marges internes

Depuis le 1er janvier 2009, les Immeubles de Placement en cours de Construction (IPUC) sont rentrés dans le champ d'application d'IAS 40 et sont évalués à la juste valeur suivant le guide d'IFRS 13 et lorsque les critères prédéfinis par la Société sont remplis.

Le Groupe estime qu'un immeuble en cours de construction peut être évalué à la juste valeur de façon fiable si la majeure partie des incertitudes pesant sur la détermination de la valeur ont été levées ou si la date de livraison de l'immeuble est proche.

Pour estimer de façon fiable la juste valeur d'un immeuble en cours de construction les trois conditions suivantes doivent être toutes remplies :

- toutes les autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet ont été obtenues ;
- les contrats de construction ont été signés et les travaux ont commencé ;
- le taux de commercialisation des baux est élevé et permet d'apprécier raisonnablement la création de valeur attachée à l'immeuble en cours de construction.

Les immeubles de placement en cours de développement et de construction sont évalués en conséquence soit au coût, soit à la juste valeur :

- les immeubles en phase de développement avant acquisition du terrain sont évalués au coût ;
- les terrains non encore construits sont évalués au coût ;
- les immeubles en cours de construction sont enregistrés au coût ou à la juste valeur dans le respect des critères pré définis ci-dessus ; si la date de livraison de l'immeuble est proche de la date de clôture des comptes, l'immeuble est systématiquement évalué à la juste valeur.

Immeubles de placement en cours de développement et de construction évalués au coût

Les immeubles en cours de développement et de construction évalués au coût sont les immeubles qui ne remplissent pas les critères définis par le Groupe permettant d'estimer si la juste valeur de l'immeuble peut être déterminée de façon fiable.

Pour ces immeubles et dans l'hypothèse où il existe un retard au démarrage de leur construction ou lorsque la période de construction est anormalement allongée, le management apprécie au cas par cas le bien fondé d'un arrêt momentané de la capitalisation des frais financiers ou des honoraires internes encourus.

Pour ces immeubles – enregistrés dans les comptes au coût – est effectué au moins une fois l'an un test de dépréciation ou à chaque fois qu'il existe des indices de perte de valeur (augmentation du prix de revient, baisse des valeurs locatives attendues, retard significatif dans le déroulement du projet, retard dans l'avancement de la commercialisation, hausse des taux de capitalisation attendus...).

La valeur recouvrable de ces actifs qui restent comptabilisés au coût est appréciée par comparaison de leur prix de revient à terminaison et de leur valeur estimée sur la base des flux attendus pour la Société. Si la valeur recouvrable est inférieure au prix de revient à terminaison, une perte de valeur sous la forme d'une provision pour dépréciation est enregistrée au compte de résultat sur la ligne « Pertes de valeur sur immeubles de placement évalués au coût ».

Immeubles de placement en cours de construction évalués à la juste valeur

La juste valeur des immeubles en cours de construction évalués à la juste valeur est déterminée à l'appui d'expertises principalement externes. L'expert évalue l'actif d'un bien comme s'il était complément achevé en tenant compte des conditions de marché à la date d'évaluation et des spécificités de l'actif. A cette valeur est déduit le montant des dépenses non encore engagées à la date de clôture.

Le différentiel de la juste valeur des immeubles en cours de construction évalués à la juste valeur d'une période à une autre est comptabilisé au compte de résultat sur la ligne « Variations de valeur des immeubles de placement ».

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

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

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

Le caractère hautement probable est apprécié par l'existence d'un plan de vente de l'actif engagé par la direction du Groupe, et d'un programme actif pour trouver un acheteur et finaliser le plan dans les douze mois à venir. Le management apprécie les situations ;

lorsqu'il existe, à la date de clôture, une promesse de vente ou un engagement ferme, l'immeuble 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.

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

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

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

La valeur au bilan des actifs (et certains passifs associés) directement liés ou affectables aux unités génératrices de trésorerie (U.G.T.s) ou, le cas échéant, à des groupes d'U.G.T.s, y inclus les actifs incorporels et écarts d'acquisition, est comparée à la valeur recouvrable de ces mêmes U.G.T.s ou groupes d'U.G T.s, définie comme le montant le plus élevé entre le prix de vente net des frais susceptibles d'être encourus pour réaliser la vente et leur valeur d'utilité. Une U.G.T. est le plus petit groupe identifiable d'actifs qui génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres actifs ou groupes d'actifs.

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

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

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

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

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

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

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

2.3.9 Stocks

Les stocks relèvent :

- des programmes d'opérations des activités de promotion pour compte de tiers et de promotion de développement de centres commerciaux pour la partie non patrimoniale (coques d'hypermarché, parking...) ;
- des opérations dont la nature même ou la situation administrative spécifique induit un choix de classement en stocks – activité de marchands de biens – et pour laquelle la décision de conservation en patrimoine n'est pas arrêtée.

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

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

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

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

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

2.3.10 Créances clients et autres créances

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

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

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

Ces créances sont classées au bilan en :

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

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

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

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

1. Évaluation et comptabilisation des actifs financiers

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

2. Évaluation et comptabilisation des passifs financiers

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

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

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

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

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

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

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

2.3.12 Capitaux propres

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

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

Un instrument est un instrument de capitaux propres si l'instrument n'inclut aucune obligation contractuelle de remettre de la trésorerie ou un autre actif financier ou d'échanger des actifs ou passifs avec une autre entité à des conditions défavorables pour l'émetteur ; à ce titre, les Titres Subordonnés à Durée Indéterminée émis par Altarea SCA sont des instruments de capitaux propres.

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

2.3.13 Paiements en actions

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

Le règlement de ces droits peut se faire en instruments de capitaux propres ou en trésorerie : dans le groupe Altarea, 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 cabinet d'actuaire à la date d'attribution des options à partir du modèle mathématique binomial de Cox Ross Rubinstein calculé en fonction d'un turnover déterminé sur les trois derniers exercices. Ce modèle est adapté au plan prévoyant une durée d'indisponibilité et une période de blocage. La charge est étalée sur la période d'acquisition des droits. Les plans d'attribution d'actions et les PEE sont valorisés sur la base de la valeur de marché.

2.3.14 Résultat par action

Résultat par action non dilué (en €)

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

Résultat par action dilué (en €)

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

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

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

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

Au 31 décembre 2016, la dilution provient de droits à actions gratuites octroyés aux salariés ou mandataires sociaux du Groupe.

2.3.15 Avantages au personnel

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

1. Indemnités de départ à la retraite

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

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

La formule de l'engagement passé peut se décomposer de la manière suivante :

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

Les principales hypothèses retenues pour cette estimation sont les suivantes :

- taux d'actualisation : Taux de rendement des obligations des sociétés Corporate de notation AA (Zone Euro) de maturité supérieure à 10 ans. Le Groupe retient le taux Iboxx qui se situe à 1,46 % ;
- table de mortalité : TF et TH 2000-2002 ;
- type de départ : selon les législations locales et pour la France, départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein ;
- *turnover* : *turn-over* annuel moyen observé sur les 3 dernières années, qui se situe entre 4 % et 9 % selon les branches et les tranches d'âge ;
- taux de revalorisation des salaires à long terme (y compris inflation) : 2,2 %.

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

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

Les dispositions de la loi de financement de la Sécurité Sociale de 2008 (départ à la retraite sur la base du volontariat au-delà de 65 ans) n'ont pas d'impact significatif sur le montant de l'engagement.

2. 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.

3. Autres avantages à long terme

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

4. 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.

5. Avantages à court terme

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

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

2.3.16 Provisions et passifs éventuels

Conformément à la norme IAS 37, une provision est constituée dès lors qu'une obligation à l'égard d'un tiers provoquera de manière certaine ou hautement probable une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente et pouvant être estimée de manière fiable. La provision est maintenue tant que l'échéance et le montant de la sortie de ressources ne sont pas fixés avec précision.

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

Les provisions non courantes incluent pour l'essentiel celles constituées dans le cadre de litiges opposant le groupe Altarea à des tiers ou liées à l'octroi de garantie locatives aux acquéreurs de centres commerciaux.

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

2.3.17 Impôts

Suite à l'exercice de l'option pour le régime fiscal des SIIC, le groupe Altarea est soumis à une fiscalité spécifique :

- un secteur SIIC regroupant les sociétés du Groupe ayant opté pour le régime fiscal des SIIC qui sont exonérées d'impôt sur le résultat courant et les plus-values de cession ;
- un secteur taxable pour les sociétés n'ayant pas la possibilité d'opter pour ce régime fiscal.

Les impôts sont comptabilisés selon la norme IAS 12.

Depuis l'exercice de l'option pour le régime fiscal des SIIC, les impôts différés sont calculés pour les sociétés n'ayant pas opté pour ce régime et pour le résultat taxable des sociétés du secteur SIIC. Ils sont constatés sur toutes les différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et des passifs et leurs valeurs fiscales, ainsi que sur les déficits fiscaux, selon la méthode du report variable.

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

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

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

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

2.3.18 Chiffre d'affaires et charges associées

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

a) Loyers nets

Les loyers nets comprennent : les revenus locatifs, les autres produits nets sous déduction des charges du foncier, les charges locatives non récupérées, les frais de gestion, et les dotations nettes aux provisions sur créances douteuses.

Les revenus locatifs comprennent les loyers bruts incluant l'impact de l'étalement sur la durée ferme du bail des paliers, des franchises et autres avantages octroyés contractuellement par le bailleur au preneur, notamment les allégements accordés au cours de la vie du bail.

Les autres produits nets regroupent les revenus et les charges comptabilisés au titre des droits d'entrée perçus, des indemnités de résiliation reçues et des indemnités d'éviction versées. Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle et sont comptabilisées en produit lors de leur constatation. Les indemnités d'éviction enregistrées en charge sont celles pour lesquelles il n'a pu être démontré qu'elles étaient à l'origine de l'amélioration de la rentabilité locative de l'immeuble.

Les charges du foncier correspondent aux charges des redevances des autorisations d'occupation temporaires, des baux emphytéotiques et des baux à construction, ceux-ci étant considérés comme des opérations de location simple.

Les charges locatives non récupérées correspondent aux charges normalement refacturables (charges locatives, impôts locaux...) au locataire, mais restant à la charge du propriétaire du fait de leur plafonnement ou de la vacance des surfaces locatives.

Les frais de gestion regroupent toutes les autres charges afférentes à l'activité locative : les honoraires de gestion locative, les honoraires de commercialisation à l'exception des honoraires de première commercialisation qui sont incorporés au coût de production des actifs ainsi que la perte nette sur créances douteuses.

b) Marge immobilière

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

Elle correspond principalement à la marge réalisée par les secteurs Logement et Bureau ainsi qu'à la marge résultant de la cession de programmes connexes à l'activité de développement de centres commerciaux (coque d'hypermarchés, parkings...) du secteur Commerces.

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

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

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

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

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

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

Les opérations d'achats / 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.

c) Frais de structure nets

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

Les produits

Les produits incluent, pour chacun des secteurs d'activité, les prestations de services réalisées pour compte de tiers telles que les honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée connexes aux activités de promotion, les prestations de gestion locative (syndic, ASL), de commercialisation ou de prestations diverses (travaux complémentaires acquéreurs), les honoraires internes de gestion ou gérance (nets des éliminations sur marge interne - cf. note sur les Immeubles de placement ou les stocks).

Les charges

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

d) Autres

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

2.3.19 Contrats de location

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

1. Les contrats de location dans les états financiers de la Société en tant que bailleur

Les revenus locatifs de la Société proviennent de contrats de location simple qui sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location. La Société conserve, en effet, la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de ses immeubles de placement.

Traitement des paliers, des franchises et autres avantages

La norme IAS 17 prévoit que les paliers, franchises et autres avantages octroyés soient comptabilisés de façon linéaire sur la durée ferme du contrat de location qui s'entend comme étant la période durant laquelle, le locataire ne dispose pas d'un droit de résiliation. Ils viennent en augmentation ou en diminution des revenus locatifs de la période.

Traitement des droits d'entrée

Les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyers. A ce titre, la norme IAS 17 prévoit que les droits d'entrée sont étalés linéairement sur la durée ferme du bail.

Indemnités de résiliation

Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle.

Ces indemnités sont rattachées à l'ancien contrat et sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

Indemnités d'éviction

Lorsque le bailleur résilie un bail en cours, il verse une indemnité d'éviction au locataire en place.

Remplacement d'un locataire

Si le versement d'une indemnité d'éviction permet de modifier la performance de l'actif (augmentation du loyer donc de la valeur de l'actif), cette dépense peut être capitalisée. Dans le cas contraire, cette dépense est passée en charge.

Rénovation d'un immeuble nécessitant le départ des locataires en place

Si le versement d'une indemnité d'éviction s'inscrit dans le cadre de travaux de rénovation lourde ou de reconstruction d'un immeuble pour lesquels il est nécessaire d'obtenir au préalable le départ des locataires, ce coût est capitalisé et inclus dans le prix de revient de l'actif en cours de développement ou de restructuration.

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

Les contrats de location de terrains ou de constructions, ou baux à construction, sont classés en tant que contrat de location simple ou location financement de la même manière que pour les contrats portant sur d'autres actifs.

Ces contrats sont classés en tant que contrats de location-financement s'ils transfèrent au preneur la quasi-totalité des risques et des avantages inhérents à la propriété ; à défaut, ces contrats sont classés en tant que contrat de location simple.

Un versement initial effectué à ce titre représente des pré-loyers qui sont enregistrés en charges constatées d'avance puis sont étalés sur la durée du contrat de location. Chaque contrat nécessite une analyse spécifique.

2.3.20 Résultat de cession d'actifs de placement

Le résultat de cession des immeubles de placement est la différence entre :

- le prix net vendeur encaissé sous déduction des frais afférents et de l'estimation des provisions pour garanties locatives octroyées ;
- et, la juste valeur des immeubles vendus inscrite au bilan de clôture de la période précédente.

