

COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

4

4.1	COMPTE DE RÉSULTAT	142	4.4	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	157
4.2	BILAN	143	4.5	RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	161
4.3	ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	144		Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale	161
4.3.1	Faits significatifs de l'exercice	144		Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale	161
4.3.2	Principes, règles et méthodes comptables	144			
4.3.3	Commentaires, chiffres, et tableaux annexes	147			

4.1 Compte de résultat

Compte de résultat (en liste)

Rubriques <i>(en milliers d'euros)</i>	2017	2016
Ventes de marchandises	-	-
Production vendue (biens et services)	20 706,3	19 371,3
Chiffre d'affaires net	20 706,3	19 371,3
Production stockée	-	-
Production immobilisée	1 471,4	(210,4)
Subventions d'exploitation	-	-
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts charges	237,0	2 194,5
Autres produits	300,6	4,7
Produits d'exploitation	22 715,3	21 360,0
Achats de marchandises	-	-
Variation de stock (marchandises)	-	-
Achats matières premières et autres approvisionnements	-	-
Variations de stock (matières premières et approvisionnements)	-	-
Autres achats et charges externes	18 595,8	17 066,3
Impôts, taxes et versements assimilés	533,3	858,4
Salaires et traitements	919,4	917,0
Charges sociales	635,8	1 800,2
Dotations d'exploitation	-	-
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	5 604,3	4 678,7
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	-	-
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	569,0	588,8
Pour risques et charges : dotations aux provisions	561,1	318,7
Autres charges	602,6	216,5
Charges d'exploitation	28 021,3	26 444,6
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(5 306,0)	(5 084,6)
Produits financiers de participations	44 582,3	45 732,5
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	4 579,4	4 193,3
Autres intérêts et produits assimilés	8 659,2	7 017,4
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	4 998,6	8 193,7
Différences positives de change	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
Produits financiers	62 819,5	65 136,9
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	434,2	-
Intérêts et charges assimilées	37 809,1	53 069,4
Différences négatives de change	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
Charges financières	38 243,3	53 069,4
RÉSULTAT FINANCIER	24 576,2	12 067,4
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	19 270,3	6 982,9
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	440,7
Produits exceptionnels sur opérations en capital	24 021,1	6 838,8
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	-	-
Produits exceptionnels	24 021,1	7 279,5
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	29,6	417,4
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	14 091,2	6 190,0
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	-	-
Charges exceptionnelles	14 120,8	6 607,4
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	9 900,3	672,1
Participation des salariés aux résultats	-	-
Impôts sur les bénéfices	877,0	(34,5)
Total des produits	109 555,9	93 776,4
Total des charges	81 262,4	86 086,9
BÉNÉFICE OU PERTE	28 293,5	7 689,4

4.2 Bilan

Bilan actif

Rubriques (en milliers d'euros)	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2017	31/12/2016
Capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement	-	-	-	-
Frais de recherche et de développement	-	-	-	-
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires	1 418,4	1 004,7	413,7	629,4
Fonds commercial	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles en-cours	26,3	-	26,3	26,3
Avances et acomptes	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains	24 679,8	103,9	24 575,9	22 304,5
Constructions	114 183,6	45 139,1	69 044,5	64 493,2
Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-
Autres	131,9	130,7	1,2	16,9
Immobilisations corporelles en-cours	458,0	-	458,0	36,7
Avances et acomptes	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Participations	1 352 422,0	14 745,8	1 337 676,2	1 337 684,7
Créances rattachées à des participations	343 257,5	-	343 257,5	296 219,5
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	396 581,9	100 306,4	296 275,5	167 113,4
Autres immobilisations financières	5 478,9	-	5 478,9	4 007,6
ACTIF IMMOBILISÉ	2 238 638,2	1 61 430,6	2 077 207,6	1 892 532,3
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements	-	-	-	-
En-cours de production (biens et services)	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commande	-	-	-	-
Créances				
Créances clients et comptes rattachés	9 038,3	2 057,1	6 981,3	4 323,5
Autres	43 209,2	-	43 209,2	19 481,8
Capital souscrit – appelé, non versé	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 53 977 231,21)	203 977,2	-	203 977,2	29 892,7
Instruments de trésorerie				
Instruments de trésorerie	41 309,6	-	41 309,6	-
Disponibilités				
Disponibilités	174 508,3	-	174 508,3	35 082,1
Charges constatées d'avance	390,9	-	390,9	244,0
ACTIF CIRCULANT	472 433,4	2 057,1	470 376,4	89 024,2
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Primes de remboursement des emprunts	6 170,0	434,2	5 735,8	-
Écarts de conversion actif	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	2 717 241,7	1 63 921,9	2 553 319,8	1 981 556,5

Bilan passif

Rubriques (en milliers d'euros)	2017	2016
Capital (dont 245 280 324 versé)	245 280,3	229 671,0
Primes d'émission, de fusion, d'apport	563 245,3	588 267,4
Écarts de réévaluation	-	-
Réserve légale	18 588,3	18 203,9
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres	-	-
Report à nouveau ^(a)	16 799,2	-
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	28 293,5	7 689,4
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
CAPITAUX PROPRES	872 206,8	843 831,7
Provisions pour risques	674,7	266,8
Provisions pour charges	-	-
PROVISIONS	674,7	266,8
Produits des émissions de titres participatifs	195 078,3	195 078,3
Avances conditionnées	-	-
AUTRES FONDS PROPRES	195 078,3	195 078,3
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	789 906,6	384 400,8
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	278 134,1	279 120,3
Emprunts et dettes financières diverses	409 426,8	272 095,5
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours	2,7	0,8
Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 584,5	3 151,0
Dettes fiscales et sociales	2 040,8	1 272,3
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	323,8	1 242,0
Autres dettes	940,7	1 097,0
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance	-	-
DETTES	1 485 360,0	942 379,6
Écarts de conversion passif	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	2 553 319,8	1 981 556,5

(a) Cf. § 4.3.2.3 Changements comptables et de présentation - comparabilité des comptes.

4.3 Annexe aux comptes annuels

Code de commerce article L. 123-13 à L. 123-21 et R. 123-195 à R. 123-198, Décret n° 83-1020 du 29 novembre 1983 et règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016 homologué par arrêté du 29 décembre 2016.

Altarea est une Société en Commandite par Actions dont les actions sont admises depuis 2004 aux négociations sur le marché réglementé unique Eurolist d'Euronext Paris S.A. (compartiment A). Le siège social est situé 8, avenue Delcassé à Paris 8^e.

