

3

COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2018

3.1	ÉTATS FINANCIERS	142
3.2	ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	146
3.2.1	Faits significatifs de l'exercice	146
3.2.2	Principes, règles et méthodes comptables	146
3.2.3	Commentaires, chiffres et tableaux annexes	148
3.3	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS	160
3.3.1	Informations sur les délais de paiement de la Société	160
3.3.2	Résultats des cinq derniers exercices	161
3.4	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	162
3.5	RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS	166

3.1 États financiers

Compte de résultat (en liste)

Rubriques (en milliers d'euros)	2018	2017
Ventes de marchandises	-	-
Production vendue (biens et services)	19 910,7	20 706,3
Chiffre d'affaires net	19 910,7	20 706,3
Production stockée	-	-
Production immobilisée	606,6	1 471,4
Subventions d'exploitation	-	-
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts charges	1 110,6	237,0
Autres produits	399,1	300,6
Produits d'exploitation	22 027,0	22 715,3
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	25 012,0	18 595,8
Impôts, taxes et versements assimilés	649,2	533,3
Salaires et traitements	1 553,6	919,4
Charges sociales	502,2	635,8
Dotations d'exploitation	-	-
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	5 516,9	5 604,3
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	-	-
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	445,4	569,0
Pour risques et charges : dotations aux provisions	626,9	561,1
Autres charges	777,0	602,6
Charges d'exploitation	35 083,1	28 021,3
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(13 056,1)	(5 306,0)
Produits financiers de participations	58 293,8	44 582,3
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	9 554,9	4 579,4
Autres intérêts et produits assimilés	6 939,9	8 659,2
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	-	4 998,6
Différences positives de change	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
Produits financiers	74 788,7	62 819,5
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	880,4	434,2
Intérêts et charges assimilées	51 768,4	37 809,1
Différences négatives de change	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-
Charges financières	52 648,8	38 243,3
RÉSULTAT FINANCIER	22 139,9	24 576,2
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	9 083,8	19 270,3
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	134,1	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	38 190,6	24 021,1
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	-	-
Produits exceptionnels	38 324,7	24 021,1

Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	65,7	29,6
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	26 822,5	14 091,2
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	-	-
Charges exceptionnelles	26 888,1	14 120,8
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	11 436,6	9 900,3
Participation des salariés aux résultats	-	-
Impôts sur les bénéfices	(325,2)	877,0
Total des produits	135 140,4	109 555,9
Total des charges	114 294,8	81 262,4
BÉNÉFICE OU PERTE	20 845,7	28 293,5

Bilan actif

Rubriques (en milliers d'euros)	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2018	31/12/2017
Capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement	-	-	-	-
Frais de recherche et de développement	-	-	-	-
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires	1 420,0	1 279,6	140,4	413,7
Fonds commercial	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles en-cours	-	-	-	26,3
Avances et acomptes	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains	21 881,6	117,2	21 764,4	24 575,9
Constructions	101 065,1	43 482,3	57 582,8	69 044,5
Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-
Autres	49,9	48,7	1,2	1,2
Immobilisations corporelles en-cours	765,1	-	765,1	458,0
Avances et acomptes	-	-	-	-
Immobilisations financières				
Participations	1 365 331,9	14 745,8	1 350 586,1	1 337 676,2
Créances rattachées à des participations	220 402,9	-	220 402,9	343 257,5
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	293 015,8	100 306,4	192 709,4	296 275,5
Autres immobilisations financières	2 388,1	-	2 388,1	5 478,9
ACTIF IMMOBILISÉ	2 006 320,3	159 980,0	1 846 340,3	2 077 207,6
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	3 462,6	1 919,5	1 543,1	6 981,3
Autres	71 387,4	-	71 387,4	43 209,2
Capital souscrit - appelé, non versé	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 54 597 223,58 euros)	54 597,2	-	54 597,2	203 977,2
Instruments de trésorerie				
Instruments de trésorerie	33 711,0	-	33 711,0	41 309,6
Disponibilités				
Disponibilités	43 343,4	-	43 343,4	174 508,3
Charges constatées d'avance	27,5	-	27,5	390,9
ACTIF CIRCULANT	206 529,1	1 919,5	204 609,6	470 376,4
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Primes de remboursement des emprunts	5 735,8	880,4	4 855,4	5 735,8
Écarts de conversion actif	-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	2 212 849,4	162 779,9	2 055 805,4	2 553 319,8