2.3.21 Ajustement et perte de valeur des immeubles de placement

Le compte de résultat enregistre sur la période les ajustements de valeur de chaque immeuble évalué à la juste valeur sur la ligne « Ajustement de valeur des immeubles de placement évalués à la juste valeur » ; elle est déterminée de la façon suivante :

Valeur de marché hors droits à la clôture de la période (intégrant l'impact des paliers et franchises valorisé par l'expert) moins [Valeur de marché à la clôture de la période précédente si l'immeuble était évalué à la juste valeur ou valeur au coût si l'immeuble est mis pour la première fois à la juste valeur + montant des travaux et dépenses capitalisables de l'exercice + effet de la période de l'étalement des paliers et franchises nets de l'étalement des droits d'entrée]

Le compte de résultat enregistre sur la période les pertes de valeur de chaque immeuble évalué au coût sur la ligne « Pertes de valeur nettes des immeubles de placement évalués au coût ».

2.3.22 Coût des emprunts ou des dettes portant intérêts

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

Les frais financiers affectables aux programmes sont, sauf exception, incorporés aux stocks ou aux immeubles en cours de développement et de construction durant la durée de construction de l'actif.

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

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

2.3.23 Effet de l'actualisation des créances et des dettes

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

2.3.24 Tableau des flux de trésorerie

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

2.3.25 Secteurs opérationnels (IFRS 8)

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 :

a) un cash-flow courant des opérations (FFO[1]) ;

b) 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.

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

Les secteurs opérationnels de la Société sont :

- « Commerces » : l'activité des centres commerciaux en exploitation et en développement ;
- « Logement » : l'activité de promotion résidentielle ;
- « Bureau » : l'activité de promotion, de services et d'investisseur dans le domaine de l'immobilier d'entreprise.

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

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

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

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

(1) Fund From Operations.

Ligne résultat opérationnel

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

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

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

Ligne coût de l'endettement net

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

Ligne impôt

Il s'agit de l'impôt exigible de la période hors les impôts différés et hors les impôts exigibles afférents aux écarts de valeur (*exit tax*, etc.) et aux distributions de dividendes.

Ligne minoritaires

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

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

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

L'indicateur pertinent de suivi de la création de valeur est la variation de l'actif net réévalué de continuation auquel participe le cash-flow courant des opérations (FFO). Cet indicateur de gestion est présenté de façon détaillée dans le rapport d'activité.

La variation d'ANR est réconciliée avec le compte de résultat de la façon suivante :

ANR de l'année précédente

+ Cash-flow courant des opérations (FFO)

+ Variations de valeur, les charges calculées et les frais de transaction

- Distribution de dividendes

+ Augmentation de capital

+/- Autres éléments de réconciliation

= ANR de l'année en cours

Ligne résultat opérationnel

Les **variations de valeurs** concernent les gains et pertes du secteur Commerces :

- sur cessions d'actifs et, le cas échéant, les indemnités exceptionnelles reçues et assimilables sur le plan économique à la valeur d'un actif cédé ;
- sur valeur des immeubles de placement comprenant d'une part les ajustements de valeur des immeubles évalués à la juste valeur ou destinés à la vente et d'autre part les pertes de valeur des immeubles évalués au coût.

Les **charges calculées** regroupent :

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

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

Ligne coût de l'endettement

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

Ligne variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers

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

Ligne impôt

Il s'agit de l'impôt différé enregistré au titre de la période et des impôts exigibles afférents aux écarts de valeur et distribution de dividendes (*exit tax*...).

Ligne minoritaires

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

NOTE 3 INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS

3.1 Éléments du bilan par secteur opérationnel

Au 31 décembre 2016

(en millions d'euros)	Commerces	Logement	Bureau	Autres	Total
Actifs et passifs opérationnels					
Immobilisations incorporelles	17,9	214,5	24,2	1,4	257,9
Immobilisations corporelles	2,3	6,5	5,3	0,1	14,2
Immeubles de placement	4 217,7	–	38,3	–	4 256,0
Titres et créances sur les sociétés en équivalence ou non consolidées	196,9	122,8	92,4	–	412,0
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	50,8	451,8	33,4	(8,1)	527,9
TOTAL ACTIFS ET PASSIFS OPÉRATIONNELS	**4 485,6**	**795,6**	**193,6**	**(6,7)**	**5 468,0**

Au 31 décembre 2015

(en millions d'euros)	Commerces	Logement	Bureau	Autres	Total
Actifs et passifs opérationnels					
Immobilisations incorporelles	18,3	173,6	9,0	1,2	202,1
Immobilisations corporelles	2,7	3,5	0,0	0,0	6,2
Immeubles de placement	3 759,6	–	–	–	3 759,6
Titres et créances sur les sociétés en équivalence ou non consolidées	219,1	65,0	76,8	–	361,0
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	38,2	317,9	51,2	22,0	429,3
TOTAL ACTIFS ET PASSIFS OPÉRATIONNELS	**4 037,8**	**560,0**	**137,1**	**23,2**	**4 758,2**

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

	31/12/2016			31/12/2015		
(en millions d'euros)	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
Revenus locatifs	183,9	–	183,9	174,6	–	174,6
Charges du foncier	(4,8)	–	(4,8)	(5,0)	–	(5,0)
Charges locatives non récupérées	(6,8)	–	(6,8)	(5,5)	–	(5,5)
Frais de gestion	1,5	–	1,5	1,4	–	1,4
Dotation nette aux provisions sur actif circulant	(5,5)	–	(5,5)	(5,0)	–	(5,0)
Loyers nets	**168,3**	**–**	**168,3**	**160,5**	**–**	**160,5**
Chiffre d'affaires	1 362,4	5,5	1 368,0	1 004,4	6,5	1 010,9
Coûts des ventes	(1 172,7)	(5,5)	(1 178,2)	(863,1)	(6,6)	(869,7)
Charges commerciales	(61,9)	–	(61,9)	(44,9)	–	(44,9)
Dotation nette aux provisions sur actif circulant	(7,8)	(0,4)	(8,2)	(7,1)	–	(7,1)
Amortissement des relations clientèles	–	(4,6)	(4,6)	–	–	–
Marge immobilière	**119,9**	**(4,9)**	**115,0**	**89,3**	**(0,1)**	**89,2**
Prestations de services externes	29,9	–	29,9	28,7	4,0	32,7
Production immobilisée et stockée	124,0	–	124,0	99,4	–	99,4
Charges de personnel	(148,3)	(15,6)	(163,9)	(116,6)	(2,6)	(119,2)
Autres charges de structure	(61,8)	(0,4)	(62,2)	(48,9)	(0,3)	(49,2)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	–	(5,0)	(5,0)	–	(4,6)	(4,6)
Frais de structure nets	**(56,3)**	**(21,0)**	**(77,2)**	**(37,4)**	**(3,5)**	**(40,9)**
Autres produits et charges	(0,6)	–	(0,6)	(6,6)	(0,0)	(6,7)
Dotations aux amortissements	–	(0,8)	(0,8)	–	(0,6)	(0,6)
Frais de transaction	–	(2,7)	(2,7)	–	(5,2)	(5,2)
Autres	**(0,6)**	**(3,5)**	**(4,1)**	**(6,6)**	**(5,8)**	**(12,4)**
Produits de cessions d'actifs de placement	–	2,9	2,9	–	3,7	3,7
Valeur comptable des actifs cédés	–	(2,8)	(2,8)	–	(6,5)	(6,5)
Résultat sur cession d'actifs de placement	**–**	**0,1**	**0,1**	**–**	**(2,8)**	**(2,8)**
Variations de valeur des immeubles de placement	–	177,2	177,2	–	113,5	113,5
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût	–	–	–	–	5,2	5,2
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	–	(0,0)	(0,0)	–	–	–
Dotation nette aux provisions	–	(1,1)	(1,1)	–	0,2	0,2
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE	**231,4**	**146,7**	**378,1**	**205,8**	**106,7**	**312,5**
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	43,1	(5,5)	37,6	24,2	(10,8)	13,4
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE	**274,5**	**141,2**	**415,7**	**229,9**	**95,9**	**325,9**

(en millions d'euros)	31/12/2016 Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	31/12/2015 Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
Coût de l'endettement net	(37,2)	(6,3)	(43,5)	(31,9)	(5,4)	(37,4)
Charges financières	(53,1)	(6,3)	(59,4)	(47,4)	(5,4)	(52,8)
Produits financiers	15,9	–	15,9	15,4	–	15,4
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(75,8)	(75,8)	–	(40,5)	(40,5)
Actualisation des dettes et créances	–	(0,3)	(0,3)	–	(0,2)	(0,2)
Résultat de cession de participation	–	(0,1)	(0,1)	4,8	8,6	13,4
Dividendes	0,1	–	0,1	(0,0)	–	(0,0)
Résultat avant impôts	**237,5**	**58,7**	**296,3**	**202,8**	**58,5**	**261,3**
Impôt sur les résultats	(1,4)	(27,5)	(28,9)	(0,9)	(3,9)	(4,8)
Impôt exigible	(1,4)	–	(1,4)	(0,9)	(0,1)	(1,0)
Impôt différé	–	(27,5)	(27,5)	–	(3,8)	(3,8)
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	**236,1**	**31,3**	**267,4**	**201,9**	**54,6**	**256,5**
dont Résultat des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altarea SCA	**192,0**	**(26,5)**	**165,5**	**161,2**	**19,5**	**180,7**
dont Résultat des activités poursuivies, part des actionnaires minoritaires des filiales	44,1	57,8	101,8	40,7	35,1	75,8
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CÉDÉES	**–**	**2,3**	**2,3**	**–**	**(72,3)**	**(72,3)**
dont Résultat des activités cédées, part des actionnaires d'Altarea SCA	**–**	**2,3**	**2,3**	**–**	**(72,3)**	**(72,3)**
dont Résultat des activités cédées, part des actionnaires minoritaires des filiales	–	–	–	–	–	–
RÉSULTAT NET	**236,1**	**33,5**	**269,6**	**201,9**	**(17,7)**	**184,1**
dont Résultat net, part des actionnaires d'Altarea SCA	**192,0**	**(24,2)**	**167,8**	**161,2**	**(52,8)**	**108,4**
dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des filiales	**44,1**	**57,8**	**101,8**	**40,7**	**35,1**	**75,8**
Nombre moyen d'actions non dilué[a]	13 994 904	13 994 904	13 994 904	12 628 560	12 628 560	12 628 560
Résultat net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altarea SCA non dilué par action (€)	13,72	(1,89)	11,83	12,76	1,54	14,31
Résultat net des activités cédées, part des actionnaires d'Altarea SCA non dilué par action (€)	–	0,16	0,16	–	(5,72)	(5,72)
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREA SCA DE BASE PAR ACTION (€)	**13,72**	**(1,73)**	**11,99**	**12,76**	**(4,18)**	**8,58**
Nombre moyen d'actions dilué[a]	14 120 403	14 120 403	14 120 403	12 703 660	12 703 660	12 703 660
Résultat net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (€)	13,60	(1,88)	11,72	12,69	1,54	14,23
Résultat net des activités cédées, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (€)	–	0,16	0,16	–	(5,69)	(5,69)
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREA SCA DILUÉ PAR ACTION (€)	**13,60**	**(1,72)**	**11,88**	**12,69**	**(4,16)**	**8,53**

(a) En application de la norme IAS 33, le nombre moyen pondéré d'actions (dilué et non dilué) est ajusté de façon rétrospective pour prendre en compte l'augmentation de capital avec droits préférentiels de souscription intervenue au premier semestre 2016.

3.4 Chiffre d'affaires par zone géographique et par secteur opérationnel

Par zone géographique

	31/12/2016					31/12/2015				
(en millions d'euros)	France	Italie	Espagne	Autres	Total	France	Italie	Espagne	Autres	Total
Revenus locatifs	162,0	14,0	8,0	–	183,9	149,8	17,0	7,9	–	174,6
Prestations de services externes	21,4	0,3	0,3	–	21,9	20,6	0,4	0,3	–	21,3
Chiffre d'affaires de la marge immobilière	5,5	–	–	–	5,5	6,5	–	–	–	6,5
Commerces physiques	**188,9**	**14,2**	**8,2**	**–**	**211,3**	**176,9**	**17,3**	**8,2**	**–**	**202,4**
Chiffre d'affaires	1 066,5	–	–	–	1 066,5	883,3	–	–	–	883,3
Prestations de services externes	1,1	–	–	–	1,1	(0,2)	–	–	–	(0,2)
Logements	**1 067,6**	**–**	**–**	**–**	**1 067,6**	**883,1**	**–**	**–**	**–**	**883,1**
Chiffre d'affaires	295,9	–	–	–	295,9	121,1	–	–	–	121,1
Prestations de services externes	5,9	–	–	0,5	6,4	6,8	–	–	0,6	7,4
Bureaux	**301,8**	**–**	**–**	**0,5**	**302,4**	**127,9**	**–**	**–**	**0,6**	**128,5**
Autres (Corporate)	0,5	–	–	–	0,5	4,2	–	–	–	4,2
TOTAL DU CHIFFRE D'AFFAIRES	**1 558,8**	**14,2**	**8,2**	**0,5**	**1 581,7**	**1 192,1**	**17,3**	**8,2**	**0,6**	**1 218,2**

En 2016 comme en 2015, un client a représenté plus de 10 % du chiffre d'affaires du groupe Altarea Cogedim pour un chiffre d'affaires total de respectivement 176 millions d'euros et 140 millions d'euros dans les secteurs Logement et Bureau.