Altarea a opté au régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) à effet du 1^{er} janvier 2005. Altarea établit des comptes consolidés.

Cette annexe est établie en milliers d'euros. Ces comptes annuels ont été arrêtés par la Gérance le 5 mars 2018 après examen par le conseil de surveillance.

4.3.1 Faits significatifs de l'exercice

Le Groupe a renforcé ses fonds propres à hauteur de 157,1 millions d'euros, conséquence du succès de l'option de paiement du dividende 2016 en actions. Le taux de souscription a atteint 91,69 %, se traduisant par la création de 1 021 555 actions nouvelles.

Le Groupe a réalisé une première émission obligataire pour un montant de 500 millions en juillet 2017. Cette émission obligataire non notée, d'une maturité de 7 ans, offre un coupon fixe annuel de 2,25 %.

4.3.2 Principes, règles et méthodes comptables

4.3.2.1 Référentiel et comparabilité des comptes

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France.

Les principes et méthodes comptables sont identiques à ceux appliqués pour l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016, à l'exception du changement de méthode comptable requis par l'ANC 2015-05 du 2 juillet 2015 relatif aux instruments de trésorerie.

4.3.2.2 Principes et méthodes comptables

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont valorisées au coût historique d'acquisition.

Les immobilisations incorporelles sont principalement des logiciels acquis qui sont habituellement amortis linéairement sur trois ans.

Les immobilisations incorporelles sont susceptibles d'être dépréciées lorsque leur valeur comptable présente un écart significatif par rapport à leur valeur d'utilité telle que définie par le plan comptable général.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont principalement des biens immobiliers et en particulier des centres commerciaux ou des locaux d'activité.

Valeur brute des immeubles

Les immeubles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition, leur valeur d'apport hors frais d'acquisition pour les immeubles apportés ou leur coût de revient pour les immeubles construits ou restructurés. De façon générale, les frais d'acquisition (droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes) sont comptabilisés en charges.

Les immeubles sont décomposés par composants significatifs ayant leur propre utilisation et rythme de renouvellement. Conformément à la recommandation de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), quatre composants ont été retenus : structure, façade étanchéité, équipements techniques et aménagements agencements.

Amortissement des immeubles

Les composants des immeubles sont amortis comme suit linéairement sur leurs durées d'utilité :

Composants	Durées d'utilité (Centres Commerciaux)	Durées d'utilité (Locaux d'activité)
Structure (Gros-œuvre et VRD)	50 ans	30 ans
Façades, Étanchéité	25 ans	30 ans
Équipements techniques et IGT	20 ans	20 ans
Aménagements et agencements	15 ans	10 ans

Dépréciation des immeubles

Les actifs immobiliers sont évalués deux fois par an en valeur de marché par des experts externes (Cushman & Wakefield et John Lang Lasalle).

La Société considère que la valeur actuelle des immeubles est la valeur d'usage assimilable à leur valeur d'expertise, droits inclus. Dans l'hypothèse où il existe des potentialités de développement à court terme non retenues par l'expert, la valeur d'expertise est augmentée des plus-values latentes estimées. Si l'actif fait l'objet d'une promesse de vente ou d'un engagement ferme de cession, la valeur actuelle retenue est la valeur de la promesse ou de l'engagement hors les droits.

Dans le cas où la valeur actuelle (la valeur la plus élevée entre la valeur vénale et la valeur d'usage) est inférieure de façon significative à la valeur nette comptable, une dépréciation est enregistrée à due concurrence.

Autres Immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles sont enregistrées au bilan à leur coût d'acquisition.

Le matériel de transport et le matériel de bureau et informatique sont amortis sur cinq ans.

Titres de participation

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

Les titres de participation sont susceptibles d'être dépréciés lorsque leur valeur comptable présente un écart négatif significatif par rapport à leur valeur d'utilité pour l'entreprise, cette dernière étant appréciée en fonction de critères multiples tels que l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de rentabilité, les perspectives de développement à long terme, la conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous-filiales.

Créances rattachées aux participations et prêts

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

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

Créances

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles sont constituées de créances Groupe et de créances clients des centres commerciaux.

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

Actions propres

Les actions propres sont enregistrées dans les comptes suivants :

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

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

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

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

Autres valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Pour déterminer la valeur brute des valeurs mobilières de placement cédées, la méthode FIFO est utilisée.

Elles font l'objet d'une provision lorsque leur valeur de réalisation est inférieure à leur valeur nette comptable.

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

Provisions

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

Indemnité de départ à la retraite

Les engagements en matière d'indemnités de départ à la retraite ne font pas l'objet de provision. Ils sont indiqués dans la note annexe présentant les engagements hors bilan.

Frais de mise en place des emprunts

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

Charges et produits locatifs

Les revenus locatifs sont constitués par la location des biens immobiliers. Les montants facturés sont comptabilisés sur la période de location concernée.

Le montant des franchises accordées aux locataires ne donne pas lieu à la constatation d'un produit pendant la période concernée par la franchise.

Les droits d'entrée versés par les locataires et les paliers ou franchises accordés aux locataires ne sont pas étalés.

Frais de commercialisation

Les honoraires de commercialisation, de recommercialisation et de renouvellement sont comptabilisés en charges.

Instruments financiers

La Société utilise des contrats d'échange de taux d'intérêt (*swaps*) ou des options d'achat de taux d'intérêts (*cap*) en couverture des lignes de crédit et des emprunts.

Conformément au règlement de l'ANC 2015-05 du 2 juillet 2015 relatif aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture, les charges et produits sur instruments financiers à terme conclus dans le cadre de la couverture du risque de taux de la Société (*Swaps/caps*) sont inscrits au compte de résultat.

Les primes sur dérivés sont étalées linéairement sur la durée de vie des instruments.

Les pertes et les gains latents égaux à la valeur de marché estimée des contrats à la date de clôture ne sont pas comptabilisés. La valeur nominale, l'échéancier et l'estimation des pertes ou gains latents sont présentés dans la partie qui traite des engagements hors bilan.

Impôts

Altarea a opté pour le régime des SIIC à effet du 1^{er} janvier 2005. Il existe selon ce régime deux secteurs fiscaux :

- un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat, les plus-values de cession d'immeubles et les dividendes perçus dans le cadre de ce même régime ;
- un secteur taxable pour les autres opérations non éligibles au secteur SIIC.