Bilan passif

Rubriques (en milliers d'euros)	2018	2017
Capital (dont versé 245 425,285)	245 425,3	245 280,3
Primes d'émission, de fusion, d'apport	407 865,6	563 245,3
Écarts de réévaluation	-	-
Réserve légale	20 003,0	18 588,3
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres	-	-
Report à nouveau	-	16 799,2
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	20 845,7	28 293,5
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
CAPITAUX PROPRES	694 139,5	872 206,8
Provisions pour risques	778,1	674,7
Provisions pour charges	-	-
PROVISIONS	778,1	674,7
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	789 906,6
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	146 409,6	278 134,1
Emprunts et dettes financières diverses	222 233,0	409 426,8
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours	-	2,7
Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 543,1	4 584,5
Dettes fiscales et sociales	1 092,6	2 040,8
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	180,3	323,8
Autres dettes	1 444,3	940,7
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance	-	-
DETTES	1 165 809,4	1 485 360,0
Écarts de conversion passif	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	2 055 805,4	2 553 319,8

3.2 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, règlement ANC 2015-05 du 2 juillet 2015 homologué par arrêté du 28 décembre 2015 et règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016 homologué par arrêté du 29 décembre 2016.

Altarea est une Société en Commandite par Actions dont les actions sont admises depuis 2004 aux négociations sur le marché réglementé unique 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 26 février 2019 après examen par le conseil de surveillance.

3.2.1 Faits significatifs de l'exercice

Aucun événement significatif n'est intervenu au cours de l'exercice.

3.2.2 Principes, règles et méthodes comptables

3.2.2.1 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 2017.

3.2.2.2 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 prêts rattachés à des participations indirectes de la Société sont comptabilisées à leur valeur d'apport ou à leur valeur nominale.

Les créances et les prêts 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 prorata de la période d'acquisition écoulée. Les actions propres détenues en vue de leur livraison aux salariés de ses filiales ne font pas l'objet d'une dépréciation dans la mesure où le coût de ces actions propres égal au prix de revient des actions augmenté, le cas échéant de frais de gestion, sera refacturé au moment de leur livraison aux salariés de ses filiales. Ces règles suivent le règlement de l'ANC n°2014-03 du 5 juin 2014.

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 et les soultes sont étalées 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 70 % 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.

3.2.3 Commentaires, chiffres et tableaux annexes

3.2.3.1 Notes relatives aux postes de bilan – actif

Immobilisations incorporelles

Tableau des immobilisations incorporelles brutes

Immobilisations incorporelles (en milliers d'euros)	31/12/2017	Augmentation	Diminution	31/12/2018
Logiciels	1 418,4	1,6	-	1 420,0
TOTAL	1 418,4	1,6	-	1 420,0

Tableau des amortissements des immobilisations incorporelles

Amortissements (en milliers d'euros)	31/12/2017	Dotations	Reprises	31/12/2018
Logiciels	1 004,7	274,9	-	1 279,6
TOTAL	1 004,7	274,9	-	1 279,6

Tableau des autres immobilisations incorporelles

Autres immobilisations incorporelles (en milliers d'euros)	31/12/2017	Augmentation	Diminution	31/12/2018
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)	31/12/2017	Acquisition Apport	Sortie Cession	31/12/2018
Terrains	24 679,8	-	2 798,2	21 881,6
Constructions	114 183,6	285,8	13 404,3	101 065,1
Structure (Gros Œuvre et VRD)	44 700,6	-	5 293,3	39 407,2
Façades, Etanchéité	11 175,1	-	1 323,3	9 851,8
Équipements techniques et IGT	33 525,4	-	3 970,0	29 555,4
Aménagements et agencements	24 782,5	285,8	2 817,6	22 250,6
Autres immobilisations	131,9	-	82,0	49,9
Installations techn.,matériel et outillages industriels	-	-	-	-
Installations générales, agencements divers	-	-	-	-
Matériel de transport	105,9	-	82,0	23,9
Matériel de bureau, informatique, mobilier	26,0	-	-	26,0
Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours	458,0	373,3	(66,2)	765,1
Foncier	154,5	22,1	-	176,6
Constructions	32,7	253,3	(58,8)	227,2
Autres	270,8	97,9	(7,5)	361,2
TOTAL	139 453,3	659,0	16 218,2	123 761,7