NOTE 4 FAITS SIGNIFICATIFS ET ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

4.1 Faits significatifs

Renforcement des fonds propres : 369 millions d'euros levés

En 2016, Altarea Cogedim a significativement renforcé ses fonds propres pour un montant total de 369 millions d'euros au travers de 3 opérations : 210 millions d'euros par augmentation de capital dans le marché, 127 millions d'euros sous forme de dividende en titres et 32 millions d'euros *via* une augmentation de capital réservée dans le cadre de l'acquisition de la société Pitch Promotion.

Ces opérations ont permis de financer la croissance du Groupe tout en baissant le niveau de LTV consolidé à 37,2 %, contre 44,5 % au 31 décembre 2015.

Commerces

En 2016, le Groupe a livré deux centres commerciaux -L'Avenue 83 à Toulon-La Valette (54 000 m²) et Le Parks à Paris intra-muros (33 000 m²) - ainsi que la première tranche de la restructuration du centre Cap 3000 à Nice.

En 2016, Altarea Cogedim a signé la promesse d'AOT[1] de la gare Paris-Austerlitz et de la COTDP[2] de la gare Paris-Montparnasse. Le Groupe étoffe ainsi son portefeuille de gares parisiennes[3] et renforce sa position de leader du commerce de flux en France.

Promotion

Altarea Cogedim a acquis le 26 février 2016 100 % du capital du promoteur Pitch Promotion. Pitch Promotion est consolidé à compter de cette date dans les comptes du Groupe.

Tirés par un environnement favorable, les placements de la promotion ont connu une très forte croissance, notamment en logement (+ 61 % à 2 286 millions d'euros, soit 10 011 lots). Hors Pitch (société acquise en février 2016), le nombre de lots vendus s'élève à 8 372, en croissance de + 39 %[4].

Le Groupe a par ailleurs poursuivi sa stratégie d'extension de son maillage territorial, avec l'ouverture de 3 nouvelles agences régionales : Lille-Hauts de France, Rennes et Bayonne-Pays Basque.

Projets urbains mixtes

Les grands projets urbains mixtes ont pour point commun le développement de programmes immobiliers complexes mixant logements, commerces, bureaux, mais également équipements publics et de loisirs (complexes hôteliers, culturels, sportifs...). Depuis quelques années, le Groupe a acquis un leadership incontestable dans ce domaine en apportant aux métropoles une solution immobilière intégrée, issue de son expertise multiproduits. En 2016, le Groupe confirme encore sa position avec le gain de trois concours majeurs (Issy Cœur de ville, Bordeaux Belvédère[5] et Bobigny-La Place) totalisant 340 000 m² de surface de plancher.

Le *pipeline* de grands projets urbains en cours de montage ou de réalisation compte désormais 10 opérations pour une surface d'environ 700 000 m² et plus de 2,1 milliards d'euros[6] de chiffre d'affaires potentiel.

(1) Autorisation d'occupation temporaire.
(2) Convention d'occupation temporaire du Domaine Public.
(3) Le Groupe gère déjà les espaces commerciaux de la Gare du Nord et de la Gare de l'Est.
(4) Les placements de Pitch Promotion ont été pris en compte à partir du 1er janvier 2016.
(5) Le Groupe intervient sur ce projet en co-promotion à 50 %.
(6) En quote part.

4.2 Périmètre

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

			31/12/2016			31/12/2015		
Société	**SIREN**		**Méthode**	**Intérêt**	**Intégration**	**Méthode**	**Intérêt**	**Intégration**
ALTAREA SCA	335480877	société mère	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Commerces physiques France								
ALDETA SAS	311765762		IG	33,3 %	100,0 %	IG	33,3 %	100,0 %
ALTA AUBETTE SNC	452451362		IG	65,0 %	100,0 %	IG	65,0 %	100,0 %
ALTA AUSTERLITZ SNC	812196616		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA CARRE DE SOIE SCI	449231463	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
ALTA CRP AUBERGENVILLE SNC	451226328		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA CRP GENNEVILLIERS SNC	488541228		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
ALTA CRP GUIPAVAS SNC	451282628		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA CRP LA VALETTE SNC	494539687		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
ALTA CRP RUAUDIN SNC	451248892		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA GRAMONT SAS	795254952		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
ALTA ORGEVAL SNC	795338441		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA Qwartz (ex ORI ALTA SNC)	433806726		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTABLUE SAS	522193796		IG	33,3 %	100,0 %	IG	33,3 %	100,0 %
ALTAREA FRANCE	324814219		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAREA MANAGEMENT	509105375		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAREA PROMOTION COMMERCE SNC	420490948		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
AVENUE PAUL LANGEVIN SNC	428272751		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
BERCY VILLAGE SCI	384987517		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
CENTRE COMMERCIAL DE THIAIS SNC	479873234		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
CENTRE COMMERCIAL DU KB SNC	485045876		IG	65,0 %	100,0 %	IG	65,0 %	100,0 %
FONCIERE ALTAREA SAS	353900699		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
LIMOGES INVEST SCI	488237546		IG	75,0 %	100,0 %	IG	75,0 %	100,0 %
PETIT MENIN SCI	481017952	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
SCI COEUR D'ORLY BUREAUX	504255118	co-entreprise	ME	25,0 %	25,0 %	ME	25,0 %	25,0 %
SCI MAC DONALD COMMERCE	524049244	entreprise associée	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
SIC RETAIL PARK LES VIGNOLES	512086117		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT DE LA GARE DE L'EST SNC	481104420		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
SOCIÉTÉ DU CENTRE COMMERCIAL MASSY SNC	950063040		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
TECI ET CIE SNC	333784767		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
COMMERCES PHYSIQUES ITALIE								
ALTABASILIO SRL	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTACERRO SRL	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Altarea ITALIA SRL	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
COMMERCES PHYSIQUES ESPAGNE								
ALTAREA ESPANA S.L	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAREA PATRIMAE S.L	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
DIVERSIFICATION								
SEMMARIS	662012491	entreprise associée	ME	33,3 %	33,3 %	ME	33,3 %	33,3 %
COMMERCES ON LINE								
RUE DU COMMERCE SAS	422797720		NI	0,0 %	0,0 %	IG	99,9 %	100,0 %

			31/12/2016			31/12/2015		
Société	SIREN		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
LOGEMENTS								
ALTAREIT SCA	552091050		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ALBATROS SNC	803307354	entreprise associée	ME	46,1 %	46,2 %	ME	46,1 %	46,2 %
ALTA FAUBOURG SAS	444560874		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ALTAREA COGEDIM IDF GRANDE MÉTROPOLE	810928135		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ALTAREA COGEDIM RÉGIONS	810847905		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ALTAREA COGEDIM ZAC VLS (SNC)	811910447		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
HISTOIRE ET PATRIMOINE SAS	480309731	entreprise associée	ME	55,6 %	55,6 %	ME	55,6 %	55,6 %
MASSY GRAND OUEST SNC - AF050	793338146		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
PITCH PROMOTION SAS (EX ALTA FAVART SAS)	450042338		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
PITCH PROMOTION SNC	422989715		IG	99,9 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SCCV DOMAINE PARISIS T1	798065959	entreprise associée	ME	49,9 %	50,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SCCV PETITE REPUBLIQUE	803204874	entreprise associée	ME	48,9 %	49,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SCCV SPIRITO VERDE LOGEMENT	793990193	entreprise associée	ME	50,9 %	51,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SNC 91 BIS CHERCHE MIDI	791262223	entreprise associée	ME	49,9 %	50,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SNC CARRE BLANC	801838244	entreprise associée	ME	30,0 %	30,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
SCCV ANNEMASSE FOSSARD	803779438		IG	79,9 %	100,0 %	IG	79,9 %	100,0 %
SNC BORDEAUX FAURE DURAND INFLUENCE	803042118	co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCCV BOULOGNE VAUTHIER	533782546		IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %
SCCV ROSSO	538357492		IG	69,9 %	100,0 %	IG	69,9 %	100,0 %
SNC COGEDIM PROVENCE	442739413		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
COGEDIM SAS	054500814		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV CONFLANS FOCH	802774810		IG	59,9 %	100,0 %	IG	59,9 %	100,0 %
SCCV MAISON ALFORT SANGNIER	791796543	co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCCV NANTERRE PROVINCES FRANCAISES LOT A3	793491812	co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCCV PANTIN MEHUL	807671656		IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %
SNC COGEDIM AQUITAINE	388620015		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC COGEDIM ATLANTIQUE	501734669		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC COGEDIM GRAND LYON	300795358		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC COGEDIM GRENOBLE	418868584		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON	532818085		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC COGEDIM MEDITERRANEE	312347784		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC COGEDIM MIDI-PYRENEES	447553207		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC COGEDIM PARIS METROPOLE	319293916		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC COGEDIM SAVOIES-LEMAN	348145541		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC COGEDIM VENTE	309021277		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC CORESI	380373035		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC COGEDIM GESTION	380375097		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SNC ST GENIS - RUE DARCIEUX	793115908		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SCCV VITRY 82	793287392		IG	74,9 %	100,0 %	IG	74,9 %	100,0 %
BUREAUX								
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE PROMOTION SNC	535056378		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ACEP INVEST 2 CDG NEUILLY / EX ACEP INVEST 4	794194274	entreprise associée	ME	16,6 %	16,7 %	ME	16,6 %	16,7 %

Société	SIREN		31/12/2016 Méthode	Intérêt	Intégration	31/12/2015 Méthode	Intérêt	Intégration
AF INVESTCO 4 (SCI)	798601936	entreprise associée	ME	58,3 %	58,4 %	ME	58.3 %	58.4 %
ISSY PONT SCI	80486596	co-entreprise	ME	25,0 %	25,0 %	ME	25,0 %	25,0 %
LYON 7 GARNIER VERCORS SNC	798069365		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
PASCALPROPCO (SAS)	437929813	entreprise associée	ME	15,0 %	15,1 %	ME	15.0 %	15,1 %
SCCV 15 GERLAND	522391382	entreprise associée	ME	49,9 %	50,0 %	NI	0.0 %	0.0 %
SNC ATHENES CLICHY	808359558		IG	99,8 %	100,0 %	NI	0.0 %	0.0 %
SNC EUROMED CENTER	504704248	co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SCCV SILOPARK	799237722	co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49.9 %	50,0 %
SNC ROBINI	501765382	co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SNC COGEDIM ENTREPRISE	424932903		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %

4.3 Évolution du périmètre de consolidation

(en nombre de sociétés)	31/12/2015	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	31/12/2016
Filiales en intégration globale	308	27	33	(2)	(13)	2	355
Coentreprises[a]	92	1	6	–	(9)	(2)	88
Entreprises associées[a]	45	55	11	–	(3)		108
TOTAL	**445**	**83**	**50**	**(2)**	**(25)**	**–**	**551**

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

Les entrées de périmètre correspondent pour l'essentiel à l'acquisition du groupe Pitch Promotion le 26 février 2016.

Les sorties de périmètre correspondent notamment à la cession de la société Rue du Commerce.

4.3.1 Détail des acquisitions nettes de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite

Il s'agit notamment sur l'exercice, de l'acquisition de groupe Pitch Promotion.

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Investissement en titres consolidés	(116,7)	(70,5)
Trésorerie des sociétés acquises	35,5	3,6
TOTAL	**(81,3)**	**(66,8)**

4.4 Regroupements d'entreprises

Le 26 février 2016, Altarea Cogedim via sa filiale Pitch Promotion SAS (ex Alta Favart) a acquis les 200 177 actions composant le capital de la société Pitch Promotion. A la signature du contrat de cession des parts, le Groupe détient 100% du capital du promoteur Pitch Promotion qui intervient à la fois en logement et en immobilier tertiaire et qui est présent en Ile de France et dans les grandes métropoles régionales.

Conformément aux accords, l'actionnaire principal de Pitch Promotion a réinvesti une partie du produit de cession à hauteur 31,7 millions d'euros en souscrivant à 190 000 actions Altarea dans le cadre d'une augmentation de capital réservée d'Altarea, soit environ 1,5 % du capital.

Le prix d'acquisition (déterminé conformément aux principes décrits au § 2.3.3 des principes et méthodes comptables) s'élève à 127,0 millions d'euros.

Conformément à la norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprises », l'évaluation à leur juste valeur des actifs acquis et des passifs assumés de la société a conduit à constater, bruts d'impôts différés, la marque à hauteur de 23,3 millions d'euros, les relations clients pour 10,1 millions d'euros, l'emprunt obligataire et les instruments financiers à leur juste valeur. Une fois ces retraitements constatés dans l'état de la situation financière à la date d'acquisition, un goodwill de 26,6 millions d'euros, établi selon la méthode du goodwill complet, a été reconnu.

Des passifs éventuels ont été identifiés et comptabilisés.

La juste valeur des actifs et passifs identifiables et les valeurs comptables correspondantes étaient les suivantes à la date d'acquisition :

(en millions d'euros)	Juste Valeur	Valeur Comptable
Marque	23,3	-
Relations clientèles	10,1	-
Autres actifs non courants	74,0	74,7
Actifs courants	240,6	240,6
Trésorerie active	33,5	33,5
Total actifs	**381,5**	**348,8**
Passifs non courants et emprunts obligataires	68,0	61,5
Impots différés sur marque et relations clientèles	11,5	-
Passifs courants (dont passifs éventuels)	201,5	200,5
Trésorerie passive	0,1	0,1
Total dettes	**281,1**	**262,0**
Actif net	**100,4**	**86,8**
Ecart d'acquisition affecté, calculé à 100%	26,6	-
Valeur des capitaux propres à la date de prise de contrôle	**127,0**	**86,8**
Quote-part des actionnaires minoritaires directs de Pitch Promotion	-	-
Actif net acquis	**127,0**	**86,8**

Conformément aux normes IFRS, des corrections sur ces évaluations peuvent être apportées dans un délai de 12 mois post-acquisition, induisant une modification correspondante de l'écart d'acquisition constaté et de son affectation. Ainsi l'identification et l'évaluation des actifs et passifs acquis effectuées de façon provisoire au 30 juin 2016 ont été ajustées au 31 décembre 2016. L'écart d'acquisition présenté ci-dessus est définitif et a été alloué aux secteurs d'activité du Groupe.