Du fait de l'exonération d'impôt sur les sociétés, la Société s'engage à respecter les trois conditions de distribution suivantes :

- distribution à hauteur de 95 % des bénéfices provenant des opérations de locations d'immeubles avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- distribution à hauteur de 60 % des plus-values de cession d'immeubles, de participations dans des sociétés transparentes ayant un objet identique aux SIIC ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté au régime SIIC, avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- distribution de la totalité des dividendes reçus des filiales ayant opté au régime SIIC, au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

Dans le cadre des dispositions prévues au statut SIIC, la Société doit respecter un ratio d'activités éligibles au régime et ne pas être contrôlée à plus de 60 % par un actionnaire ou plusieurs actionnaires agissant de concert.

4.3.2.3 Changements comptables et de présentation – comparabilité des comptes

Les principes comptables applicables aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture ont été modifiées par le règlement ANC n° 2015-05 du 2 juillet 2015. Ce dernier est d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017.

L'impact du changement de méthode comptable est positif de 41,3 millions d'euros à l'actif du bilan en instruments de trésorerie dont :

- 16,8 millions d'euros comptabilisés en report à nouveau, correspondant à l'impact du changement de méthode au

1^{er} janvier 2017 (comme si le changement de méthode avait eu lieu à la clôture de l'exercice 2016) ;

- 24,5 millions d'euros comptabilisés en résultat de l'exercice 2017 correspondant au reclassement à l'actif en instruments de trésorerie des soultes payées en 2017 pour 29,3 millions d'euros, et à l'amortissement des instruments de trésorerie à hauteur de 4,8 millions d'euros.

Tableau des comptes pro forma au 31 décembre 2016

Bilan actif

Rubriques (en milliers d'euros)	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2017	31/12/2016 publié	31/12/2016 pro forma
ACTIF IMMOBILISÉ	2 238 638,2	1 61 430,6	2 077 207,6	1 892 532,3	1 892 532,3
Autres	431 123,9	2 057,1	429 066,8	89 024,2	89 024,2
Instruments de trésorerie	41 309,6	-	41 309,6	-	16 799,2
ACTIF CIRCULANT	472 433,4	2 057,1	470 376,4	89 024,2	105 823,4
TOTAL GÉNÉRAL	2 717 241,7	1 63 921,9	2 553 319,8	1 981 556,5	1 998 355,7

Bilan passif

Rubriques (en milliers d'euros)	2017	31/12/2016 publié	31/12/2016 pro forma
Autres	827 114,0	836 142,3	836 142,3
Report à nouveau	16 799,2	-	2 605,9
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	28 293,5	7 689,4	21 882,7
CAPITAUX PROPRES	872 206,8	843 831,7	860 630,9
PROVISIONS	674,7	266,8	266,8
AUTRES FONDS PROPRES	195 078,3	195 078,3	195 078,3
DETTES	1485 360,0	942 379,6	942 379,6
TOTAL GÉNÉRAL	2553 319,8	1981 556,5	1998 355,7

Compte de résultat

Rubriques (en milliers d'euros)	2017	31/12/2016 publié	31/12/2016 pro forma
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(5 306,0)	(5 084,6)	(5 084,6)
Produits financiers	62 819,5	65 136,9	65 136,9
Charges financières	38 243,3	53 069,4	38 876,2
RÉSULTAT FINANCIER	24 576,2	12 067,4	26 260,7
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	19 270,3	6 982,9	21 176,1
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	9 900,3	672,1	672,1
BÉNÉFICE OU PERTE	28 293,5	7 689,4	21 882,7

4.3.3 Commentaires, chiffres, et tableaux annexes**4.3.3.1 Notes relatives aux postes de bilan – actif****Immobilisations incorporelles****Tableau des immobilisations incorporelles brutes**

Immobilisations incorporelles (en milliers d'euros)	31/12/2016	Augmentation	Diminution	31/12/2017
Logiciels	1 399,0	19,3	-	1 418,4
TOTAL	1 399,0	19,3	-	1 418,4

Tableau des amortissements des immobilisations incorporelles

Amortissements (en milliers d'euros)	31/12/2016	Dotations	Reprises	31/12/2017
Logiciels	769,6	235,1	-	1 004,7
TOTAL	769,6	235,1	-	1 004,7

Tableau des autres immobilisations incorporelles

Autres immobilisations incorporelles (en milliers d'euros)	31/12/2016	Augmentation	Diminution	31/12/2017
Immobilisations incorporelles en cours	26,3	-	-	26,3
TOTAL	26,3	-	-	26,3

Immobilisations corporelles

Tableau des immobilisations corporelles brutes

Immobilisations corporelles (en milliers d'euros)	31/12/2016	Acquisition Apport	Sortie Cession	31/12/2017
Terrains	22 395,1	2 300,1	15,4	24 679,8
Constructions	104 292,1	9 891,5	-	114 183,6
Structure (Gros Œuvre et VRD)	41 449,2	3 251,4	-	44 700,6
Façades, Étanchéité	10 362,3	812,8	-	11 175,1
Équipements techniques et IGT	31 086,9	2 438,5	-	33 525,4
Aménagements et agencements	21 393,7	3 388,7	-	24 782,5
Autres immobilisations	140,5	-	8,6	131,9
Installations techn., matériel et outillages industriels	-	-	-	-
Installations générales, agencements divers	-	-	-	-
Matériel de transport	114,5	-	8,6	105,9
Matériel de bureau, informatique, mobilier	26,0	-	-	26,0
Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours	36,7	421,3	-	458,0
Foncier	4,8	149,8	-	154,5
Constructions	23,1	9,6	-	32,7
Autres	8,9	261,9	-	270,8
TOTAL	126 864,5	12 612,9	24,0	139 453,3

Tableau des amortissements des immobilisations corporelles

Amortissements (en milliers d'euros)	31/12/2016	Dotations	Reprises	31/12/2017
Terrains	90,6	13,3	-	103,9
Constructions	39 799,0	5 340,2	-	45 139,1
Structure (Gros-œuvre et VRD)	7 832,1	911,1	-	8 743,2
Façades	3 901,0	469,6	-	4 370,7
Équipements techniques et IGT	14 677,4	1 812,0	-	16 489,4
Aménagements et agencements	13 388,5	2 147,4	-	15 535,9
Autres immobilisations	123,6	7,1	-	130,7
Installations techn., matériel et outillages industriels	-	-	-	-
Installations générales, agencements divers	-	-	-	-
Matériel de transport	98,8	7,1	-	105,9
Matériel de bureau, informatique, mobilier	24,8	-	-	24,8
Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
TOTAL	40 013,1	5 360,6	-	45 373,7

Aucune dépréciation n'a été constatée sur les immobilisations corporelles.