Tableau des amortissements des immobilisations corporelles

Amortissements (en milliers d'euros)	31/12/2017	Dotations	Reprises	31/12/2018
Terrains	103,9	13,3	-	117,2
Constructions	45 139,1	5 228,6	6 885,4	43 482,3
Structure (Gros-œuvre et VRD)	8 743,2	881,8	1 420,5	8 204,4
Façades	4 370,7	460,0	671,5	4 159,1
Equipements techniques et IGT	16 489,4	1 783,7	2 518,2	15 754,9
Aménagements et agencements	15 535,9	2 103,3	2 275,2	15 364,0
Autres immobilisations	130,7	-	82,0	48,7
Installations techn.,matériel et outillages industriels	-	-	-	-
Installations générales, agencements divers	-	-	-	-
Matériel de transport	105,9	-	82,0	23,9
Matériel de bureau, informatique, mobilier	24,8	-	-	24,8
Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
TOTAL	45 373,7	5 242,0	6 967,5	43 648,2

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

Immobilisations financières

Tableau des immobilisations financières brutes

Immobilisations Financières (en milliers d'euros)	31/12/2017	Augmentation	Diminution	31/12/2018
Titres de participations	1 352 422,0	12 911,7	1,8	1 365 331,9
Creances financières	745 318,3	251 438,4	480 949,9	515 806,8
Créances rattachées à des participations	343 257,5	234 614,7	357 469,4	220 402,9
Prêts et autres immobilisations	402 060,8	16 823,7	123 480,6	295 403,9
TOTAL	2 097 740,3	264 350,1	480 951,7	1 881 138,7

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 l'acquisition des titres de SA SND à hauteur de 12,8 millions d'euros.

La variation des créances financières s'explique principalement par la diminution 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)	31/12/2017	Augment. de l'exercice		Diminutions de l'exercice		31/12/2018
		Dotations	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées		
Dépréciations des titres de participation	14 745,8	-	-	-	-	14 745,8
Dépréciations des autres immobilis. financières	100 306,4	-	-	-	-	100 306,4
TOTAL	115 052,2	-	-	-	-	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 2018	Provision	Montant net 2018	Montant net 2017
Créances clients et comptes rattachés	3 462,6	1 919,5	1 543,1	6 981,3
Autres créances	71 387,4	-	71 387,4	43 209,3
Personnel et comptes rattachés	97,6	-	97,6	154,8
Avances et acomptes	-	-	-	-
État, autres collectivités : impôt sur les sociétés	2 312,7	-	2 312,7	-
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	2 074,7	-	2 074,7	1 705,1
État, autres collectivités : créances diverses	-	-	-	111,3
Groupe et associés	66 762,9	-	66 762,9	40 148,2
Débiteurs divers	139,5	-	139,5	1 089,9
TOTAL	74 849,9	1 919,5	72 930,4	50 190,5

Tableau de ventilation des créances par échéance

Créances <i>(en milliers d'euros)</i>	Montant brut 2018	À 1 an	De 1 à 5 ans	> 5 ans
Créances clients et comptes rattachés	3 462,6	3 462,6	-	-
Personnel et comptes rattachés	97,6	97,6	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
État, autres collectivités : impôt sur les sociétés	2 312,7	2 312,7	-	-
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	2 074,7	2 074,7	-	-
État, autres collectivités : créances diverses	-	-	-	-
Groupe et associés	66 762,9	66 762,9	-	-
Débiteurs divers	139,5	139,5	-	-
TOTAL	74 849,9	74 849,9	-	-

Tableau des produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes du bilan <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2018	31/12/2017
Prêts	2 295,4	5 383,7
État - produits à recevoir	2 312,7	111,3
Créances clients	323,1	1 877,0
Autres Débiteurs divers	-	22,3
TOTAL	4 931,2	7 394,2

Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont composées d'actions propres pour un montant de 54,6 millions d'euros.

Valeurs mobilières de placement <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017	Augmentation	Diminution	Provision	31/12/2018
Compte à terme	150 000,0	-	150 000,0	-	-
Actions propres	53 977,2	21 161,2	20 541,2	-	54 597,2
TOTAL	203 977,2	21 161,2	170 541,2	-	54 597,2
Nb Actions	287 055	105 221	113 674	-	278 602

Au 31 décembre 2018, 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 <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2017	Augmentation	Diminution	Provision	31/12/2018
Instruments de trésorerie	41 309,6	-	7 598,5	-	33 711,0
TOTAL	41 309,6	-	7 598,5	-	33 711,0