Le groupe intégré contribue à hauteur de 225,9 millions d'euros au chiffre d'affaires du Groupe (contribution sur 10 mois).

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 sur 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 Valeur en équivalence des co-entreprises et des entreprises associées et créances rattachées

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Valeur en équivalence des co-entreprises	76,7	72,9
Valeur en équivalence des entreprises associées	141,2	124,0
Valeur des Participations mises en équivalence	**218,0**	**196,9**
Titres non consolidés	**0,8**	**0,4**
Créances sur co-entreprises	90,2	101,4
Créances sur entreprises associées	103,0	62,3
Créances sur filiales en équivalence et participations non consolidées	**193,2**	**163,7**
TOTAL TITRES ET CRÉANCES SUR LES SOCIÉTÉS EN ÉQUIVALENCE ET NON CONSOLIDÉES	**412,0**	**361,0**

La valeur comptable prise individuellement de chacune de ces sociétés n'est pas significative pour le Groupe.

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

Éléments du bilan en quote-part :

	31/12/2016			31/12/2015		
(en millions d'euros)	Co-Entreprises	Entreprises Associées	Total	Co-Entreprises	Entreprises Associées	Total
Actifs non courants	176,5	325,6	502,1	155,2	230,7	385,9
Actifs courants	203,4	324,4	527,7	217,3	114,4	331,7
Total Actifs	**379,9**	**649,9**	**1 029,8**	**372,5**	**345,1**	**717,6**
Passifs non courants	120,7	152,2	272,9	99,9	77,6	177,4
Passifs courants	182,5	356,5	539,0	199,6	143,6	343,2
Total Dettes	**303,1**	**508,7**	**811,9**	**299,5**	**221,1**	**520,7**
Actif net en équivalence	**76,7**	**141,2**	**218,0**	**72,9**	**124,0**	**196,9**

Éléments du compte de résultat en quote-part :

	31/12/2016			31/12/2015		
(en millions d'euros)	Co-Entreprises	Entreprises Associées	Total	Co-Entreprises	Entreprises Associées	Total
Résultat opérationnel	**20,3**	**29,8**	**50,1**	**9,1**	**10,6**	**19,8**
Coût de l'endettement net	(2,7)	(2,1)	(4,8)	(2,3)	(0,9)	(3,3)
Variation de valeur des instruments de couverture	(0,4)	(0,0)	(0,4)	0,2	(0,0)	0,2
Résultat de cession des participations	–	0,0	0,0	–	(0,2)	(0,2)
Dividendes	–	0,5	0,5	–	0,5	0,5
Résultat net avant impôt	**17,2**	**28,2**	**45,3**	**7,0**	**10,0**	**17,0**
Impôts sur les sociétés	(2,6)	(5,0)	(7,7)	(0,7)	(2,9)	(3,5)
Résultat net après impôt en quote-part	**14,5**	**23,1**	**37,6**	**6,3**	**7,2**	**13,4**
Résultat hors Groupe	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Résultat net, part du Groupe	14,5	23,1	37,6	6,3	7,1	13,4

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le Groupe s'établit à 7,1 millions d'euros au 31 décembre 2016, contre 3,5 millions d'euros au 30 juin 2016 et 17,0 millions d'euros au 31 décembre 2015.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 16,5 millions d'euros au 31 décembre 2016 contre 8,3 millions d'euros au 30 juin 2016 et 7,0 millions d'euros au 31 décembre 2015.

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

Engagements donnés

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

Des garanties financières d'achèvement ont été données dans le cadre de l'activité de promotion immobilière, et s'élèvent en quote-part à 20,7 millions d'euros.

Engagements reçus

Au 31 décembre 2016, les principaux engagements reçus par les co-entreprises concernent les cautions reçues des locataires pour 2,4 millions d'euros (en quote-part).

NOTE 5 RÉSULTAT

5.1 Résultat opérationnel

5.1.1 Loyers nets

En 2016, les loyers nets ont progressé de + 7,8 millions d'euros (+ 4,9 %) pour atteindre 168,3 millions d'euros. Cette progression s'explique principalement par l'ouverture de L'Avenue 83 à Toulon-La Valette en avril 2016, à l'acquisition à 100 % du centre commercial Qwartz en mars 2015 et à la hausse à périmètre constant des loyers nets (+ 1,4 %).

5.1.2 Marge immobilière

La marge immobilière du groupe Altarea Cogedim s'établit au 31 décembre 2016 à 115,0 millions d'euros contre 89,2 millions d'euros au 31 décembre 2015. La croissance de + 25,8 millions est soutenue à la fois par le Logements et par le Bureaux. Cela s'explique par les premières retombées des excellentes performances opérationnelles des années 2015 et 2016 de la Promotion ainsi que par la contribution de Pitch Promotion, consolidée depuis le 26 février 2016 dans les comptes.

5.2 Coût de l'endettement financier net et autres éléments

5.2.1 Coût de l'endettement financier net

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Intérêts obligataires et bancaires	(51,9)	(42,1)
Intérêts sur avances d'associés	(1,1)	(1,4)
Intérêts sur instruments de couverture de taux	(5,6)	(7,5)
Commissions de non utilisation	(2,5)	(2,3)
Autres charges financières	(0,8)	(0,4)
Frais financiers capitalisés	8,8	6,3
Charges financières FFO	**(53,1)**	**(47,4)**
Produits nets sur cession de VMP	0,0	0,2
Intérêts sur avances d'associés	5,2	3,3
Autres produits d'intérêts	2,0	0,6
Produits d'intérêts sur comptes courants bancaires	0,0	0,0
Intérêts sur instruments de couverture de taux	8,7	11,4
Produits financiers FFO	**15,9**	**15,4**
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET FFO	**(37,2)**	**(31,9)**
Étalement des frais d'émission d'emprunt[a]	(6,3)	(5,4)
Charges financières calculées	**(6,3)**	**(5,4)**
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	**(43,5)**	**(37,4)**

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

Les frais financiers capitalisés concernent uniquement les sociétés portant un actif éligible en cours de développement ou de construction (centres commerciaux et secteurs opérationnels de logements et bureaux) et viennent en diminution du poste d'intérêts auprès des établissements de crédit.

Le taux de capitalisation utilisé pour déterminer les montants des coûts d'emprunt pouvant être incorporés dans le coût des actifs correspond au taux des financements spécifiquement affectés au développement des actifs ou, s'il n'existe pas de financement spécifique, au coût moyen de l'endettement supporté par la Société et non spécifiquement affecté.

Le coût de financement moyen du groupe Altarea Cogedim s'établit à 1,92 % marge incluse au 31 décembre 2016, contre 1,94 % à fin 2015.

5.2.2 Impact du résultat des instruments financiers

Les variations de valeur et le résultat de cessions des instruments financiers constituent une charge nette de (75,8) millions d'euros au 31 décembre 2016 contre (40,5) million d'euros au 31 décembre 2015. Cela correspond à la somme des variations de valeur des instruments de couverture économique de taux d'intérêt utilisés par le Groupe et des soultes et primes supportées afin de procéder à la restructuration de plusieurs instruments de couverture. Les soultes et primes encourues au 31 décembre 2016 s'élèvent à (25,5) millions d'euros.

5.2.3 Résultat net des activités cédées

Au 31 décembre 2015, le Groupe a identifié une activité en cours de cession en vertu de l'application de la norme IFRS 5 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées », il s'agissait de l'activité « Commerce *online* » de la filiale Rue du Commerce, cédée le 1er janvier 2016. Un protocole d'accord a été signé entre Carrefour et le Groupe sur le premier semestre, soldant toutes les discussions en cours et clôturant la cession. Le Groupe dégage à ce titre un profit de 2,3 millions d'euros.

5.3 Impôt sur les résultats

Analyse de la charge d'impôt

La charge d'impôt s'analyse comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Impôt courant	**(1,4)**	**(1,0)**
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	(20,9)	(5,5)
Écarts d'évaluation	6,5	0,0
Juste valeur des immeubles de placement	(3,4)	(5,3)
Juste valeur des instruments financiers de couverture	0,7	(3,3)
Marge à l'avancement	(7,2)	12,8
Autres différences temporelles	(3,2)	(2,6)
Impôt différé	**(27,5)**	**(3,8)**
TOTAL PRODUIT (CHARGE) D'IMPÔT	**(28,9)**	**(4,8)**

Taux effectif d'impôt

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Résultat avant impôt des sociétés intégrées (hors activités destinées à la vente)	**258,6**	**247,9**
Économie (charge) d'impôt du Groupe	**(28,9)**	**(4,8)**
TAUX EFFECTIF D'IMPÔT	**(11,17) %**	**(1,94) %**
Taux d'impôt en France	34,43 %	34,43 %
Impôt théorique	**(89,0)**	**(85,4)**
Écart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	**60,1**	**80,5**
Écarts liés au statut SIIC des entités	*71,5*	*57,5*
Écarts liés au traitement des déficits	*(11,7)*	*22,3*
Autres différences permanentes et différences de taux	*0,3*	*0,7*

Les écarts liés au statut SIIC des entités correspondent aux économies d'impôt afférentes au résultat accumulé par les sociétés françaises ayant opté pour le régime SIIC.

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

Actifs et passifs d'impôts différés

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Déficits fiscaux activés	153,1	174,1
Écarts d'évaluation	(27,9)	(22,9)
Juste valeur des immeubles de placement	(26,5)	(23,1)
Juste valeur des instruments financiers	(0,8)	(3,1)
Marge à l'avancement	(16,6)	2,4
Autres différences temporelles	(0,9)	(3,7)
IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS AU BILAN	**80,4**	**123,7**

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 (pour les sociétés françaises qui constituent l'essentiel du périmètre du Groupe) au taux de 34,43 % en vigueur aujourd'hui en France. La loi de finances pour 2017 prévoit la baisse du taux de l'impôt sociétés, qui serait fixé à 28,92 % au 1er janvier 2019 pour le groupe Altareit ; en conséquence une décote a été appliquée à l'impôt calculé sur les éléments identifiés comme sans retournement avant cette date, à savoir d'une part les marques Cogedim et Pitch (impôt différé passif), d'autre part une fraction non consommée des déficits propres activés dans les sociétés Alta-Faubourg et Cogedim (impôt différé actif).

5.4 Résultat par action

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

Au 31 décembre 2016 comme en 2015, la dilution ne provient que de l'octroi de droits à actions gratuites de la société Altarea SCA aux salariés du Groupe ou à ses mandataires sociaux.

Le nombre moyen d'actions 2015 a été corrigé afin de tenir compte de l'augmentation de capital réalisée avec Droits Préférentiels de Souscription en conformité avec la norme IAS 33.

Selon la norme IAS 33, le Droit Préférentiel de Souscription correspond à une valeur distribuée gratuitement aux actionnaires qui n'est pas représentative d'un résultat et qui entraîne un ajustement à la hausse du nombre moyen d'actions afin de représenter cette perte de substance.

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Numérateur		
Résultat net des activités poursuivies, part du Groupe	165,5	180,7
Résultat net des activités cédées, part du Groupe	2,3	(72,3)
Résultat net, part du Groupe	167,8	108,4
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	13 994 904	12 628 560
Effet des actions potentielles dilutives		
Option de souscription d'actions	*0*	*0*
Droits d'attribution d'actions gratuites	*125 499*	*75 100*
Effet dilutif potentiel total	125 499	75 100
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	14 120 403	12 703 660
Résultat net, part du Groupe, non dilué des activités poursuivies par action *(en €)*	**11,83**	**14,31**
Résultat net, part du Groupe, non dilué des activités cédées par action *(en €)*	0,16	(5,72)
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, NON DILUÉ PAR ACTION *(en €)*	**11,99**	**8,58**
Résultat net, part du Groupe, dilué des activités poursuivies par action *(en €)*	**11,72**	**14,23**
Résultat net dilué, part du Groupe, des activités cédées par action *(en €)*	0,16	(5,69)
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, DILUÉ PAR ACTION *(en €)*	**11,88**	**8,53**

NOTE 6 PASSIFS

6.1 Capitaux propres

6.1.1 Capital, paiement en actions et actions propres

Capital

Capital d'Altarea SCA (en €)

(en nombre de titres et en euros)	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2014	**12 515 497**	**15,28**	**191 244 972**
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2015	**12 515 497**	**15,28**	**191 244 972**
Augmentation de capital réservée aux actionnaires du groupe Pitch	190 000	15,28	2 903 200
Conversion du dividende en actions	821 762	15,28	12 556 523
Augmentation de capital du 13 juin 2016	1 503 028	15,28	22 966 268
NOMBRE D'ACTIONS ÉMISES AU 31 DÉCEMBRE 2016	**15 030 287**	**15,28**	**229 670 964**

Gestion du capital

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

La Société a pour politique le maintien de son niveau de LTV en dessous de 45 % sauf dépassement temporaire ou opérations exceptionnelles. Les clauses des contrats des crédits Corporate stipulent notamment le respect d'un LTV Groupe inférieur à 60 %.

Paiements en actions

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à (16,4) millions d'euros en 2016 contre (1,9) million d'euros en 2015.

Plan de stock-options

Aucun plan de stock-options n'est en cours au 31 décembre 2016.

Attribution d'actions gratuites

Sur les plans déjà existants au 31/12/2015, en 2016 :

- 1 102 droits ont été annulés ;
- 64 698 actions ont été livrées.

Par ailleurs, suite à la politique salariale du groupe Altarea Cogedim « Tous en Actions » mise en place en 2016, 258 803 actions gratuites ont été attribuées aux salariés du Groupe.