Immobilisations financières

Tableau des immobilisations financières brutes

Immobilisations Financières (en milliers d'euros)	31/12/2016	Augmentation	Diminution	31/12/2017
Titres de participations	1352 430,5	2,3	10,8	1352 422,0
Créances financières	572 645,6	679 756,6	507 083,9	745 318,3
Créances rattachées à des participations	296 219,5	547 436,0	500 398,0	343 257,5
Prêts et autres immobilisations	276 426,0	132 320,6	6 685,9	402 060,8
TOTAL	1925 076,1	679 758,9	507 094,7	2097 740,3

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

La variation du poste titres de participation s'explique principalement par la transmission universelle de patrimoine de la société Alta Valmy (cf. § 4.3.3.4 Informations liées aux fusions et opérations

assimilées) et la création de deux sociétés : la SNC Ilôt Claude Bernard et la SCI Issy Cœur de Ville Bureaux 2.

La variation des créances financières s'explique principalement par l'augmentation des prêts et avances octroyés aux filiales directes et indirectes d'Altarea SCA.

Tableau des provisions des immobilisations financières

Provisions pour Dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2016	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2017
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Dépréciations des titres de participation	14 745,8	-	-	-	14 745,8
Dépréciations des autres immobilis. financières	105 305,0	-	4 998,6	-	100 306,4
TOTAL	120 050,8	-	4 998,6	-	115 052,2

Créances

Elles sont constituées de créances Groupe, de créances clients des centres commerciaux, et des créances fiscales.

Les créances présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement font l'objet de dépréciation par voie de provision.

Tableau des créances

Créances (en milliers d'euros)	Montant brut 2017	Provision	Montant net 2017	Montant net 2016
Créances clients et comptes rattachés	9 038,3	2 057,1	6 981,3	4 323,5
Autres créances	43 209,3	-	43 209,3	19 481,8
Personnel et comptes rattachés	154,8	-	154,8	146,2
Avances et acomptes	-	-	-	-
État, autres collectivités : impôt sur les sociétés	-	-	-	361,7
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	1 705,1	-	1 705,1	1 614,5
État, autres collectivités : créances diverses	111,3	-	111,3	111,3
Groupe et associés	40 148,2	-	40 148,2	15 075,7
Débiteurs divers	1 089,9	-	1 089,9	2 172,4
TOTAL	52 247,6	2 057,1	50 190,5	23 805,4

Tableau de ventilation des créances par échéance

Créances (en milliers d'euros)	Montant brut 2017	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Créances clients et comptes rattachés	9 038,3	9 038,3	-	-
Personnel et comptes rattachés	154,8	154,8	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
État, autres collectivités : impôt sur les sociétés	-	-	-	-
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	1 705,1	1 705,1	-	-
État, autres collectivités : créances diverses	111,3	111,3	-	-
Groupe et associés	40 148,2	40 148,2	-	-
Débiteurs divers	1 089,9	1 089,9	-	-
TOTAL	52 247,6	52 247,6	-	-

Tableau des produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes du bilan (en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Prêts	5 383,7	3 912,5
État – produits à recevoir	111,3	111,3
Créances clients	1 877,0	2 245,4
Autres Débiteurs divers	22,3	92,0
TOTAL	7 394,2	6 361,2

Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont composées d'actions propres pour un montant de 54 millions d'euros et de comptes à terme pour un montant de 150 millions d'euros.

Valeurs mobilières de placement	31/12/2016	Augmentation	Diminution	Provision	31/12/2017
Compte à terme	-	150 000,0	-	-	150 000,0
Actions propres	29 892,7	40 349,4	16 264,9	-	53 977,2
TOTAL	29 892,7	190 349,4	16 264,9	-	203 977,2
Nb Actions	188 555	209 517	111 017	-	287 055

Au 31 décembre 2017, les actions propres sont constituées d'une part d'actions destinées à l'animation de cours et d'autre part d'actions destinées à être livrées aux salariés des filiales de la Société.

Instruments de trésorerie

Tableau des instruments de trésorerie

Instruments de trésorerie (en milliers d'euros)	31/12/2016	Augmentation	Diminution	Provision	31/12/2017
Instruments de trésorerie	-	41 309,6	-	-	41 309,6
TOTAL	-	41 309,6	-	-	41 309,6

Conformément au règlement de l'ANC 2015-05 du 2 juillet 2015 relatif aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture, les primes et les soultes sont étalées sur la durée de vie des instruments. L'impact au titre de 2017 s'élève à 41,3 millions d'euros à l'actif du bilan (cf. 4.3.2.3 Changements comptables et de présentation - comparabilité des comptes).

Dépréciations

Tableau des dépréciations

Provisions pour Dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2016	Augment. de l'exercice		Diminutions de l'exercice		31/12/2017
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées		
Dépréciations des titres de participation	14 745,8	-	-	-	-	14 745,8
Dépréciations des autres immobilis. financières	105 305,0	-	4 998,6	-	-	100 306,4
Dépréciations des stocks et en cours	-	-	-	-	-	-
Dépréciations des comptes clients	1 680,0	569,0	192,0	-	-	2 057,1
Autres dépréciations	-	-	-	-	-	-
TOTAL	121 730,8	569,0	5 190,6			117 109,3

4.3.3.2 Notes relatives aux postes de bilan – passif

Capitaux propres et fonds propres

Tableau d'évolution des capitaux propres

Capitaux Propres (en milliers d'euros)	31/12/2016	Affectation	Dividendes	Augment. capital et apports	Variation 2017	Changements de méthodes comptables	31/12/2017
Capital Social	229 671,0	-	-	15 609,4	-	-	245 280,3
Prime d'émission/apport/ Écart de réévaluation	588 267,4	-	(166 552,2)	141 530,2	-	-	563 245,3
Réserve légale	18 203,9	384,5	-	-	-	-	18 588,3
Réserve disponible	-	-	-	-	-	-	-
Report à nouveau	-	-	-	-	-	16 799,2	16 799,2
Résultat de l'exercice	7 689,4	(384,5)	(7 305,0)	-	28 293,5	-	28 293,5
Subventions d'investissement	-	-	-	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	843 831,7	-	(173 857,2)	157 139,5	28 293,5	16 799,2	872 206,8

Après affectation de 5 % du résultat de l'exercice soit 384,5 milliers d'euros à la réserve légale, l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 11 mai 2017 a décidé le versement d'un dividende unitaire de 11,50 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2016, soit un montant total de 171,3 millions d'euros aux associés commanditaires et le versement d'un dividende précipitaire à l'associé commandité de 2,6 millions d'euros. Lors du paiement du dividende en actions, 1 021 555 actions ont été créées.