Dépréciations

Tableau des dépréciations

Provisions pour Dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2017	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2018
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Dépréciations des titres de participation	14 745,8	-	-	-	14 745,8
Dépréciations des autres immobilis. financières	100 306,4	-	-	-	100 306,4
Dépréciations des stocks et en cours	-	-	-	-	-
Dépréciations des comptes clients	2 057,1	445,4	583,0	-	1 919,5
Autres dépréciations	-	-	-	-	-
Total	117 109,3	445,4	583,0	-	116 971,7

3.2.3.2 Notes relatives aux postes de bilan – passif

Capitaux propres et fonds propres

Tableau d'évolution des capitaux propres

Capitaux propres (en milliers d'euros)	31/12/2017	Affectation	Dividendes	Augment. capital et apports	Variation 2018	31/12/2018
Capital Social	245 280,3	-	-	145,0	-	245 425,3
Prime d'émission/apport/Écart de réévaluation	563 245,3	-	(157 084,8)	1 705,0	-	407 865,6
Réserve légale	18 588,3	1 414,7	-	-	-	20 003,0
Réserve disponible	-	-	-	-	-	-
Report à nouveau	16 799,2	-	(16 799,2)	-	-	-
Résultat de l'exercice	28 293,5	(1 414,7)	(26 878,8)	-	20 845,7	20 845,7
Subventions d'investissement	-	-	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-	-	-
TOTAL	872 206,8	-	(200 762,9)	1 850,0	20 845,7	694 139,5

Après affectation de 5 % du résultat de l'exercice soit 1 414,68 milliers d'euros à la réserve légale, l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 22 mai 2018 a décidé le versement d'un dividende unitaire de 12,50 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017, soit un montant total de 200,76 millions d'euros aux associés commanditaires et le versement d'un dividende précipitaire à l'associé commandité de 2,97 millions d'euros. Lors de l'augmentation de capital réalisée au profit des actionnaires cédants de la société SA SND, 9.487 actions nouvelles ont été créées.

Le capital au 31 décembre 2018 s'élève à 245,4 millions d'euros, divisé en 16 061 329 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 2018.

Provisions

Tableau d'évolution des provisions

Provisions pour risques & charges (en milliers d'euros)	31/12/2017	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2018
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Provisions pour litiges	-	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	674,7	626,9	-	523,5	778,1
TOTAL	674,7	626,9	-	523,5	778,1

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 (en milliers d'euros)	31/12/2018	À 1 an	De 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2017
Dettes financières	1 158 549,1	230 088,7	314 244,6	614 215,8	1 477 470,2
Autres emprunts obligataires	789 906,6	9 906,6	230 000,0	550 000,0	789 906,6
Emprunts bancaires	316 261,2	169 924,7	84 244,6	62 091,9	647 902,1
Dépôts et cautionnements reçus	2 123,9	-	-	2 123,9	2 231,1
Groupe et associés	50 257,5	50 257,5	-	-	37 427,7
Autres dettes	-	-	-	-	2,7
Dettes et autres dettes	7 260,3	7 260,3	-	-	7 889,8
Fournisseurs et comptes rattachés	4 543,1	4 543,1	-	-	4 584,5
Dettes Personnel et Organismes sociaux	370,2	370,2	-	-	461,4
Dettes fiscales	722,4	722,4	-	-	1 579,4
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	180,3	180,3	-	-	323,8
Autres dettes	1 444,3	1 444,3	-	-	940,7
Produits constatés d'avance	-	-	-	-	-
TOTAL	1 165 809,4	237 349,0	314 244,6	614 215,8	1 485 360,0

Tableau des primes de remboursement des emprunts

Prime de remboursement sur emprunts (en milliers d'euros)	31/12/2017	+	-	31/12/2018
Prime de remboursement emprunt obligataire	5 735,8	-	880,4	4 855,4
TOTAL	5 735,8	-	880,4	4 855,4

L'emprunt obligataire a fait l'objet d'une prime d'émission, amortie sur la durée de l'emprunt et à hauteur de 880 milliers d'euros au titre de l'exercice 2018.

Au 31 décembre 2018, les emprunts bancaires hors intérêts courus s'élèvent à 146 millions d'euros.