	31/12/2015			31/12/2016			
Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation	Attribution	Livraison	Droits annulés[a]	Droits en circulation
Plans d'attribution sur titres Altarea							
18 février 2013	82 900	18 février 2016	62 800		(61 698)	(1 102)	–
17 juin 2013	3 000	17 avril 2016	3 000		(3 000)		–
1er février 2016	32 975	1er février 2017	–	32 975		(2 495)	30 480
8 février 2016	30 864	8 février 2017	–	30 864		(810)	30 054
25 février 2016	19 050	25 février 2017	–	19 050		(350)	18 700
31 mars 2016	33 210	31 mars 2018	–	33 210		(440)	32 770
7 avril 2016	8 506	7 avril 2017	–	8 506		(10)	8 496
15 avril 2016	5 225	15 avril 2017	–	5 225		(185)	5 040
11 juillet 2016	5 250	11 juillet 2017	–	5 250		–	5 250
25 juillet 2016	4 775	25 juillet 2017	–	4 775		(355)	4 420
19 octobre 2016	5 500	30 mars 2018	–	5 500		–	5 500
10 novembre 2016	7 927	30 mars 2018	–	7 927		(250)	7 677
10 novembre 2016	12 450[b]	11 avril 2019	–	12 450		–	12 450
14 décembre 2016	33 365[b]	10 avril 2019	–	33 365		–	33 365
15 décembre 2016	26 490	1er février 2018	–	26 490		–	26 490
16 décembre 2016	33 216	1er février 2018	–	33 216		–	33 216
TOTAL	**344 703**		**65 800**	**258 803**	**(64 698)**	**(5 997)**	**253 908**

(a) Droits annulés pour motifs de départ, 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 pour respectivement 60 % et 50 % des droits attribués.

Paramètres de valorisation des nouveaux plans d'actions gratuites

	31/12/2016
Taux de dividende attendu	6,50 %
Volatilité attendue[a]	21,26 % pour l'action Altarea et 16,83 % pour l'indice IEIF Immobilier France
Taux d'intérêt sans risque	0,00 %
Modèle utilisé	Modèle binomial de Cox Ross Rubinstein / Méthode de Monte-Carlo[a]

(a) Uniquement pour les plans soumis à des conditions de performance

Actions propres

Le prix de revient des actions propres est de 29,9 millions d'euros au 31 décembre 2016 pour 188 555 actions (dont 187 712 actions destinées à être attribuées aux salariés dans le cadre de plans d'attribution d'actions gratuites ou d'options de souscription d'actions et 843 actions affectées à un contrat de liquidité), contre 22,6 millions d'euros au 31 décembre 2015 pour 169 263 actions (dont 167 762 actions destinées à être attribuées aux salariés dans le cadre de plans d'attribution d'actions gratuites ou d'options de souscription d'actions et 1 501 actions affectées à un contrat de liquidité). Les actions propres sont éliminées par imputation directe en capitaux propres.

En outre, une charge nette sur cession et/ou attribution gratuite des actions propres à des salariés de la Société a été comptabilisée directement dans les capitaux propres pour un montant brut de (7,5) millions d'euros au 31 décembre 2016 (4,9 millions d'euros nets d'impôt), contre (2,7) millions d'euros au 31 décembre 2015 (1,7 million d'euros nets d'impôt).

L'impact en trésorerie correspondant aux achats et cessions de la période s'élève à (14,8) millions d'euros au 31 décembre 2016 contre (5,7) millions d'euros au 31 décembre 2015.

Dividendes proposes et versés

Au titre de l'exercice 2016, le versement d'un dividende en numéraire de 11,50 euros par action, soit un montant de 170,5 millions d'euros (sur la base du nombre d'actions en circulation à la date de clôture diminuée de l'autocontrôle), sera proposé au vote de la prochaine assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, dont la tenue est prévue le 11 mai 2017. Il s'accompagnera d'un versement proportionnel à l'associé commandité unique, la société Altafi 2, pour un montant de 2,6 millions d'euros représentant 1,5 % du montant versé aux commanditaires.

Cette même assemblée offrira aux actionnaires l'option entre le paiement du dividende ordinaire en numéraire ou en actions à créer de la Société. Le prix d'émission des actions nouvelles remises en paiement sera fixé comme étant égal à un prix non inférieur à 90 % de la moyenne des premiers cours côtés lors des vingt séances de Bourse précédant le jour de l'assemblée générale diminuée du montant du dividende unitaire de 11,50 euros qui sera décidé par l'assemblée générale.

Au titre de l'exercice 2015, l'assemblée générale des actionnaires du 15 avril 2016 a décidé, sur proposition du conseil de surveillance, le paiement d'un dividende de 11 euros par action, pour un montant global de 138,4 millions d'euros compte tenu des titres ayant droit au dividende à la date de son versement effectif. Il s'accompagne d'un versement proportionnel à l'associé commandité unique, la société Altafi 2, pour un montant de 2,1 millions d'euros représentant 1,5 % du montant versé aux commanditaires.

L'assemblée générale a offert aux actionnaires l'option entre le paiement en numéraire ou en actions à créer de la Société. Le prix d'émission des actions nouvelles a été fixé à 154,51 euros, ce qui correspond à 90 % de la moyenne des premiers cours cotés lors des vingt séances de Bourse précédant le jour de l'assemblée générale diminuée du montant du dividende unitaire de 11 euros.

La période d'option s'est déroulée entre le 19 avril 2016 et le 26 avril 2016. L'option du paiement du dividende en actions a été souscrite à hauteur de 91,69 % du total des actions en circulation et s'est traduite par la création de 821 762 actions nouvelles le 6 mai 2016.

Le paiement du dividende en numéraire est également intervenu le 6 mai 2016 pour un montant de 11,5 millions d'euros. Le paiement du dividende au commandité est intervenu le même jour pour un montant de 2,1 millions d'euros.

6.2 Endettement financier net et sûretés

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

			Variation « non cash »				
	31/12/2015	Flux de trésorerie	Étalement des frais d'émission	Changement de périmètre	Actualisation	Autres impacts	31/12/2016
Emprunts obligataires (hors intérêts courus)	477,8	15,7	0,5	34,0	–	–	528,0
Billets de trésorerie	60,5	298,1	–	–	–	–	358,6
Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	2 153,1	(216,1)	5,8	58,9	–	–	2 001,7
Endettement obligataire et bancaire, hors intérêts courus et découverts bancaires	**2 691,4**	**97,7**	**6,3**	**92,9**	**–**	**–**	**2 888,3**
Intérêts courus sur emprunts obligataires et bancaires	11,4	0,6	–	1,2	–	–	13,1
ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE, HORS DÉCOUVERTS BANCAIRES	**2 702,7**	**98,3**	**6,3**	**94,1**	**–**	**–**	**2 901,4**
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(266,0)	(177,4)	–	(35,0)	–	0,0	(478,4)
Découverts bancaires	4,9	(2,4)	–	0,1	–	–	2,5
Trésorerie nette	**(261,1)**	**(179,8)**	**–**	**(35,0)**	**–**	**0,0**	**(475,9)**
ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE NET	**2 441,6**	**(81,6)**	**6,3**	**59,1**	**–**	**0,0**	**2 425,5**
Prêts participatifs et avances Groupe et associés[a]	103,6	73,4	–	(7,3)	–	0,2	169,9
Intérêts courus sur avances Groupe et associés	5,8	1,1	–	–	–	(0,2)	6,7
ENDETTEMENT FINANCIER NET	**2 551,0**	**(7,0)**	**6,3**	**51,8**	**–**	**0,0**	**2 602,1**

(a) Dont affectation de résultat aux comptes courants associés pour 9,1 M€.

Les emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires comprennent une dette de location financement pour un montant de 40,1 millions d'euros contre 36,0 millions d'euros au 31 décembre 2015. Cette dette finance notamment des immeubles de placement d'une valeur de 88,9 millions d'euros à fin décembre 2016.

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

- finalisé ses refinancements hypothécaires (contrat cadre signé en juillet 2015 portant sur 16 actifs pour un montant de 854 millions d'euros) pour un montant de 192,8 millions d'euros sur 5 actifs ;
- refinancé des crédits Corporate déjà existants en allongeant leur duration et en augmentant pour certains leur plafond pour 496 millions d'euros (dont 100 millions de ressources supplémentaires) ;
- mis en place des financements Corporate (bancaire ou obligataire) pour un montant de 314 millions d'euros ;
- mis en place des financements ou refinancements d'actifs, pour 78,4 millions d'euros.

Les financements ne sont pas tous tirés dans leur totalité au 31 décembre 2016.

La variation de périmètre correspond principalement à la consolidation du financement de Pitch Promotion dont le Groupe a pris le contrôle le 26 février 2016. Une partie de cet endettement a été remboursé sur l'exercice.

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

Trésorerie nette

Les valeurs mobilières de placement classées en équivalents de trésorerie sont enregistrées à leur juste valeur à chaque arrêté comptable (cf. § 2.3.11 des principes et méthodes comptables).

Les montants présentés liés au changement de périmètre sont principalement relatifs à la prise de contrôle du promoteur Pitch Promotion.

Ventilation par échéance de l'endettement obligataire et bancaire

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
< 3 mois	299,3	28,7
De 3 à 6 mois	218,0	226,1
De 6 à 9 mois	30,0	94,3
De 9 à 12 mois	158,6	55,9
À moins d'1 an	**705,8**	**405,1**
À 2 ans	175,3	435,5
À 3 ans	243,2	143,0
À 4 ans	265,3	499,6
À 5 ans	615,9	48,7
De 1 à 5 ans	**1 299,6**	**1 126,8**
Plus de 5 ans	**926,4**	**1 202,3**
Frais d'émission restant à amortir	(27,9)	(26,6)
TOTAL ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE BRUT	**2 903,9**	**2 707,6**

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

Ventilation par sûretés de l'endettement obligataire et bancaire

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Hypothèques	1 145,1	1 312,4
Promesses d'hypothèques	249,6	144,2
Privilège de prêteur de deniers	27,0	19,9
Nantissement de créances	6,5	–
Nantissement de titres	355,0	391,0
Caution donnée par Altarea SCA	159,0	200,0
Non garanti	989,5	666,7
TOTAL	**2 931,8**	**2 734,2**
Frais d'émission restant à amortir	(27,9)	(26,6)
TOTAL ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE BRUT	**2 903,9**	**2 707,6**

Les hypothèques sont données en garantie des financements ou refinancements de centres commerciaux. Les promesses d'hypothèques et de privilège de prêteur de deniers concernent principalement les activités de promotion. Les nantissements de titres ou les cautions sont des garanties données pour certains financements.

Ventilation par taux de l'endettement obligataire et bancaire

	Endettement obligataire et bancaire brut		
(en millions d'euros)	Taux variable	Taux fixe	Total
Au 31 décembre 2016	2 016,8	887,1	2 903,9
Au 31 décembre 2015	1 948,3	759,4	2 707,6

La valeur de marché des dettes à taux fixe s'élève à 912,2 millions d'euros au 31 décembre 2016 contre 787,0 millions d'euros au 31 décembre 2015.

Échéancier des intérêts à payer dans le futur

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
< 3 mois	14,8	10,5
De 3 à 6 mois	9,6	10,3
De 6 à 9 mois	10,6	10,0
De 9 à 12 mois	10,5	9,4
À MOINS D'1 AN	**45,5**	**40,1**
À 2 ans	58,1	38,2
À 3 ans	55,4	49,5
À 4 ans	46,6	41,5
À 5 ans	34,5	29,1
DE 1 À 5 ANS	**194,7**	**158,3**

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

6.3 Provisions

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Provision pour indemnité de départ en retraite	9,5	8,7
Autres provisions	10,5	8,8
TOTAL PROVISIONS	**20,0**	**17,4**

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, § 2.3.15 « 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 d'augmentation des salaires : une variation de +/- 0,50 % de ces deux derniers critères n'entraîneraient pas d'impact significatif.

Les autres provisions couvrent essentiellement :

- le risque de reversement de garanties locatives octroyées lors de la cession des centres commerciaux ainsi que des litiges avec des locataires ;
- 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 Immeubles de placement

(en millions d'euros)	Immeubles de placement évalués à la juste valeur	Immeubles de placement évalués au coût	Total immeubles de placement
Au 1er janvier 2015	**2 974,4**	**189,2**	**3 163,6**
Investissements / Dépenses ultérieures capitalisées	131,9	124,4	256,3
Variation de l'étalement des avantages consentis aux preneurs	(8,9)	–	(8,9)
Cessions/remboursements d'acomptes versés	(2,1)	(0,1)	(2,2)
Dépréciations nettes / abandon de projet	–	5,2	5,2
Transfert vers les actifs destinés à la vente ou vers et provenant d'autres catégories	–	(7,1)	(7,1)
Variation de la juste valeur	113,5	–	113,5
Variation de périmètre	244,8	(5,6)	239,2
Au 31 décembre 2015	**3 453,6**	**306,0**	**3 759,6**
Investissements / Dépenses ultérieures capitalisées	151,5	123,9	275,4
Variation de l'étalement des avantages consentis aux preneurs	7,5	–	7,5
Cessions/remboursements d'acomptes versés	(2,8)	–	(2,8)
Dépréciations nettes / abandon de projet	–	–	–
Transfert vers les actifs destinés à la vente ou vers et provenant d'autres catégories	9,9	29,2	39,1
Variation de la juste valeur	177,2	–	177,2
Variation de périmètre	–	–	–
AU 31 DÉCEMBRE 2016	**3 797,0**	**459,0**	**4 256,0**

En 2016, des frais financiers pour un montant de 2,9 millions d'euros ont été capitalisés au titre des projets en développement et en construction (qu'ils soient comptabilisés à la valeur ou au coût).