Le capital au 31 décembre 2017 s'élève à 245,3 millions d'euros, divisé en 16 051 842 actions au nominal de 15,28 euros et de 10 parts de commandité au nominal de 100 euros.

Le montant des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée est de 195 millions euros au 31 décembre 2017.

Conformément à l'ANC 2015-05 relatif aux instruments de trésorerie, le montant des soultes qui auraient dû être retraitées en 2016 au titre des instruments de couverture existant à l'ouverture de l'exercice 2017 est comptabilisé en report à nouveau. L'impact au 1^{er} janvier 2017 s'élève à 16,8 millions d'euros. (cf. 4.3.2.3. Changements comptables et de présentation - comparabilité des comptes).

Provisions

Tableau d'évolution des provisions

	31/12/2016	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2017
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Provisions pour Risques & Charges <i>(en milliers d'euros)</i>					
Provisions pour litiges	-	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	266,8	561,1	-	153,2	674,7
TOTAL	266,8	561,1	-	153,2	674,7

Les provisions pour risques et charges concernent principalement des droits à actions gratuites de salariés.

Emprunts et autres dettes

Tableau de ventilation des dettes par échéance

Emprunts et autres Dettes <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2016
Dettes financières	1477 470,2	417 848,3	434 602,5	625 019,4	935 617,3
Autres emprunts obligataires	789 906,6	9 906,6	230 000,0	550 000,0	384 400,8
Emprunts bancaires	647 902,1	370 511,3	204 602,5	72 788,3	499 071,4
Dépôts et cautionnements reçus	2 231,1	-	-	2 231,1	2 158,8
Groupe et associés	37 427,7	37 427,7	-	-	49 985,7
Autres dettes	2,7	2,7	-	-	0,8
Dettes et autres dettes	7 889,8	7 889,8	-	-	6 762,3
Fournisseurs et comptes rattachés	4 584,5	4 584,5	-	-	3 151,0
Dettes Personnel et Organismes sociaux	461,4	461,4	-	-	342,2
Dettes fiscales	1 579,4	1 579,4	-	-	930,1
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	323,8	323,8	-	-	1 242,0
Autres dettes	940,7	940,7	-	-	1 097,0
Produits constatés d'avance	-	-	-	-	-
TOTAL	1485 360,0	425 738,1	434 602,5	625 019,4	942 379,6

Tableau des primes de remboursement des emprunts

Primes de remboursement sur emprunts <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2016	Augmentation	Diminution	31/12/2017
Primes de remboursement sur emprunt obligataire	-	6 170,0	434,2	5 735,8
TOTAL	-	6 170,0	434,2	5 735,8

Au cours de l'exercice, Altarea SCA a émis 500 millions d'euros d'émissions obligataires. L'emprunt obligataire a fait l'objet d'une prime d'émission, amortie sur la durée de l'emprunt et à hauteur de 434 milliers d'euros au titre de l'exercice 2017.

Au 31 décembre 2017, les emprunts bancaires hors intérêts courus s'élèvent à 278 millions d'euros.

Tableau des charges à payer dans les postes de bilan

Charges à payer inclus dans les postes du bilan	31/12/2017	31/12/2016
Emprunts et dettes financières	10 233,0	4 875,6
Fournisseurs et comptes rattachés	979,1	1 201,8
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	209,5	1 240,7
Impôts, taxes et versements assimilés	199,5	33,1
Groupe et associés	3 015,4	1 793,9
Divers	940,7	1 097,0
TOTAL	15 577,2	10 242,2

4.3.3.3 Notes relatives au compte de résultat

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué d'une part de loyers, des refacturations de charges locatives et de travaux aux locataires des centres commerciaux en patrimoine et, d'autre part des prestations effectuées par Altarea auprès de ses filiales visées par des conventions à caractère courant.

Chiffre d'affaires (en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Loyers & Charges locatives refacturées	12 837,6	12 694,4
Droits d'entrée	-	-
Prestations	7 839,8	4 633,3
Autres	28,9	2 043,5
TOTAL	20 706,3	19 371,3

Autres produits d'exploitation

Produits d'exploitation (en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Production immobilisée	1 471,4	(210,4)
Reprises de provisions & dépréciations	345,2	1 953,9
Refacturations intra-groupe et transferts de charges	(108,2)	240,6
Autres	300,6	4,7
TOTAL	2 009,0	1 988,7

Les reprises de provisions concernent principalement des livraisons de plans d'actions gratuites et les reprises de dépréciations des créances clients.

Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation correspondent aux charges supportées par la société Altarea au titre de son activité Foncière (charges locatives, taxes foncières, dotations aux amortissements) et au titre de son activité de prestations rendues aux filiales.

Charges d'exploitation (en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Charges locatives et Copropriété ^(a)	1 909,7	1 934,5
Entretien et Réparations	514,1	292,2
Primes d'Assurance	71,8	81,3
Commissions et honoraires ^(b)	11 528,1	9 401,5
Publicité et relations publiques	(296,7)	663,3
Services Bancaires et comptes assimilés ^(c)	2 923,6	4 042,9
Impôts & Taxes	533,3	858,4
Charges de personnel	1 555,2	2 717,2
Dotations aux amortissements et provisions	6 734,5	5 586,2
Achats immobilisés ^(d)	1 351,7	(89,3)
Indemnités de résiliation et d'éviction	-	-
Autres Charges	1 196,1	956,4
TOTAL	28 021,3	26 444,6

(a) Les charges locatives sont refacturées aux preneurs dans leur quasi-totalité.

(b) Les honoraires comprennent des honoraires de gestion, de commercialisation et de gérance des centres commerciaux, les honoraires de commissariat aux comptes, les frais liés à certains projets et des prestations de service, et la rémunération de la gérance.

(c) Les frais de services bancaires correspondent essentiellement aux frais sur emprunts, frais refacturés au cas par cas aux sociétés refinancées comme prévu dans la convention cadre.