Tableau des charges à payer dans les postes de bilan

Charges à payer inclus dans les postes du bilan (en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Emprunts et dettes financières	10 038,3	10 233,0
Fournisseurs et comptes rattachés	484,2	979,1
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	64,3	209,5
Impôts, taxes et versements assimilés	204,9	199,5
Groupe et associés	3 792,2	3 015,4
Divers	143,0	940,7
TOTAL	14 726,8	15 577,2

3.2.3.3 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)	31/12/2018	31/12/2017
Loyers & charges locatives refacturées	11 856,3	12 837,6
Droits d'entrée	-	-
Prestations	8 024,0	7 839,8
Autres	30,4	28,9
TOTAL	19 910,7	20 706,3

Autres produits d'exploitation

Produits d'exploitation (en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Production immobilisée	606,6	1 471,4
Reprises de provisions & dépréciations	1 106,5	345,2
Refacturations intra groupe et transferts de charges	4,2	(108,2)
Autres	399,1	300,6
TOTAL	2 116,3	2 009,0

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)		31/12/2018	31/12/2017
Charges locatives et copropriété	(1)	859,7	1 909,7
Entretien et réparations		545,6	514,1
Primes d'assurance		74,9	71,8
Commissions et honoraires	(2)	20 576,3	11 528,1
Publicité et relations publiques		102,5	(296,7)
Services bancaires et comptes assimilés	(3)	1 924,3	2 923,6
Impôts & taxes		649,2	533,3
Charges de personnel		2 055,8	1 555,2
Dotations aux amortissements et provisions		6 589,1	6 734,5
Achats immobilisés	(4)	606,6	1 351,7
Indemnités de résiliation et d'éviction		95,0	-
Autres charges		1 004,1	1 196,1
TOTAL		35 083,1	28 021,3

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

(2) 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.

(3) 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.

(4) Les achats immobilisés en 2018 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)		31/12/2018	31/12/2017
Produits financiers			
■ Dividendes		55 626,8	40 886,4
■ Intérêts sur prêts		9 554,9	4 579,4
■ Produits de comptes courants		2 532,0	2 472,4
■ Autres produits financiers/SWAP		3 184,4	4 142,9
■ Commissions sur Cautions		3 527,2	4 325,6
■ Remontées filiales		135,1	1 223,5
■ Reprises sur provisions pour dépréciations des immobilisations financières		-	4 998,6
■ Reprises sur provisions pour dépréciations des VMP		-	-
■ Autres produits financiers		228,3	190,7
■ Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		-	-
TOTAL		74 788,7	62 819,5
Charges financières			
■ Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		880,4	434,2
■ Dotations financières pour dépréciation des VMP		-	-
■ Intérêts sur emprunts externes		25 365,7	24 542,9
■ Charges de comptes courants		347,7	341,1
■ Charges sur instruments financiers (Swaps, Caps)		5 722,2	5 014,9
■ Intérêts bancaires		7 677,0	6 909,3
■ Remontées filiales		5 057,1	990,4
■ Autres charges financières		7 598,6	10,5
TOTAL		52 648,8	38 243,3
RÉSULTAT FINANCIER		22 139,9	24 576,2

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

Les charges financières au titre des instruments financiers comprennent les flux d'intérêts de l'exercice payés par Altarea et l'amortissement des instruments de trésorerie à hauteur de 7,6 millions d'euros au titre de 2018.

Résultat exceptionnel

Résultat exceptionnel (en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Produits exceptionnels		
■ Produits exceptionnels sur opérations de gestion	134,1	-
■ Produits exceptionnels sur opérations en capital	38 190,6	24 021,1
* Dont produits de cession d'actifs	20 707,8	9 944,3
* Dont Refacturation livraison actions gratuites aux salariés	17 482,8	14 076,8
■ Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-
* Dont reprises aux provisions pour garantie locative	-	-
TOTAL	38 324,7	24 021,1
Charges exceptionnelles		
■ Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	65,7	29,6
* Dont travaux preneurs	-	-
* Dont provision Garantie locative	-	-
■ Charges exceptionnelles sur opérations en capital	26 822,5	14 091,2
■ Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations	-	-
* Dont provisions pour garantie locative	-	-
TOTAL	26 888,1	14 120,8
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	11 436,6	9 900,3

Le résultat exceptionnel est essentiellement constitué de la cession de Toulon Grand Var.

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

	Résultat avant impôt			Impôt Secteur taxable	Résultat net		
	Secteur exonéré	Secteur taxable	Total		Secteur exonéré	Secteur taxable	Total
Résultat d'exploitation	(4 139,9)	(8 706,0)	(12 845,9)		(4 139,9)	(8 706,0)	(12 845,9)
Résultat financier	14 217,5	(2 971,4)	11 246,2		14 217,5	(2 971,4)	11 246,2
Résultat exceptionnel	11 357,2	10,9	11 368,1		11 357,2	10,9	11 368,1
TOTAL	21 434,8	(11 666,4)	9 768,4		21 434,8	(11 666,4)	9 768,4

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

	31/12/2017	Variations	31/12/2018
Allègements		+	-
Déficit fiscal	(379 874,2)		11 638,4
Base Totale	(379 874,2)		(391 512,6)
IMPÔT OU ÉCONOMIE D'IMPÔT (33,33%)	(126 624,7)	3 879,5	(130 504,2)

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 a contesté la rectification mais a procédé au paiement des sommes mises en recouvrement à hauteur de 2,7 millions d'euros. Une créance d'impôt a été constatée en contrepartie.