Immeubles de placement évalués à la juste valeur

Les principaux mouvements de 2016 concernent :

- les investissements et dépenses relatifs :
  - au centre L'Avenue 83 à La Valette-du-Var, ouvert le 13 avril 2016,
  - à la restructuration de la partie existante du centre Cap 3000,
  - à l'acquisition de lots de copropriété à Sant Cugat en Espagne ;
- les variations de juste valeur des centres en exploitation.

Immeubles de placement évalués au coût

Les actifs en développement et en construction comptabilisés au coût concernent principalement les projets de l'extension du centre « Cap 3000 » à Saint Laurent du Var, et les redéveloppements de centres commerciaux situés en Île de France.

Paramètres d'évaluation - IFRS 13

Conformément à la norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur » et à la recommandation sur l'IFRS 13 établie par l'EPRA « EPRA Position Paper concernant l'IFRS 13 - Fair value measurement and illustrative disclosures, février 2013 », Altarea Cogedim a décidé de présenter des paramètres supplémentaires servant à évaluer la juste valeur de son patrimoine immobilier.

Le groupe Altarea Cogedim a jugé que la classification en niveau 3 de ses actifs était la plus adaptée. En effet, cette considération reflète la nature principalement non observable des données utilisées dans les évaluations, tels que les loyers issus des états locatifs, les taux de capitalisation ou les taux de croissance annuelle moyen des loyers. Ainsi, les tableaux ci-dessous indiquent et présentent un certain nombre de paramètres chiffrés, utilisés pour déterminer la juste valeur du patrimoine immobilier d'Altarea Cogedim. Ces paramètres concernent uniquement les centres commerciaux contrôlés exclusivement par le groupe Altarea Cogedim (sont donc exclus les actifs consolidés par mise en équivalence) et qui font l'objet d'une évaluation à la juste valeur par les experts.

		Taux de capitalisation initial[a]	Loyer en € par m²[b]	Taux d'actualisation[c]	Taux de capitalisation de sortie[d]	TCAM des loyers nets[e]
France	Maximum	8,4 %	782	8,2 %	7,3 %	6,0 %
	Minimum	3,9 %	94	5,4 %	3,8 %	1,5 %
	Moyenne pondérée	**4,7 %**	**377**	**5,9 %**	**4,4 %**	**2,8 %**
International	Maximum	6,7 %	404	7,3 %	6,7 %	2,2 %
	Minimum	5,6 %	187	7,0 %	5,5 %	1,6 %
	Moyenne pondérée	**6,3 %**	**309**	**7,1 %**	**6,0 %**	**1,9 %**

(a) Le taux de capitalisation initial est le rendement locatif net sur la valeur d'expertise HD.
(b) Loyer annuel moyen (loyer minimum garanti + loyer variable) par actif et m².
(c) Taux utilisé pour actualiser les flux futurs de trésorerie.
(d) Taux de capitalisation pour actualiser les revenus en année de sortie pour calculer la valeur de sortie.
(e) Taux de croissance annuelle moyenne (TCAM) des loyers nets.

Sur la base du taux de capitalisation moyen pondéré du Groupe, une hausse des taux de capitalisation de 0,25 % dégraderait la valeur des immeubles de placement de (159,0) millions d'euros (ou - 4,32 %) alors qu'une diminution des taux de capitalisation de - 0,25 % améliorerait la valeur des immeubles de placement de 178,2 millions d'euros (ou 4,84 %).

Dépréciations - Actifs de placement en cours de développement et de construction évalués au coût

Les principaux aléas de développement et de construction de ces actifs sont les aléas liés à l'obtention des autorisations administratives, à la prise de retard du démarrage des projets ou à leur commercialisation lorsque le contexte économique devient moins favorable.

Les actifs de placement en cours de développement et de construction sont suivis par la Société en fonction de différentes phases selon que le projet est au stade de l'étude, ou dit maîtrisé (lorsque le projet est dit totalement maîtrisé, le foncier est sous promesse), ou encore autorisé lorsque les autorisations administratives ont été obtenues (Autorisations commerciales, CNEC et CDAC, et permis de construire) ou enfin, en cours de commercialisation et de construction. Cette valeur est déterminée sur la base de business plans établis en interne à un horizon de 5 années et revus à échéance régulière par le management. Les méthodes utilisées sont la capitalisation des revenus locatifs ou le *discounted cash flow*.

Les pertes de valeurs nettes sur les immeubles de placement au coût correspondent à la dépréciation de projets de centres commerciaux ou de bureaux arrêtés ou abandonnés ou encore retardés en raison de conditions locales de marché plus difficiles qu'attendues.

Besoin en fonds de roulement d'investissement

(en millions d'euros)	Créances sur immobilisations	Dettes sur immobilisations	BFR investissement
AU 31 DÉCEMBRE 2015	**4,4**	**(84,9)**	**(80,6)**
Variations	(0,4)	(54,4)	(54,8)
Actualisation	0,0	(0,2)	(0,2)
Transferts	–	–	–
Variation de périmètre	–	–	–
AU 31 DÉCEMBRE 2016	**3,9**	**(139,6)**	**(135,6)**
Variation BFR au 31 décembre 2016	**(0,4)**	**(54,4)**	**(54,8)**

Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Nature des actifs non courants acquis :		
Immobilisations incorporelles	(3,6)	(3,0)
Immobilisations corporelles	(3,6)	(1,6)
Immeubles de placement	(238,9)	(233,1)
TOTAL	**(246,1)**	**(237,7)**

7.2 Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition

(en millions d'euros)	Valeurs brutes	Amortissements et/ou dépréciations	31/12/2016	31/12/2015
Écarts d'acquisition	**394,9**	**(239,6)**	**155,3**	**128,7**
Marques	**89,9**	**–**	**89,9**	**66,6**
Relations clientèles	**191,7**	**(186,2)**	**5,5**	**–**
Logiciels	25,3	(18,5)	6,8	6,2
Droit au bail	2,5	(2,2)	0,4	0,5
Autres	0,7	(0,7)	0,0	0,0
Autres immobilisations incorporelles	**28,5**	**(21,3)**	**7,2**	**6,7**
TOTAL	**705,0**	**(447,1)**	**257,9**	**202,1**

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Valeur nette en début de période	**202,1**	**244,7**
Acquisition d'immobilisations incorporelles	3,6	3,0
Cession et mise au rebut	(0,1)	(1,4)
Variation de périmètre et autres[a]	59,8	(41,4)
Dotations nettes aux amortissements	(7,5)	(2,9)
VALEUR NETTE EN FIN DE PÉRIODE	**257,9**	**202,1**

(a) Incidence de la norme IFRS 5 « Actifs non courants destinés à la vente et activités abandonnées » pour la cession de Rue du Commerce en 2015.

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

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

Le montant net des relations clientèles concerne les relations liées à l'acquisition du promoteur Pitch Promotion et sont amortissables linéairement à compter de la date d'acquisition, *i.e.* le 26 février 2016. Au 31 décembre, elles ont fait l'objet d'un amortissement à hauteur de 4,6 millions d'euros.

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

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

Conformément aux principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe (§ 2.3.3 et 2.3.8), les écarts d'acquisition ont fait l'objet d'un test de dépréciation au 31 décembre 2016. Sur la base des hypothèses ainsi décrites, les justes valeurs déterminées des actifs économiques des secteurs Logement et Bureau ne nécessitent pas la comptabilisation de dépréciation.

Un écart d'acquisition de 15 millions d'euros est affecté au secteur Commerces en raison des synergies apportées par l'acquisition de Cogedim. Cet écart d'acquisition a donc été testé séparément en regard de l'actif net réévalué de continuation de ce secteur.

Les écarts constatés au titre de l'acquisition de Cogedim et de Pitch Promotion restent donc au 31 décembre 2016 d'un montant total de 154,6 millions d'euros.

Marques

Les marques Cogedim et Pitch Promotion ont été testées individuellement et conjointement aux unités génératrices de trésorerie Logement et Bureau. Aucune dépréciation n'est à comptabiliser au 31 décembre 2016.

7.3 Besoin en fonds de roulement d'exploitation

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

			Flux	
(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015	Généré par l'activité	Variations de périmètre et autres
Stocks et en-cours nets	**978,1**	**711,5**	**137,5**	**129,2**
Créances clients nettes	192,1	149,3	28,9	13,9
Autres créances d'exploitation nettes	328,0	321,3	(44,5)	51,2
Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	**520,1**	**470,6**	**(15,6)**	**65,1**
Dettes fournisseurs	(416,8)	(302,7)	(63,1)	(51,0)
Autres dettes d'exploitation	(553,5)	(450,0)	10,7	(114,2)
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	**(970,3)**	**(752,7)**	**(52,4)**	**(165,2)**
BFR D'EXPLOITATION	**527,9**	**429,3**	**69,5**	**29,0**

Le besoin en fonds de roulement (BFR) d'exploitation du Groupe (hors les créances et dettes sur cession / acquisition d'actifs immobilisés) est essentiellement lié au secteur de la promotion. Les variations de périmètre sont principalement liées à la prise de contrôle du groupe Pitch Promotion.

7.3.1 Stocks et en-cours

(en millions d'euros)	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
Au 1er janvier 2015	**623,9**	**(6,0)**	**617,9**
Variation	127,4	–	127,4
Dotations	–	(0,6)	(0,6)
Reprises	0,1	0,1	0,1
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	7,1	–	7,1
Reclassement de l'activité en cours de cession[a]	(41,2)	0,8	(40,4)
Au 31 décembre 2015	**717,2**	**(5,8)**	**711,5**
Variation	137,0	0,1	137,1
Dotations	–	(0,5)	(0,5)
Reprises	–	0,9	0,9
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	(38,6)	(0,1)	(38,8)
Variation de périmètre	166,4	1,5	168,0
AU 31 DÉCEMBRE 2016	**982,0**	**(3,8)**	**978,1**

(a) Incidence de la norme IFRS 5 « Actifs non courants destinés à la vente et activités abandonnées » pour la cession de Rue du Commerce.

La variation des stocks s'expliquent principalement par l'évolution de l'activité du Groupe, par les variations de périmètre (notamment, la prise de contrôle du promoteur Pitch Promotion) et des reclassements vers les immeubles de placement.

7.3.2 Créances clients et autres créances

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Créances clients et comptes rattachés brut	**211,9**	**168,2**
Perte de valeur à l'ouverture	**(18,9)**	**(23,7)**
Dotations	(6,1)	(7,2)
Variations de périmètre	(0,0)	2,3
Reprises	5,1	4,6
Reclassement de l'activité en cours de cession	0,0	5,2
Perte de valeur à la clôture	**(19,8)**	**(18,9)**
CRÉANCES CLIENTS NETTES	**192,1**	**149,3**
Avances et acomptes versés	36,0	32,7
Créances de TVA	194,1	232,4
Débiteurs divers	54,0	25,1
Charges constatées d'avance	29,0	18,3
Comptes mandants débiteurs	24,8	21,1
Total autres créances d'exploitation brutes	**338,0**	**329,6**
Perte de valeur à l'ouverture	**(8,3)**	**(6,5)**
Dotations	(1,7)	(2,3)
Reprises	0,1	0,6
Autres variations	(0,0)	0,0
Perte de valeur à la clôture	**(9,9)**	**(8,3)**
CRÉANCES D'EXPLOITATION NETTES	**328,0**	**321,3**
CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION	**520,1**	**470,6**
Créances sur cession d'immobilisations	3,9	4,4
CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION	**524,0**	**475,0**

Les dotations sur créances clients nettes concernent principalement la dépréciation de certains clients dans le cadre du recouvrement des loyers.

Créances clients

Les créances au titre des Ventes en l'État Futur d'Achèvement 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)	31/12/2016
Total brut créances clients	**211,9**
Dépréciations sur créances clients	(19,8)
TOTAL NET CRÉANCES CLIENTS	**192,1**
Clients factures à établir	(22,4)
Décalage clients à l'avancement	60,7
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS EXIGIBLES	**230,4**

(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	230,4	176,1	2,7	18,0	3,2	30,4

Avances et acomptes versés

Les avances et acomptes correspondent essentiellement aux indemnités d'immobilisation versées par Cogedim aux vendeurs de terrains à la signature des promesses de ventes (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.

Les avances terrains sont provisionnées à hauteur de 3,4 millions d'euros.

Comptes mandants débiteurs

Dans le cadre de ses activités de gestion immobilière, et de transaction, le Groupe présente à son bilan le solde de la trésorerie qu'il gère pour le compte de tiers.

7.3.3 Dettes fournisseurs et autres dettes

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	416,8	302,7
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	**416,8**	**302,7**
Avances et acomptes reçus des clients	333,6	233,6
TVA collectée	75,0	110,7
Autres dettes fiscales et sociales	49,9	39,8
Produits constatés d'avance	2,9	2,9
Autres dettes	67,3	41,9
Comptes mandants créditeurs	24,8	21,1
AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	**553,5**	**450,0**
Dettes sur immobilisations	139,6	84,9
DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES	**1 109,9**	**837,7**

Avances et acomptes reçus des clients

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

Dettes sur acquisition d'immobilisations

Les dettes sur acquisition d'immobilisations concernent principalement les dettes fournisseurs des centres commerciaux venant d'être livrés ou en cours de construction.