(d) Les achats immobilisés en 2017 sont relatifs à des travaux réalisés sur le patrimoine immobilisé activés en contrepartie de la production immobilisée constatée dans les autres produits d'exploitation.

Résultat financier

Résultat financier (en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Produits financiers		
- Dividendes	40 886,4	42 779,8
- Intérêts sur prêts	4 579,4	4 193,3
- Produits de comptes courants	2 472,4	2 188,9
- Autres produits financiers/SWAP	4 142,9	2 211,7
- Commissions sur Cautions	4 325,6	4 193,5
- Remontées filiales	1 223,5	763,9
- Reprises sur provisions pour dépréciations des immobilisations financières	4 998,6	8 192,0
- Reprises sur provisions pour dépréciations des VMP	-	1,7
- Autres produits financiers	190,7	611,9
- Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	0,3
Total	62 819,5	65 136,9
Charges financières		
- Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	434,2	-
- Dotations financières pour dépréciation des VMP	-	-
- Intérêts sur emprunts externes	24 542,9	17 608,6
- Charges de comptes courants	341,1	1 451,9
- Charges sur instruments financiers (Swaps, Caps)	5 014,9	24 444,7
- Intérêts bancaires	6 909,3	5 605,1
- Remontées filiales	990,4	3 959,1
- Autres charges financières	10,5	-
TOTAL	38 243,3	53 069,4
Résultat financier	24 576,2	12 067,4

Le poste « dividendes » est essentiellement constitué de distributions effectuées par Alta Blue et Foncière Altarea.

Les charges sur instruments financiers comprennent les flux d'intérêts de l'exercice payés par Altarea et l'amortissement des instruments de trésorerie à hauteur de 4,8 millions d'euros au titre de 2017.

Résultat exceptionnel

Résultat exceptionnel (en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016
Produits exceptionnels		
- Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	440,7
- Produits exceptionnels sur opérations en capital	24 021,1	6 838,8
* Dont produits de cession d'actifs	9 944,3	23,3
* Dont Refacturation livraison actions gratuites aux salariés	14 076,8	6 815,5
- Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-
* Dont reprises aux provisions pour garantie locative	-	-
Total	24 021,1	7 279,5
Charges exceptionnelles		
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	29,6	417,4
* Dont travaux preneurs	-	-
* Dont provision Garantie locative	-	-
- Charges exceptionnelles sur opérations en capital	14 091,2	6 190,0
- Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations	-	-
* Dont provisions pour garantie locative	-	-
TOTAL	14 120,8	6 607,4
Résultat exceptionnel	9 900,3	672,1

Impôt sur les sociétés

Le groupe Altarea a opté en 2005 pour le régime spécifique d'exonération sur les sociétés institué en faveur des Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées (SIIC – Article 208 C du CGI)

Ventilation de la charge d'impôt

(en milliers d'euros)	Résultat avant impôt			Impôt		Résultat net	
	Secteur exonéré	Secteur taxable	Total	Secteur taxable	Secteur exonéré	Secteur taxable	Total
Résultat d'exploitation	(577,8)	(5 365,1)	(5 943,0)	(716,9)	(577,8)	(4 648,2)	(5 226,1)
Résultat financier	16 262,8	6 648,5	22 911,3	888,4	16 262,8	5 760,1	22 022,9
Résultat exceptionnel	(13,7)	11 432,4	11 418,7	1 527,7	(13,7)	9 904,7	9 891,1
TOTAL	15 671,3	12 715,8	28 387,1	1 699,2	15 671,3	11 016,6	26 687,9

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

(en milliers d'euros)	31/12/2016	Variations		31/12/2017
		+	-	
Allègements				
■ Organique				
■ Déficit fiscal	(385 898,7)		6 024,5	(379 874,2)
Base Totale	(385 898,7)		6 024,5	(379 874,2)
IMPÔT OU ÉCONOMIE D'IMPÔT (33,33 %)	(128 632,9)		2 008,2	(126 624,7)

Vérification de comptabilité

Une notification de rectification portant sur les exercices 2014 à 2016 a été reçue par la Société. En accord avec ses conseils, Altarea SCA conteste la rectification. À la date d'arrêté des comptes, le passif éventuel au titre de ce redressement s'élève à 2,4 millions d'euros.

4.3.3.4 Autres renseignements

Parties liées

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

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

Prestations d'animation en faveur de la société

Afin de formaliser les services apportés habituellement à Altarea par la société Alta Groupe, holding animatrice, et de préciser les prestations réalisées par celle-ci, une convention d'animation a été conclue en 2017. Les conditions antérieures restent inchangées.

Engagements hors bilan

Instruments financiers

Altarea détient un portefeuille de *swaps* et de *cap* destiné à la couverture du risque de taux sur une fraction de l'endettement (à taux variable, et à taux fixe) actuelle et future, porté par elle-même et ses filiales.

Instruments financiers (en milliers d'euros)	2017	2016
SWAP/Total (Nominal)	960 000,0	380 000,0
CAP/Total (Nominal)	106 500,0	865 500,0
TOTAL	1 066 500,0	1 245 500,0

La juste valeur des instruments de couverture représente un montant négatif de 25,6 millions d'euros au titre des SWAP et un montant positif de 3 milliers d'euros au titre des CAP au 31 décembre 2017.

Incidence sur le compte de résultat

Incidence sur le compte de résultat (en milliers d'euros)	2017	2016
Produits d'intérêts	4 142,9	2 211,7
Charges d'intérêts	242,5	581,2
Autres liés aux instruments financiers	4 772,4	23 863,5
TOTAL	(872,0)	(22 233,0)

Tableau du notionnel couvert par des *swap* et des *cap* à fin décembre

Tableau des échéances de <i>swap</i> et <i>cap</i> à fin décembre (en milliers d'euros)	2017	2018	2019	2020	2021
<i>Swap</i>	960 000,0	1 410 000,0	1 560 000,0	2 085 000,0	1 880 000,0
<i>Cap</i>	106 500,0	106 500,0	-	-	-
Altea Payeur Taux Fixe (Total)	1 066 500,0	1 516 500,0	1 560 000,0	2 085 000,0	1 880 000,0

Le taux de référence appliqué est l'EURIBOR 3 mois.

La mise en place de produits dérivés pour limiter le risque de taux pourrait exposer 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.