3.2.3.4 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.

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)	2018	2017
SWAP / Total (Nominal)	1 810 000,0	960 000,0
CAP / Total (Nominal)	106 500,0	106 500,0
TOTAL	1 916 500,0	1 066 500,0

La juste valeur des instruments de couverture représente un montant négatif de 59 milliers d'euros au titre des swaps au 31 décembre 2018.

Incidence sur le compte de résultat

Incidence sur le compte de résultat (en milliers d'euros)	2018	2017
Produits d'intérêts	3 184,4	4 142,9
Charges d'intérêts	5 722,2	242,5
Autres liés aux instruments financiers	7 598,5	4 772,4
TOTAL	(10 136,3)	(872,0)

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

Tableau des échéances de swap et cap à fin décembre (en milliers d'euros)	2018	2019	2020	2021	2022
Swap	1 810 000,0	1 960 000,0	2 485 000,0	2 280 000,0	2 255 000,0
Cap	106 500,0				
Altarea payeur taux fixe (total)	1 916 500,0	1 960 000,0	2 485 000,0	2 280 000,0	2 255 000,0

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 54,6 milliers d'euros au 31 décembre 2018.

Engagements donnés

Les actifs immobilisés détenus par Altarea 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.

Altarea SCA se porte caution à hauteur de 907,6 millions d'euros pour d'autres sociétés du groupe. Ces engagements comprennent principalement des cautions solidaires et garanties demande octroyées par Altarea SCA en faveur de ses filiales.

Les covenants spécifiques aux crédits corporate portés par la société Altarea SCA représentant un montant autorisé maximum de 1 451 millions d'euros (dont 519 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 Altarea :
 - Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société (Loan To Value ou LTV Consolidé Altarea) < 60 % (34,9 % au 31 décembre 2018),
 - 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 Altarea) (9,2 au 31 décembre 2018).

Le Groupe a donné des engagements dans le cadre du gain d'un concours sur des gares italiennes.

Plan d'attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2017	Attribution	Livraison	Modifications des droits ^(a)	Droits en circulation au 31/12/2018
Plans d'attribution sur titres Altarea							
31 mars 2016	33 210	31 mars 2018	31 064		(29 810)	(1 254)	
19 octobre 2016	5 500	30 mars 2018	3 500		(3 500)		
10 novembre 2016	7 927	30 mars 2018	7 927		(7 927)		
10 novembre 2016	12 450	11 avril 2019	10 450			(2 000)	8 450
14 décembre 2016	33 365	10 avril 2019	31 887			(2 480)	29 407
15 décembre 2016	26 490	1 ^{er} février 2018	25 019		(24 259)	(760)	
16 décembre 2016	33 216	1 février 2018	32 211		(31 274)	(937)	
22 mars 2017	1 500	10 avril 2019	1 000				1 000
23 mars 2017	537	23 mars 2018	537		(537)		
6 avril 2017	11 500	30 avril 2019	11 500				11 500
13 juillet 2017	4 345	13 juillet 2018	4 070		(3 855)	(215)	
15 février 2018	28 820	15 février 2019		28 820		(1 510)	27 310
19 février 2018	32 480	19 février 2019		32 480		(905)	31 575
21 février 2018	12 424	21 février 2020		12 424		(285)	12 139
2 mars 2018	33 129	2 mars 2020		33 129		(1 375)	31 754
6 mars 2018	3 430	6 mars 2019		3 430		(90)	3 340
28 mars 2018	1 410	28 mars 2019		1 410			1 410
29 mars 2018	8 453	29 mars 2019		8 453			8 453
30 mars 2018	4 327	30 mars 2020		4 327			4 327
1 juin 2018	2 000	1 ^{er} juin 2019		2 000			2 000
20 juillet 2018	41 500	31 mars 2021		41 500			41 500
7 septembre 2018	14 800	31 mars 2021		14 800			14 800
25 septembre 2018	1 000	31 mars 2020		1 000			1 000
3 décembre 2018	5 000	31 mars 2021		5 000			5 000
TOTAL	358 813	358 813	159 165	188 773	(101 163)	(11 811)	234 964

(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 2018.