NOTE 8 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

8.1 Valeur comptable des instruments financiers par catégorie selon IAS 39

Au 31 décembre 2016

			Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur				
(en millions d'euros)	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1[a]	Niveau 2[b]	Niveau 3[c]
ACTIFS NON COURANTS	**421,1**	**218,0**	**202,3**	**–**	**0,8**	**–**	**–**	**–**	**0,8**
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	412,0	218,0	193,2	–	0,8	–	–	–	0,8
Prêts et créances (non courant)	9,1	–	9,1	–	–	–	–	–	–
ACTIFS COURANTS	**1 059,1**	**–**	**1 037,2**	**–**	**–**	**21,8**	**11,7**	**10,2**	**–**
Clients et autres créances	524,0	–	524,0	–	–	–	–	–	–
Prêts et créances financières (courant)	46,4	–	46,4	–	–	–	–	–	–
Instruments financiers dérivés	10,2	–	–	–	–	10,2	–	10,2	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie	478,4	–	466,8	–	–	11,7	11,7	–	–
PASSIFS NON COURANTS	**2 312,3**	**–**	**–**	**2 312,3**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Emprunts et dettes financières	2 280,7	–	–	2 280,7	–	–	–	–	–
Dépôts et cautionnements reçus	31,7	–	–	31,7	–	–	–	–	–
PASSIFS COURANTS	**1 985,1**	**–**	**–**	**1 909,8**	**–**	**75,3**	**–**	**75,3**	**–**
Emprunts et dettes financières	799,9	–	–	799,9	–	–	–	–	–
Instruments financiers dérivés	75,3	–	–	–	–	75,3	–	75,3	–
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 109,9	–	–	1 109,9	–	–	–	–	–
Dettes auprès des actionnaires	0,0	–	–	0,0	–	–	–	–	–

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

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

Au 31 décembre 2015

			Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur				
(en millions d'euros)	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1[a]	Niveau 2[b]	Niveau 3[c]
ACTIFS NON COURANTS	**403,9**	**196,9**	**206,6**	**–**	**0,4**	**–**	**–**	**–**	**0,4**
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	361,0	196,9	163,7	–	0,4	–	–	–	0,4
Prêts et créances (non courant)	42,9	–	42,9	–	–	–	–	–	–
ACTIFS COURANTS	**790,2**	**–**	**659,1**	**–**	**–**	**131,1**	**111,0**	**20,0**	**–**
Clients et autres créances	475,0	–	475,0	–	–	–	–	–	–
Prêts et créances financières (courant)	29,2	–	29,2	–	–	–	–	–	–
Instruments financiers dérivés	20,0	–	–	–	–	20,0	–	20,0	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie	266,0	–	155,0	–	–	111,0	111,0	–	–
PASSIFS NON COURANTS	**2 396,3**	**–**	**–**	**2 396,3**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Emprunts et dettes financières	2 366,4	–	–	2 366,4	–	–	–	–	–
Dépôts et cautionnements reçus	29,8	–	–	29,8	–	–	–	–	–
PASSIFS COURANTS	**1 325,6**	**–**	**–**	**1 288,8**	**–**	**36,7**	**–**	**36,7**	**–**
Emprunts et dettes financières	450,6	–	–	450,6	–	–	–	–	–
Instruments financiers dérivés	37,3	–	–	0,6	–	36,7	–	36,7	–
Dettes fournisseurs et autres dettes	837,7	–	–	837,7	–	–	–	–	–
Dettes auprès des actionnaires	0,0	–	–	0,0	–	–	–	–	–

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

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

8.2 Risque de taux

Altarea détient un portefeuille de *swaps*, *caps* et *collars* destiné à la couverture du risque de taux sur son endettement financier à taux variable.

Altarea n'a pas opté pour la comptabilité de couverture prévue par la norme IAS 39.

Les instruments dérivés sont comptabilisés à la juste valeur.

Leur évaluation, conformément à IFRS 13, tient compte 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.

L'impact est une variation de juste valeur des instruments financiers dérivés positive de 3,5 millions d'euros sur le résultat net de la période.

Situation comptable des instruments financiers dérivés

(en millions d'euros)	31/12/2016	31/12/2015
Swaps de taux d'intérêts	(69,0)	(18,6)
Collars de taux d'intérêts	–	(2,1)
Caps de taux d'intérêts	0,3	0,5
Intérêts courus non échus	3,6	3,4
Primes et soultes restant à payer	–	(0,6)
TOTAL	**(65,1)**	**(17,3)**

Les instruments dérivés ont été valorisés par une actualisation des flux de trésorerie futurs estimés sur la base de la courbe des taux d'intérêts au 31 décembre 2016.

Échéancier des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

Au 31 décembre 2016

	Décembre 2016	Décembre 2017	Décembre 2018	Décembre 2019	Décembre 2020	Décembre 2021
Altarea payeur à taux fixe - *swap*	690,9	1 467,4	2 147,2	2 020,7	2 216,5	1 990,2
Altarea payeur à taux variable - *swap*	330,0	230,0	230,0	230,0	230,0	–
Altarea payeur à taux fixe - *collar*	–	–	–	–	–	–
Altarea payeur à taux fixe - *cap*	958,0	940,5	181,5	75,0	75,0	–
TOTAL	**1 978,9**	**2 637,9**	**2 558,7**	**2 325,7**	**2 521,5**	**1 990,2**
Taux moyen de couverture	0,10 %	0,70 %	1,16 %	1 00 %	1,02 %	1,04 %

Au 31 décembre 2015

	Décembre 2015	Décembre 2016	Décembre 2017	Décembre 2018	Décembre 2019	Décembre 2020
Altarea payeur à taux fixe - *swap*	1 312,5	1 349,7	1 465,7	1 720,6	1 487,8	1 486,5
Altarea payeur à taux fixe - *collar*	50,0	–	–	–	–	–
Altarea payeur à taux fixe - *cap*	187,0	148,9	75,0	75,0	75,0	75,0
TOTAL	**1 549,5**	**1 498,6**	**1 540,7**	**1 795,6**	**1 562,8**	**1 561,5**
Taux moyen de couverture	0,62 %	0,54 %	1,01 %	1,44 %	1,16 %	1,16 %

Position de gestion

Au 31 décembre 2016

	Décembre 2016	Décembre 2017	Décembre 2018	Décembre 2019	Décembre 2020	Décembre 2021
Endettement obligataire et bancaire à taux fixe	(891,2)	(679,1)	(676,4)	(523,6)	(520,9)	(288,2)
Endettement bancaire à taux variable	(2 012,7)	(1 519,0)	(1 346,5)	(1 256,0)	(993,5)	(611,9)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	478,4	–	–	–	–	–
Position nette avant gestion	**(2 425,5)**	**(2 198,1)**	**(2 022,8)**	**(1 779,7)**	**(1 514,4)**	**(900,1)**
Swap	1 020,9	1 697,4	2 377,2	2 250,7	2 446,5	1 990,2
Collar	–	–	–	–	–	–
Cap	958,0	940,5	181,5	75,0	75,0	–
Total Instruments Financiers Dérivés	**1 978,9**	**2 637,9**	**2 558,7**	**2 325,7**	**2 521,5**	**1 990,2**
POSITION NETTE APRÈS GESTION	**(446,6)**	**439,9**	**535,8**	**546,1**	**1 007,1**	**1 090,1**

Au 31 décembre 2015

	Décembre 2015	Décembre 2016	Décembre 2017	Décembre 2018	Décembre 2019	Décembre 2020
Endettement obligataire et bancaire à taux fixe	(762,7)	(751,9)	(550,0)	(548,1)	(396,2)	(394,2)
Endettement bancaire à taux variable	(1 944,9)	(1 550,6)	(1 317,0)	(1 176,0)	(828,3)	(783,3)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	266,0	–	–	–	–	–
Position nette avant gestion	**(2 441,6)**	**(2 302,5)**	**(1 867,0)**	**(1 724,0)**	**(1 224,4)**	**(1 177,5)**
Swap	1 312,5	1 349,7	1 465,7	1 720,6	1 487,8	1 486,5
Collar	50,0	–	–	–	–	–
Cap	187,0	148,9	75,0	75,0	75,0	75,0
Total Instruments Financiers Dérivés	**1 549,5**	**1 498,6**	**1 540,7**	**1 795,6**	**1 562,8**	**1 561,5**
POSITION NETTE APRÈS GESTION	**(892,1)**	**(803,9)**	**(326,3)**	**71,6**	**338,3**	**384,0**

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
31/12/2016	+ 50 bps - 50 bps	- 4,0 millions d'euros + 0,1 millions d'euros	+ 72,3 millions d'euros - 74,9 millions d'euros
31/12/2015	+ 50 bps - 50 bps	- 2,6 millions d'euros + 2,6 millions d'euros	+ 58,9 millions d'euros - 61,6 millions d'euros

8.3 Risque de liquidité

Trésorerie

Le Groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 478,4 millions d'euros au 31 décembre 2016 contre 266 millions d'euros au 31 décembre 2015, 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 2016, le montant de cette trésorerie à utilisation restrictive s'élève à 147,2 millions d'euros.

A cette date, en sus de la trésorerie disponible d'un montant de 331,3 millions d'euros, le Groupe dispose également de 542,4 millions d'euros supplémentaires de trésorerie mobilisable (sous la forme de lignes de crédit Corporate confirmées non utilisées et non affectées à des projets) et de 149,4 millions de trésorerie mobilisable pour des projets.

Covenants

Les covenants (ratios financiers) à respecter au titre du Groupe concernent les crédits Corporate obligataires cotés et bancaires pour un montant de 1 052,3 millions d'euros dont le crédit bancaire souscrit par Cogedim SAS pour un montant de 235 millions d'euros.

Les covenants à respecter au titre de l'ensemble consolidé Foncière Altarea (holding de l'activité commerce physique à l'exception des centres commerciaux directement détenus par Altarea SCA ou via sa filiale Altablue pour Cap 3000) concernent des crédits bancaires Corporate souscrits par Altarea SCA (pour un montant de 163,3 millions d'euros) et le crédit obligataire privé souscrit par Foncière Altarea (pour un montant de 150 millions d'euros).

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

Covenants groupe Altarea		31/12/16	Covenants Foncière Altarea consolidé	31/12/16	Covenants Cogedim consolidé	31/12/16
***Loan To Value* (LTV)**						
Dette financière obligataire et bancaire nette /valeur réévaluée du patrimoine de la Société	< 60 %	37,2 %	< 50 %	26,9 %		
***Interest Cover Ratio* (ICR)**						
Résultat opérationnel (colonne FFO ou cash-flow des opérations) / Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société	> 2	7,4	> 1,8	9,5		
Levier						
Levier : Dette financière nette/EBITDA					<= 5	3,5
Gearing : Dette financière nette/Fonds propres					<= 3	0,7
ICR : EBITDA/Frais financiers nets					>= 2	6,8

Les covenants spécifiques aux crédits hypothécaires de financement des centres en exploitation :

- DSCR = loyers nets de la Société/coût de l'endettement financier net augmenté du remboursement du capital de l'emprunt > généralement à 1,50 (ou à un ratio inférieur) ;
- LTV en phase d'exploitation = *Loan To Value* = dettes financières nette de la Société/valeur réévaluée du patrimoine de la Société est généralement < 70 % ;
- Les covenants spécifiques aux crédits hypothécaires des centres en développement ou restructuration peuvent être plus contraignants que pour les crédits des centres en exploitation dans la limite des valeurs suivantes : DSCR > 2,0 et LTV < 60 %.

Au 31 décembre 2016, la Société respecte contractuellement l'ensemble de ses covenants. S'il s'avérait hautement probable que des remboursements partiels de certaines dettes hypothécaires devaient intervenir ultérieurement, le montant de ces remboursements est inscrit en passif courant jusqu'à sa date d'exigibilité.

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'Altarea S.C.A.

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

	31/12/2016		31/12/2015	
(en pourcentage)	% capital	% droit de vote	% capital	% droit de vote
Actionnaires fondateurs et concert élargi[a]	46,45	47,04	47,75	48,40
Crédit Agricole Assurances	26,57	26,91	27,32	27,70
ABP	8,19	8,30	8,27	8,38
Opus investment BV[b]	1,32	1,33	1,33	1,34
Autocontrôle	1,25	–	1,35	–
FCPE + Public	16,22	16,42	13,98	14,18
TOTAL	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**

(a) Les actionnaires fondateurs, Messieurs Alain Taravella et Jacques Nicolet en leur nom propre (ou celui de leurs proches) ou à travers des personnes morales dont ils ont le contrôle, ainsi que MM. Gilles Boissonnet et Stéphane Theuriau agissant de concert.
(b) Et partie liée.

Transactions avec les parties liées

Les principales parties liées retenues par le Groupe sont les sociétés des actionnaires fondateurs qui détiennent des participations dans la société Altarea :

- les sociétés AltaGroupe, AltaPatrimoine, Altager représentées par M. Alain Taravella ;
- la société JN Holding représentée par M. Jacques Nicolet.

La gérance de la Société est assurée par M. Alain Taravella, la société Altafi 2, dont M. Alain Taravella est président et la société Atlas, dont M. Alain Taravella est président et MM. Gilles Boissonnet et Stéphane Theuriau sont directeurs généraux.

Les transactions avec ces parties liées relèvent principalement de prestations de services fournies par Altafi 2 en qualité de co-gérant à la Société et, accessoirement, de prestations de service et de refacturations de la Société à Altafi 2.

Rémunération de la gérance

La société Altarea et ses filiales rémunèrent la Gérance – la société Altafi 2 en qualité de cogérant représentée par M. Alain Taravella à compter de 2016 selon la 5e résolution de l'assemblée générale du 15 avril 2016 et antérieurement selon la 6e résolution de l'assemblée générale du 27 juin 2013. À ce titre, la charge suivante a été enregistrée :

	Altafi 2 SAS	
(en million d'euros)	**31/12/2016**	**31/12/2015**
Rémunération fixe de la gérance	2,6	2,5
▪ *dont comptabilisation en autres charges de structure de la Société*	*2,6*	*2,5*
Rémunération variable de la gérance[a]	1,2	1,8
TOTAL	**3,8**	**4,3**

(a) La rémunération variable de la gérance est calculée proportionnellement au résultat net FFO de l'exercice concernant 2015 et au résultat net FFO, part du Groupe pour 2016.

Prestations de services d'assistance et refacturations de la Société

Les prestations de services d'assistance, les refacturations de loyers et des refacturations diverses sont comptabilisées en déduction des autres charges de structure de la Société pour 0,1 million d'euros. Les prestations de services facturées par le groupe Altarea aux parties liées le sont à des conditions normales de marché.

Actifs et passifs envers les parties liées

	Altafi 2 SAS	
(en millions d'euros)	**31/12/2016**	**31/12/2015**
Clients et autres créances	0,0	0,1
TOTAL ACTIF	**0,0**	**0,1**
Dettes fournisseurs et autres dettes[a]	1,4	2,5
TOTAL PASSIF	**1,4**	**2,5**

(a) Correspond principalement à une fraction de la rémunération variable de la gérance.

Rémunérations des dirigeants actionnaires fondateurs

Monsieur Alain Taravella en sa qualité de gérant ne perçoit aucune rémunération de la société Altarea SCA ou de ses filiales. Monsieur Alain Taravella perçoit une rémunération des sociétés holdings qui détiennent des participations dans la société Altarea.

Monsieur Christian de Gournay en sa qualité de président du conseil de surveillance d'Altarea SCA à compter du 2 juin 2014 perçoit une rémunération brute directe d'Altarea SCA qui est incluse dans la rémunération des principaux dirigeants du groupe indiquée plus bas.

Aucune rémunération en actions octroyée par Altarea SCA n'est accordée aux dirigeants actionnaires fondateurs. Aucun autre avantage à court terme ou long terme ou autre forme de rémunération n'a été octroyée aux dirigeants actionnaires fondateurs par Altarea SCA.

Rémunération des principaux dirigeants du Groupe

(en millions d'euros)	**31/12/2016**	**31/12/2015**
Salaires bruts[a]	5,2	5,7
Charges sociales	2,0	2,4
Paiements fondés sur des actions[b]	2,9	1,2
Nombre Actions livrées au cours de la période	24 000	23 000
Avantages postérieurs à l'emploi[c]	0,0	0,0
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme[d]	0,0	0,0
Indemnités de fin de contrat[e]	–	1,0
Contribution patronale 20 % s/ AGA	0,7	–
Prêts consentis	–	-
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,3	0,5

(a) Rémunérations fixes et variables ; les rémunérations variables correspondent aux parts variables.
(b) Charge calculée selon la norme IFRS 2.
(c) Coûts des services rendus des prestations de retraite selon la norme IAS 19, assurance vie et assistance.
(d) Avantages en nature, jetons de présence et autres rémunérations acquises mais dues à court ou long terme.
(e) Indemnités de départ à la retraite charges sociales comprises.

(en nombre de droits sur capitaux propres en circulation)	**31/12/2016**	**31/12/2015**
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	50 028	24 000
Bons de souscription d'actions Altarea	–	–
Stock-options sur actions Altarea	–	–

Les dirigeants s'entendent comme les personnes membres du comité exécutif Groupe de la Société ou les membres du conseil de surveillance d'Altarea percevant une rémunération de la société Altarea ou de ses filiales.

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 intra groupe, des contrats de couverture de taux, de TVA, des polices d'assurance...) ou des engagements de non cession de parts sont également accordés par la Société en garantie de certains emprunts.

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

Par ailleurs, la Société bénéficie d'engagements reçus d'établissements bancaires pour des lignes de crédit non utilisées qui sont mentionnées dans la note 8.3 « Risque de liquidité ».

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

(en millions d'euros)	31/12/2015	31/12/2016	À moins d'un an	De un à cinq ans	À plus de cinq ans
Engagements reçus					
Engagements reçus liés au financement (hors emprunt)	–	–	–	–	–
Engagements reçus liés au périmètre	**55,2**	**17,5**	**2,2**	**12,0**	**3,3**
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	**126,6**	**144,2**	**77,1**	**51,0**	**16,1**
Cautions reçues de la FNAIM (loi Hoguet)	55,0	55,0	55,0	–	–
Cautions reçues des locataires	14,9	19,4	1,1	4,0	14,3
Garanties de paiement reçues des clients	56,2	69,3	20,8	47,0	1,5
Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements	0,4	0,4	0,1	–	0,3
Autres engagements reçus liés aux activités opérationnelles	0,2	0,2	0,2	0,0	–
TOTAL	**181,8**	**161,8**	**79,3**	**63,0**	**19,5**
Engagements donnés					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	**11,0**	**11,0**	**5,0**	**–**	**6,0**
Engagements donnés liés au périmètre	**186,4**	**181,8**	**8,9**	**136,5**	**36,5**
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	**793,6**	**1 004,8**	**339,8**	**629,8**	**35,2**
Garanties d'achèvement des travaux (données)	500,3	725,2	186,9	534,5	3,9
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	191,6	153,2	105,5	47,2	0,5
Cautions d'indemnités d'immobilisation	41,9	69,0	32,1	36,7	0,2
Autres cautions et garanties données	59,7	57,4	15,3	11,5	30,6
TOTAL	**991,0**	**1 197,6**	**353,6**	**766,3**	**77,7**

Engagements reçus

Engagements reçus liés aux opérations de périmètre

Le Groupe bénéficie de garanties de passifs obtenues dans le cadre d'acquisition de filiales et participations, et notamment dans le cadre de l'acquisition d'Altareit, Altarea a reçu la garantie du cédant Bongrain d'être indemnisé à titre de réduction du prix du bloc de 100 % de tout préjudice ou perte trouvant son origine dans les activités effectivement subi par désormais Altareit dont la cause ou l'origine est antérieur au 20 mars 2008 et ce pour une durée de 10 ans (non chiffrée).

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

Le Groupe a également reçu un engagement de la part des cédants de Pitch Promotion de garantir jusqu'au 31 décembre 2018, tout préjudice, trouvant son origine dans les activités, subi désormais par le Groupe dont la cause ou l'origine est antérieure au 31 mars 2015 et ce à hauteur de 12 millions d'euros maximum.

Engagements reçus liés aux activités opérationnelles

Cautions

Dans le cadre de la loi Hoguet, Altarea bénéficie d'une caution reçue de la FNAIM en garantie de l'activité de gestion immobilière et de transaction pour un montant de 55 millions d'euros.

Par ailleurs, Altarea reçoit de ses locataires des cautions en garantie du paiement de leur loyer.

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 commerce et de promotion bureaux.

Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements

Les autres garanties reçues sont essentiellement constituées d'engagements reçus de vendeurs de foncier.

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 financement

Altarea s'est porté caution à hauteur de 11 millions en garantie d'autorisation de découvert octroyée à ses filiales.

Engagements donnés liés aux opérations de périmètre

Le Groupe octroie des garanties de passifs ou des compléments de prix lors de cessions de titres de filiales et participations. Lorsque le Groupe considère qu'une sortie de trésorerie est probable au titre de ces garanties, des provisions sont constituées et leurs montants réexaminés à la clôture de chaque exercice.

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

Les principaux engagements concernent un engagement de souscription au capital des sociétés composant le fonds d'investissement AltaFund pour un montant de 100,6 millions d'euros (dont 43,3 millions d'euros d'engagement ferme et 57,2 millions d'euros non utilisés).

Une garantie de passif suite à l'entrée du partenaire Allianz au capital de certains centres commerciaux a été donnée fin 2013. Cette garantie s'élève à 35 millions depuis le 3 décembre 2015 et ce, jusqu'à son échéance. Suite à la cession d'actifs italiens (en 2015) et à la cession de Rue du Commerce, des garanties de passif ont été données, respectivement pour 35 et 6 millions d'euros.

Les titres des sociétés Altablue, Aldeta, Alta Crp Gennevilliers, Alta Crp La Valette, Alta Gramont, Toulouse Gramont, Bercy Village et Société d'aménagement de la gare de l'Est ainsi que les actifs détenus par ces sociétés sont, pendant une période limitée, soumis à des conditions de cession subordonnées à l'accord de chacun des associés de ces sociétés.

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 principalement les achats de terrains ou d'immeubles de l'activité de promotion immobilière (y compris la société d'investissement en immobilier d'entreprise AltaFund).

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 sont essentiellement liées à l'implication du Groupe dans la société d'investissement en immobilier d'entreprise (AltaFund), aux cautions données dans le cadre de son activité de promotion, ainsi qu'à l'activité foncière en Italie, de part des garanties données par les sociétés à l'État italien sur leur position de TVA.

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 de promotion pour compte propre de centres commerciaux, Altarea s'est engagé à investir au titre de ses projets engagés et maîtrisés.

Le Groupe signe par ailleurs, dans le cadre de son activité du secteur Logements, 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).

Enfin, le Groupe, dans le cadre de ses activités de promotion, se constitue un portefeuille foncier, composé de promesses unilatérales de vente.

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

Loyers minima à percevoir ou à verser

Loyers minima à percevoir

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

	31/12/2016	31/12/2015
À moins d'un an	162,5	142,5
Entre 1 et 5 ans	327,2	237,3
Plus de 5 ans	99,6	71,4
LOYERS MINIMUM GARANTIS	**589,2**	**451,2**

Ces loyers à recevoir concernent uniquement les centres commerciaux détenus par le Groupe.

Loyers minima à verser

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

	31/12/2016	31/12/2015
À moins d'un an	14,0	10,9
Entre 1 et 5 ans	14,5	14,5
Plus de 5 ans	0,3	0,3
LOYERS MINIMUM À VERSER	**28,8**	**25,7**

Les loyers à verser concernent :

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

10.2 Passifs éventuels

Aucun nouveau litige ou procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage dont les effets pourraient être significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société n'est apparu au cours de l'exercice 2016 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 »).

À noter que les sociétés Coresi et Jemmape, filiales du pôle Promotion, avaient reçu le 29 mai 2015 une proposition de rectification pour un montant de 85 millions d'euros en base. À l'issue de l'interlocution départementale du 19 mai 2016, ces deux sociétés ont reçu un avis de dégrèvement intégral notifié par courrier du 26 mai. Ces litiges sont clos, l'administration ayant reconnu le bien fondé des arguments mis en avant par les sociétés. Sur le second semestre, les procédures de contrôle en cours sur d'autres sociétés se sont conclus sans rectification pour le Groupe.

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.

3.7 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	E&Y				Grant Thornton				Autres				Total			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%		Montant		%	
(en millions d'euros)	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																
▪ Altarea SCA	0,2	0,3	19 %	22 %	0,3	0,3	34 %	32 %	–	–	0 %	0 %	0,5	0,6	23 %	28 %
▪ Filiales intégrées globalement	0,9	0,9	71 %	70 %	0,5	0,6	56 %	65 %	0,1	–	100 %	0 %	1,5	1,4	68 %	68 %
Services autres que la certification des comptes																
▪ Altarea SCA	0,1	0,1	5 %	5 %	0,1	0,0	9 %	1 %	–	–	0 %	0 %	0,1	0,1	6 %	3 %
▪ Filiales intégrées globalement	0,1	0,0	4 %	3 %	0,0	0,0	1 %	3 %	–	0,0	0 %	100 %	0,1	0,0	3 %	1 %
TOTAL	**1,3**	**1,3**	**100 %**	**100 %**	**0,8**	**0,9**	**100 %**	**100 %**	**0,1**	**0,0**	**100 %**	**100 %**	**2,2**	**2,1**	**100 %**	**100 %**

3.8 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

(exercice clos le 31 décembre 2016)

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Altarea, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- comme indiqué dans la note 2.3.6 « Immeubles de placement » de l'annexe aux comptes consolidés, le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'expertises principalement externes. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre tant par les experts externes que par votre Groupe, à prendre connaissance de leurs évaluations et à s'assurer que la détermination de la juste valeur des immeubles de placement telle que présentée dans le bilan était effectuée sur la base de ces évaluations ;
- comme énoncé dans la note 2.3.11 « Actifs et passifs financiers (hors les créances clients et autres créances) » de l'annexe aux comptes consolidés, les actifs et passifs financiers sont comptabilisés à leur juste valeur. Cette valeur est déterminée par référence aux prix de marché publiés pour les actions cotées et selon des modèles d'évaluation communément admis et réalisés par des actuaires pour les autres. Nous avons vérifié que la détermination de la juste valeur des instruments financiers, telle que présentée au bilan et dans la note 8 « Gestion des risques financiers » de l'annexe aux comptes consolidés, était effectuée sur la base des valeurs de marché ou de ces valorisations d'actuaires ;
- comme indiqué dans la note 2.3.17 « Impôts » de l'annexe aux comptes consolidés, des estimations sont utilisées dans la détermination du montant recouvrable des actifs d'impôt différé. Nous avons pris connaissance des hypothèses retenues par la direction et apprécié le caractère raisonnable des estimations qui en résultent ;
- comme énoncé dans la note 2.3.18 « Chiffres d'affaires et charges associées » au paragraphe b) « Marge immobilière » de l'annexe aux comptes consolidés, les revenus et les marges immobiliers des activités de promotion sont évalués selon la méthode de la comptabilisation à l'avancement. Ils sont donc dépendants d'estimations à terminaison réalisées par votre Groupe selon les modalités décrites dans cette note de l'annexe au paragraphe b) susmentionné. Nos travaux ont consisté à examiner les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à revoir les calculs effectués par votre Groupe ;
- comme indiqué dans les notes 2.3.8 « Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de placement) et pertes de valeurs » et 7.2 « Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition » de l'annexe aux comptes consolidés, votre Groupe a eu recours à certaines estimations concernant le suivi de la valeur des écarts d'acquisition et des marques. Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, à revoir les calculs effectués par votre Groupe et ses experts, le cas échéant, et à vérifier que ces notes de l'annexe aux comptes consolidés donnent une information appropriée sur les hypothèses retenues.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

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

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

Neuily-sur-Seine et Paris-La Défense, le 10 mars 2017

Les Commissaires aux Comptes

Grant THORNTON
Membre français de Grant Thornton International
Laurent BOUBY

ERNST & YOUNG et Autres
Anne HERBEIN