Engagements sociaux

Les engagements sociaux liés aux Indemnités de Fin de Carrière sont estimés à 100,7 milliers d'euros au 31 décembre 2017.

Engagements donnés

Les actifs immobilisés détenus par Altea SCA font l'objet d'hypothèques non-inscrites données en garantie de certains crédits ainsi que des cessions de créances professionnelles au titre des baux conclus ou à conclure. De plus les garanties sont assorties de « covenants » consolidés dont les deux principaux sont un LTV (*Loan To Value*) inférieur à 60 % et un ratio de couverture des frais financiers nets par l'EBITDA du secteur récurrent supérieur à 2,0.

Altea SCA se porte caution à hauteur de 898 millions d'euros pour d'autres sociétés du Groupe. Ces engagements comprennent

principalement des cautions solidaires et garanties à première demande octroyées par Altea SCA en faveur de ses filiales.

Les covenants spécifiques aux crédits Corporate portés par la société Altea SCA représentant un montant autorisé maximum de 1 399 millions d'euros (dont 340 millions d'euros de non tiré sur la dette Corporate) sont les suivants :

- contrepartie : NATIXIS/BECM/LCL/Société Générale/AMUNDI (dette à taux fixe)/HSBC/BNP/Bank of China/La Banque Postale/CACIB ;
- principaux covenants au niveau du groupe Altea :
 - dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société (*Loan To Value* ou LTV Consolidé Altea) < 60 % (36,1 % au 31 décembre 2017),
 - résultat opérationnel (colonne cash-flow des opérations ou FFO)/ Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société > = 2 (*Interest Cover Ratio* ou ICR Consolidé Altea) (9,3 au 31 décembre 2017).

Engagements reçus

Dans le cadre de l'acquisition d'Alteareit, Altea 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 subies par Alteareit dont la cause ou l'origine est antérieure au 20 mars 2008 et ce pour une durée de 10 ans.

Plan d'attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2016	Attribution	Livraison	Modifications des droits ^(a)	Droits en circulation au 31/12/2017	
Plans d'attribution sur titres Altarea								
1 ^{er} février 2016	32 975	32 975	1 ^{er} février 2017	30 480	(29 609)	(871)	0	
8 février 2016	30 864	30 864	8 février 2017	30 054	(29 826)	(228)	0	
25 février 2016	19 050	19 050	25 février 2017	18 700	(18 250)	(450)	0	
31 mars 2016	33 210	33 210	31 mars 2018	32 770		(1 706)	31 064	
7 avril 2016	8 506	8 506	7 avril 2017	8 496	(8 276)	(220)	0	
15 avril 2016	5 225	5 225	15 avril 2017	5 040	(4 748)	(292)	0	
11 juillet 2016	5 250	5 250	11 juillet 2017	5 250	(5 250)	0	0	
25 juillet 2016	4 775	4 775	25 juillet 2017	4 420	(4 050)	(370)	0	
19 octobre 2016	5 500	5 500	30 mars 2018	5 500		(2 000)	3 500	
10 novembre 2016	7 927	7 927	30 mars 2018	7 677		250	7 927	
10 novembre 2016	12 450	12 450 ^(b)	11 avril 2019	12 450		(2 000)	10 450	
14 décembre 2016	33 365	33 365 ^(b)	10 avril 2019	33 365		(1 478)	31 887	
15 décembre 2016	26 490	26 490	1 ^{er} février 2018	26 490		(1 471)	25 019	
16 décembre 2016	33 216	33 216	1 ^{er} février 2018	33 216		(1 005)	32 211	
22 mars 2017	1 500	1 500 ^(b)	10 avril 2019	1 500		(500)	1 000	
23 mars 2017	537	537	23 mars 2018	537		0	537	
6 avril 2017	11 500	11 500 ^(b)	30 avril 2019	11 500		0	11 500	
13 juillet 2017	4 345	4 345	13 juillet 2018	4 345		(275)	4 070	
TOTAL	276 685	276 685		253 908	17 882	(100 009)	(12 617)	159 164

(a) droits annulés pour motifs de départ, de transfert, du fait de conditions de performance non atteintes de manière certaine ou de modifications de conditions des plans.

(b) plans soumis à des conditions de performance.

Effectifs

L'effectif moyen de la Société est de 2 personnes au 31 décembre 2017.

Événements postérieurs à la clôture

Il n'y a pas d'évènement majeur postérieur à la clôture et antérieur à la date d'arrêté des comptes.

Informations liées aux fusions et opérations assimilées

Au 14 novembre 2017, Altarea SCA en sa qualité d'associé unique de la société Alta Valmy a décidé la transmission universelle de patrimoine de la société Alta Valmy.

4.3.3.5 Tableau des filiales et participations

Filiales et participations

Sociétés	Capitaux propres			Valeur Brute des titres	Valeur Nette des titres	Prêts et avances consentis	Valeur nette des Prêts et Avances	Montant des cautions et avals	Résultats du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Société	CAHT
	Capital	autres que le capital	Quote-part détenue								
FILIALES (+ 50 %)											
SAS FONCIÈRE ALTAREA – 353 900 699	7 783,7	564 728,6	100,00 %	779 241,9	779 241,9	234 084,3	234 084,3	-	85 537,4	25 877,1	-
SCA ALTAREIT – 553 091 050	2 626,7	257 021,9	99,63 %	91 635,0	91 635,0	97,3	97,3	-	6 139,9	-	471,8
SNC ALTAREA MANAGEMENT – 509 105 537	10,0	459,6	99,99 %	10,0	10,0	639,5	639,5	-	459,6	-	35 024,1
SAS ALTA DÉVELOPPEMENT ITALIE – 444 561 476	12 638,2	(68 441,5)	99,80 %	14 745,8	-	55 808,0	55 808,0	-	(1 408,0)	-	-
SAS ALTA BLUE – 522 193 796	306 102,0	272 513,4	61,77 %	437 688,9	437 688,9	-	-	-	(330,7)	15 009,3	-
SARL SOCOBAC – 352 781 389	8,0	151,1	100,00 %	-	-	-	-	-	-	-	-
SARL ALTALUX SPAIN	1 100,0	(119,0)	100,00 %	10 517,0	10 517,0	115,9	115,9	-	(30,6)	-	-
SNC BEZONS CŒUR DE VILLE COMMERCES – 819 866 500	10,0	6,0	99,99 %	10,0	10,0	4 999,4	4 999,4	-	6,0	-	-
SNC ÎLOT CLAUDE BERNARD	1,0	(0,7)	99,90 %	1,0	1,0	-	-	-	(0,7)	-	-
SNC ALTA VAUGIRARD	1,0	5,1	80,00 %	0,8	0,8	5 000,4	5 000,4	-	5,1	-	-
PARTICIPATIONS (10 à 50 %)											
BERCY VILLAGE 2	1 633,6	5 026,0	15,00 %	18 560,0	18 560,0	1 532,9	1 532,9	-	5 026,0	-	-
SCI ISSY PONT	40,0	(3 953,1)	25,00 %	10,0	10,0	40 937,3	40 937,3	-	(3 953,1)	-	-
SCI AF INVESTCO 4	1,0	5 728,3	50,00 %	-	-	86 827,8	86 827,8	-	(1 295,3)	-	-
SCI ISSY CŒUR DE VILLE BUREAUX 2	1,0	(3,0)	50,00 %	0,5	0,5	41,6	41,6	-	(3,0)	-	-
TOTAL DES PARTICIPATIONS > 10 %											
				1 352 420	1 337 674	344 274	344 274				