Événements postérieurs à la clôture

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

Informations liées aux fusions et opérations assimilées

Au 27 décembre 2018, Altarea SCA en sa qualité d'associé unique de la société Ilôt Claude Bernard a décidé la transmission universelle de patrimoine de la société Ilôt Claude Bernard.

3.2.3.5 Tableau des filiales et participations

Filiales et participations

Sociétés	Capital	Capitaux propres autre que le capital	Quote-part détenue	Valeur Brute des titres	Valeur Nette des titres	Prêts et avances consentis	Valeur nette des Prêts et Avances	Montant des cautions et avals	Résultats du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société	CAHT
FILIALES (+ 50 %)											
SAS FONCIÈRE ALTAREA - 353 900 699	7 783,7	516 861,0	100,00 %	779 241,9	779 241,9	131 709,1	131 709,1	2 600,0	(4 777,6)	38 949,8	-
SCA ALTAREIT - 553 091 050	2 626,7	280 062,0	99,63 %	91 635,0	91 635,0	97,3	97,3	247 333,3	34 737,1	-	589,7
SNC ALTAREA MANAGEMENT - 509 105 537	10,0	(3 392,4)	99,99 %	10,0	10,0	639,5	639,5	-	(3 392,4)	-	44 185,3
SAS ALTA DEVELOPPEMENT ITALIE - 444 561 476	12 638,2	(68 441,5)	100,00 %	14 745,8	-	56 666,4	56 666,4	-	(859,6)	-	-
SAS ALTA BLUE - 522 193 796	306 102,0	244 823,8	61,77 %	437 688,9	437 688,9	-	-	-	(689,6)	16 677,0	-
SARL SOCOBAC - 352 781 389	8,0	149,7	100,00 %	-	-	-	-	-	(0,4)	-	-
SARL ALTALUX SPAIN	1 100,0	(119,0)	100,00 %	10 517,0	10 517,0	156,4	156,4	-	(30,6)	-	-
SNC BEZONS CŒUR DE VILLE COMMERCES - 819 866 500	10,0	10,5	99,99 %	10,0	10,0	6,0	6,0	-	10,5	-	-
ALTA MIR - 833 669 666	1,0	99,0	100,00 %	100,0	100,0	-	-	-	(4,5)	-	-
SND - 389 603 184	38,1	798,1	100,00 %	12 811,7	12 811,7	483,2	483,2	-	404,3	-	-
PARTICIPATIONS (10 À 50 %)											
BERCY VILLAGE 2	1 633,6	830,4	15,00 %	18 560,0	18 560,0	2 292,5	2 292,5	-	830,4	-	-
SCI ISSY PONT	40,0	(6 650,6)	25,00 %	10,0	10,0	28 903,1	28 903,1	-	(6 650,6)	-	-
SCI AF INVESTCO 4	1,0	(8 157,2)	50,00 %	-	-	0	0	-	(2 426,9)	-	-
SCI ISSY CŒUR DE VILLE BUREAUX 2	1,0	8,1	50,00 %	0,5	0,5	88,3	88,3	-	(5,0)	-	-
TOTAL DES PARTICIPATIONS > 10 %				1 365 331	1 350 585	221 042	221 042				

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

3.3 Informations complémentaires sur les comptes annuels

3.3.1 Informations sur les délais de paiement de la Société

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

	Factures reçues non réglées au 31/12/2018 dont le terme est échu						Factures émises non réglées au 31/12/2018 dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total 1 jour et +	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total 1 jour et +
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	0	20	0	0	101	121	116	69	57	2	520	648
Montant total des factures concernées (TTC)	0	13 440	0	0	355 111	368 551	136 883	353 775	291 028	52 385	2 305 386	3 139 457
% du montant total des achats TTC de l'exercice	0	0,06%	0%	0%	1,61%	1,67%						
% du montant total du CA TTC de l'exercice							0,57%	1,48%	1,22 %	0,22%	9,65 %	13,14%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées de retard de paiement												
Nombre de factures exclues			0								0	
Montant total des factures exclues (TTC)			0								0	
(C) Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement (délais contractuels ou légaux)												
Délais de paiement de référence			légaux								légaux	