Siège social des filiales et participations : 8, avenue Delcassé Paris 8^e.

4.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2017

À l'assemblée générale de la société Altarea,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Altarea relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe « Instruments Financiers » de la note 4.3.2.2 et la note 4.3.2.3 de l'annexe aux comptes annuels qui exposent le changement de méthode comptable induit par l'application du règlement ANC n°2015-05 relatif aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

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

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

Risque identifié	Notre réponse
<p>Les titres de participation, les créances rattachées à des participations et les prêts figurant au bilan au 31 décembre 2017 pour un montant net de 1 977 millions d'euros, représentent un des postes les plus importants du bilan (77% de l'actif). Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité. Comme indiqué dans la note 4.3.2.2 « Principes et méthodes comptables » aux paragraphes « Titres de participation » et « Créances rattachées aux participations et prêts » de l'annexe, la valeur d'utilité est estimée par la direction sur la base d'une approche multicritères tels que l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de rentabilité, les perspectives de développement à long terme, la conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous filiales.</p> <p>L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, éléments qui peuvent correspondre selon le cas à des éléments historiques (situation nette réévaluée), ou à des éléments prévisionnels (perspectives de rentabilité ou de développement à long terme et conjoncture économique dans les pays considérés).</p> <p>Compte tenu du poids des titres de participation au bilan, de la complexité des modèles utilisés et de leur sensibilité aux variations de données et hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations, nous avons considéré l'évaluation de la valeur d'utilité des titres de participation et les créances rattachées comme un point clé de notre audit.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation et des créances rattachées. Nos travaux ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Prendre connaissance des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes à la détermination de la valeur d'utilité des titres de participation, des créances rattachées à des participations et des prêts ; ■ Rapprocher l'actif net retenu par la direction dans ses évaluations avec les données sources issues des comptes des filiales ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques le cas échéant, et examiner les éventuels ajustements opérés ; ■ Tester par sondages l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'inventaire retenues ; ■ Recalculer par sondage les dépréciations enregistrées par la société. <p>Dans cet objectif, nous avons, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Apprécie les hypothèses sous-tendant les projections de flux de trésorerie des sociétés de promotion immobilière, ainsi que le taux de croissance long terme et les taux d'actualisation retenus pour estimer la valeur d'utilité de ces participations. Ces travaux ont été menés avec l'aide de nos experts en évaluation. ■ Pris connaissance du processus de valorisation des actifs immobiliers en exploitation mis en oeuvre par le groupe, apprécié la permanence et pertinence des méthodologies employées au regard des pratiques de marché et des différentes situations, et corroboré les hypothèses sous-tendant les valorisations. Ces travaux ont été menés avec l'aide de nos experts en évaluation. ■ Pour les actifs en développement, nous avons examiné les coûts encourus sur la période et mené des entretiens avec les directeurs de développement et les chefs de projets pour identifier les indices de perte de valeur des participations correspondantes. <p>Nous avons par ailleurs corroboré les valorisations retenues avec une approche alternative consistant à comparer la valeur comptable des titres avec la situation nette consolidée part du groupe avant élimination des titres de chacune des entités concernées telles qu'elle ressort des comptes consolidés du groupe qui ont fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques.</p> <p>Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont consisté également, le cas échéant, à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées à des participations et des prêts au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ; ■ Examiner la nécessité de comptabiliser une provision pour risque dans les cas où la société est engagée à supporter les pertes d'une filiale présentant des capitaux propres négatifs.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

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

■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

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

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

■ Autres informations

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

■ Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Altarea par votre assemblée générale du 15 avril 2016 pour le cabinet GRANT THORNTON et du 28 mai 2010 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2017, le cabinet GRANT THORNTON était dans la deuxième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la huitième année.

Par ailleurs, le cabinet AACE Ile de France, membre du réseau GRANT THORNTON et le cabinet ERNST & YOUNG Audit, étaient précédemment commissaires aux comptes depuis 2004.

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

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

■ Objectif et démarche d'audit

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

■ Rapport au comité d'audit

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

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

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

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 15 mars 2018

Les commissaires aux comptes

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International

ERNST & YOUNG et Autres

Laurent Bouby

Anne Herbein

4.5 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

Aux actionnaires

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

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

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

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

Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale

Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 226-2 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société APG Strategic Real Estate Pool

Actionnaire Concerné

La société APG Strategic Real Estate Pool, représentée par Monsieur Alain Dassas, membre du conseil de surveillance de votre société.

Nature et objet

Par contrat de souscription, en date du 11 décembre 2012, des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée – TSDI ont été émis pour un montant nominal de 109 millions d'euros et souscrits intégralement par la société APG Strategic Real Estate Pool (opération autorisée par le conseil de surveillance en date du 11 décembre 2012).

Par avenant au contrat de souscription en date du 29 décembre 2014, la valeur nominale des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée – TSDI a été portée à 130 euros par TSDI, ce qui représente un montant total de 195,1 millions d'euros, souscrits intégralement par la société APG Strategic Real Estate Pool (opération autorisée par le conseil de surveillance en date du 29 décembre 2014).

Modalités

En rémunération de ces titres, votre société a supporté une charge financière au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 d'un montant de 6 909 300 euros.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 15 mars 2018

Les commissaires aux comptes

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International

ERNST & YOUNG et Autres

Laurent BOUBY

Anne HERBEIN