3.3.2 Résultats des cinq derniers exercices

Nature des indications	2018	2017	2016	2015	2014
Durée de l'exercice (mois)	12	12	12	12	12
Capital en fin d'exercice					
Capital social	245 425 285	245 280 324	229 670 964	191 244 972	191 244 972
Nombre d'actions	16 061 329	16 051 842	15 030 287	12 515 497	12 515 497
▪ ordinaires	16 061 329	16 051 842	15 030 287	12 515 497	12 515 497
▪ à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
▪ par conversion d'obligations					
▪ par droit de souscription					
Opérations et résultats					
Chiffre d'affaires hors taxes	19 910 706	20 706 301	19 371 278	29 426 248	25 462 290
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	26 883 494	30 985 723	3 342 963	11 329 786	44 229 409
Impôts sur les bénéfices	(325 229)	867 342	(34 523)	(346 124)	338 305
Participation des salariés					
Dot. Amortissements et provisions	6 363 033	1 824 861	(4 561 389)	5 624 685	40 157 535
Résultat net	20 845 690	28 293 520	7 689 445	6 051 225	3 733 569
Résultat distribué	19 803 405 ⁽¹⁾	43 678 086	7 304 972	5 748 664	3 546 890
Résultat par action					
Résultat après impôt, participation, avant dot. amortissements, provisions	1,7	1,9	0,3	0,9	3,5
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	1,7	1,8	0,6	0,5	0,3
Dividende versé par action (en €)	12,75 ⁽¹⁾	12,5	11,5	11	10
Personnel					
Effectif moyen des salariés	2	2	2	3	5
Masse salariale	1 030 126	919 396	917 005	1 029 263	1 833 756
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	18 530 370	14 712 536	7 990 164	3 168 514	1 384 810

(1) Le dividende sera proposé à l'assemblée générale des actionnaires du 23 mai 2019.

3.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

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 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

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

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

Évaluation 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 2018 pour un montant net de M€ 1.764, représentent un des postes les plus importants du bilan (86 % de l'actif). Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition ou leur valeur d'apport et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité. Les créances rattachées à des participations et les prêts rattachés à des participations indirectes sont comptabilisés à leur valeur d'apport ou à leur valeur nominale.</p> <p>Comme indiqué dans la note 3.2.2.2 « Principes et méthodes comptables » aux paragraphes « Titres de participation » et « Créances rattachées aux participations et prêts » de l'annexe aux comptes annuels, la valeur d'utilité des titres de participation est appréciée par la direction en fonction de critères multiples tels que l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de rentabilité, les perspectives de développement à long terme et la conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous filiales. Les créances et les prêts présentant un risque total ou partiel de non recouvrement sont dépréciés, en tenant compte notamment des caractéristiques de l'avance, de la capacité de remboursement de la filiale et de ses perspectives d'évolution.</p> <p>L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, éléments qui peuvent correspondre selon le cas à des éléments historiques (situation nette réévaluée) ou à des éléments prévisionnels (perspectives de rentabilité ou de développement à long terme et conjoncture économique dans les pays considérés).</p> <p>Compte tenu du poids des titres de participation au bilan, de la complexité des modèles utilisés et de leur sensibilité aux variations de données et des hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations, nous avons considéré l'évaluation des titres de participation, des créances rattachées à des participations et des prêts comme un point clé de l'audit.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation.</p> <p>Nos travaux ont notamment consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ prendre connaissance des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes à l'estimation de la valeur d'utilité des titres de participation ; ■ rapprocher l'actif net retenu par la direction dans ses évaluations avec les données sources issues des comptes des filiales ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques le cas échéant, et examiner les éventuels ajustements opérés ; ■ tester, par sondages, l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'utilité retenues ; ■ recalculer, par sondages, les dépréciations enregistrées par la société. <p>Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont consisté également, le cas échéant, à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées à des participations et des prêts au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ; ■ examiner la nécessité de comptabiliser une provision pour risques dans les cas où la société est engagée à supporter les pertes d'une filiale présentant des capitaux propres négatifs.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

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

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

Autres informations

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société 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 2018, le cabinet GRANT THORNTON était dans la troisième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la neuvième 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 oeuvre 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 au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en oeuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

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

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

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

Les Commissaires aux Comptes

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein

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

À l'Assemblée Générale de la société Altarea,

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'attache 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 oeuvre 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 autorisés 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

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

Personne concernée

La société APG Strategic Real Estate Pool, représentée par M. 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 M€ 109 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 TSDI a été portée à € 130 par TSDI, ce qui représente un montant total de M€ 195,1, 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 2018 d'un montant de € 7.677.000.

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

Les Commissaires aux Comptes

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein