

**Altarea**

Exercice clos le 31 décembre 2018

**Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

**GRANT THORNTON**  
*Membre français de Grant Thornton International*  
29, rue du Pont  
92200 Neuilly-sur-Seine  
S.A. au capital de € 2.297.184  
632 013 843 R.C.S. Paris

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles

**ERNST & YOUNG et Autres**  
Tour First  
TSA 14444  
92037 Paris-La Défense cedex  
S.A.S. à capital variable  
438 476 913 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles

## **Altarea**

Exercice clos le 31 décembre 2018

### **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

A 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<sup>er</sup> 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.

### ■ 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 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>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"><li>▶ prendre connaissance des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes à l'estimation de la valeur d'utilité des titres de participation ;</li><li>▶ 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 ;</li><li>▶ tester, par sondages, l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'utilité retenues ;</li><li>▶ recalculer, par sondages, les dépréciations enregistrées par la société.</li></ul> <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"><li>▶ apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées à des participations et des prêts au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ;</li><li>▶ 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.</li></ul>

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).

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.

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

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes 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.

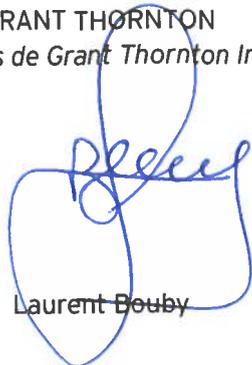
Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le Code de 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

## 3.1 ETATS FINANCIERS

### COMPTE DERESULTAT (en liste)

En milliers d'euros

Rubriques	2018	2017
Ventes de marchandises Production vendue (biens et services)	19 910,7	20 708,3
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	<b>19 910,7</b>	<b>20 708,3</b>
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur provisions (et amortissements), transferts charges Autres produits	608,6 1 110,6 399,1	1 471,4 237,0 300,6
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>22 027,0</b>	<b>22 715,3</b>
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 Impôts, taxes et versements assimilés Salaires et traitements Charges sociales	25 012,0 649,2 1 553,6 502,2	18 585,8 533,3 919,4 635,8
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>	<b>5 516,9</b>	<b>5 604,3</b>
Sur immobilisations : dotations aux amortissements Sur immobilisations : dotations aux dépréciations Sur actif circulant : dotations aux dépréciations Pour risques et charges : dotations aux provisions Autres charges	445,4 628,9 777,0	569,0 581,1 602,6
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>35 083,1</b>	<b>28 021,3</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(13 056,1)</b>	<b>(5 306,0)</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>58 293,8</b>	<b>44 582,3</b>
Produits financiers de participations Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé Autres intérêts et produits assimilés Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	9 554,9 6 939,9	4 579,4 8 659,2 4 998,6
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>74 788,7</b>	<b>62 819,5</b>
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions Intérêts et charges assimilés Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	880,4 51 768,4	434,2 37 809,1
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>52 648,8</b>	<b>38 243,3</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>22 139,9</b>	<b>24 576,2</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>9 063,8</b>	<b>19 270,3</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion Produits exceptionnels sur opérations en capital Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	134,1 38 190,6	24 021,1
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>38 324,7</b>	<b>24 021,1</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion Charges exceptionnelles sur opérations en capital Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	65,7 26 822,5	29,6 14 091,2
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>26 888,1</b>	<b>14 120,8</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>11 435,6</b>	<b>9 900,3</b>
Participation des salariés aux résultats Impôts sur les bénéfices	( 325,2)	877,0
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>135 140,4</b>	<b>109 535,9</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>114 294,8</b>	<b>81 262,4</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>20 845,7</b>	<b>28 293,5</b>

**BILAN ACTIF**

En milliers d'euros

Rubriques	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2018	31/12/2017
Capital souscrit non appelé				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
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				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
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				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Participations	1365 331,9	14 745,8	1350 586,1	1337 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
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>2006 320,3</b>	<b>159 980,0</b>	<b>1846 340,3</b>	<b>2077 207,6</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commande				
<b>CREANCES</b>				
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				
<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 54597223,58)	54 597,2		54 597,2	203 977,2
<b>INSTRUMENTS DE TRESORERIE</b>				
Instruments de trésorerie	33 711,0		33 711,0	41 309,6
<b>DISPONIBILITES</b>				
Disponibilités	43 343,4		43 343,4	174 508,3
Charges constatées d'avance	27,5		27,5	390,9
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>206 529,1</b>	<b>1 919,5</b>	<b>204 609,6</b>	<b>470 376,4</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts	5 735,8	880,4	4 855,4	5 735,8
Ecart de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2212 849,4</b>	<b>162 779,9</b>	<b>2055 805,4</b>	<b>2553 319,8</b>

**BILAN PASSIF**

En milliers d'euros

Rubriques	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
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>20 845,7</b>	<b>28 293,5</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>694 139,5</b>	<b>872 206,8</b>
Provisions pour risques	778,1	674,7
Provisions pour charges		
<b>PROVISIONS</b>	<b>778,1</b>	<b>674,7</b>
Produits des émissions de titres participatifs	195 078,3	195 078,3
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>	<b>195 078,3</b>	<b>195 078,3</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
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 comptes reçus sur commandes en-cours		2,7
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 543,1	4 584,5
Dettes fiscales et sociales	1 092,6	2 040,8
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	180,3	323,8
Autres dettes	1 444,3	940,7
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance		
<b>DETTES</b>	<b>1 165 809,4</b>	<b>1 485 360,0</b>
Écarts de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 055 805,4</b>	<b>2 553 319,8</b>

## 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 Eurolist d'Euronext Paris S.A. (compartiment A). Le siège social est situé 8, avenue Delcassé à Paris 8ème.

Altarea a opté au régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) à effet du 1er 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, REGLES ET METHODES 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 VFD)	50 ans	30 ans
Façades, Blanchéité	25 ans	30 ans
Equipements techniques et IGT	20 ans	20 ans
Aménagements et agencements	15 ans	10 ans

## DEPRECIATION 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.

## CREANCES RATTACHEES AUX PARTICIPATIONS ET PRETS

Les créances rattachées aux participations ou les prêts rattachés à des participations indirectes de la Société sont comptabilisés 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 dépréciés, en tenant compte notamment des caractéristiques de l'avance, de la capacité de remboursement de la filiale et de ses perspectives d'évolution.

## CREANCES

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 MOBILIERES 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.

## **INDEMNITE DE DEPART A 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.

## **IMPOTS**

Altarea a opté pour le régime des SIIC à effet du 1er 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

#### 3.2.3.1.1 Immobilisations incorporelles

Tableau des immobilisations incorporelles brutes (en milliers d'euros)

Immobilisations incorporelles	31/12/2017	Augmentation	Diminution	31/12/2018
Logiciels	1 418,4	1,6		1 420,0
<b>Total</b>	<b>1 418,4</b>	<b>1,6</b>		<b>1 420,0</b>

Tableau des amortissements des immobilisations incorporelles (en milliers d'euros)

Amortissements	31/12/2017	Dotations	Reprises	31/12/2018
Logiciels	1 004,7	274,9		1 279,6
<b>Total</b>	<b>1 004,7</b>	<b>274,9</b>		<b>1 279,6</b>

Tableau des autres immobilisations incorporelles (en milliers d'euros)

Autres immobilisations incorporelles	31/12/2017	Augmentation	Diminution	31/12/2018
Immobilisations incorporelles en cours	26,3		26,3	
<b>Total</b>	<b>26,3</b>		<b>26,3</b>	

#### 3.2.3.1.2 Immobilisations corporelles

Tableau des immobilisations corporelles brutes (en milliers d'euros)

Immobilisations corporelles	31/12/2017	Acquisition Apport	Sortie Cession	31/12/2018
<b>TERRAINS</b>	<b>24 679,8</b>		<b>2 798,2</b>	<b>21 881,6</b>
<b>CONSTRUCTIONS</b>	<b>114 183,6</b>	<b>285,8</b>	<b>13 404,3</b>	<b>101 065,1</b>
Structure (Gros Œuvre et VRD)	44 700,6		5 293,3	39 407,2
Façades, Blanchéité	11 175,1		1 323,3	9 851,8
Equipements 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
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS</b>	<b>131,9</b>		<b>82,0</b>	<b>49,9</b>
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				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>	<b>458,0</b>	<b>373,3</b>	<b>( 66,2)</b>	<b>765,1</b>
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
<b>Total</b>	<b>139 453,3</b>	<b>659,0</b>	<b>16 218,2</b>	<b>123 761,7</b>

Tableau des amortissements des immobilisations corporelles (en milliers d'euros)

Amortissements	31/12/2017	Dotations	Cessions	31/12/2018
<b>TERRAINS</b>	<b>103,9</b>	<b>13,3</b>		<b>117,2</b>
<b>CONSTRUCTIONS</b>	<b>45 139,1</b>	<b>5 228,6</b>	<b>6 885,4</b>	<b>43 482,3</b>
Structure (Gros-œuvre et VFD)	8 743,2	881,8	1 420,5	8 204,4
Façades	4 370,7	460,0	671,5	4 159,1
Équipements 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
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS</b>	<b>130,7</b>		<b>82,0</b>	<b>48,7</b>
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				
<b>Total</b>	<b>45 373,7</b>	<b>5 242,0</b>	<b>6 967,5</b>	<b>43 648,2</b>

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

### 3.2.3.1.3 Immobilisations financières

Tableau des immobilisations financières brutes (en milliers d'euros)

Immobilisations Financières	31/12/2017	Augmentation	Diminution	31/12/2018
<b>TITRES DE PARTICIPATIONS</b>	<b>1352 422,0</b>	<b>12 911,7</b>	<b>1,8</b>	<b>1365 331,9</b>
<b>CRÉANCES FINANCIÈRES</b>	<b>745 318,3</b>	<b>251 438,4</b>	<b>480 949,9</b>	<b>515 806,8</b>
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
<b>Total</b>	<b>2097 740,3</b>	<b>254 350,1</b>	<b>480 951,7</b>	<b>1881 138,7</b>

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 (en milliers d'euros)

Provisions pour Dépréciations	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
<b>Total</b>	<b>115 052,2</b>				<b>115 052,2</b>

### 3.2.3.1.4 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 (en milliers d'euros)

Créances	Montant brut 2018	Provision	Montant net 2018	Montant net 2017
<b>Créances clients et comptes rattachés</b>	<b>3 462,6</b>	<b>1 919,5</b>	<b>1 543,1</b>	<b>6 981,3</b>
<b>Autres créances</b>	<b>71 387,4</b>		<b>71 387,4</b>	<b>43 209,3</b>
Personnel et comptes rattachés	97,6		97,6	154,8
Avances et acomptes				
Etat, autres collectivités : impôt sur les sociétés	2 312,7		2 312,7	
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	2 074,7		2 074,7	1 705,1
Etat, 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
<b>Total</b>	<b>74 849,9</b>	<b>1 919,5</b>	<b>72 930,4</b>	<b>50 190,5</b>

Tableau de ventilation des créances par échéance (en milliers d'euros)

Créances	Montant brut 2018	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
<b>Créances clients et comptes rattachés</b>	<b>3 462,6</b>	<b>3 462,6</b>		
Personnel et comptes rattachés	97,6	97,6		
Avances et acomptes				
Etat, autres collectivités : impôt sur les sociétés	2 312,7	2 312,7		
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	2 074,7	2 074,7		
Etat, autres collectivités : créances diverses				
Groupe et associés	66 762,9	66 762,9		
Débiteurs divers	139,5	139,5		
<b>Total</b>	<b>74 849,9</b>	<b>74 849,9</b>		

Tableau des produits à recevoir (en milliers d'euros)

Produits à recevoir inclus dans les postes du bilan	31/12/2018	31/12/2017
Prêts	2 295,4	5 383,7
Etat - produits à recevoir	2 312,7	111,3
Créances clients	323,1	1 877,0
Autres Débiteurs divers		22,3
<b>Total</b>	<b>4 931,2</b>	<b>7 394,2</b>

### 3.2.3.1.5 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	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
<b>Total</b>	<b>203 977,2</b>	<b>21 161,2</b>	<b>170 541,2</b>		<b>54 597,2</b>
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.

### 3.2.3.1.6 Instruments de trésorerie

Tableau des instruments de trésorerie (en milliers d'euros)

Instruments de trésorerie	31/12/2017	Augmentation	Diminution	Provision	31/12/2018
Instruments de trésorerie	41 309,6		7 598,5		33 711,0
<b>Total</b>	<b>41 309,6</b>		<b>7 598,5</b>		<b>33 711,0</b>

### 3.2.3.1.7 Tableau des dépréciations

Tableau des dépréciations (en milliers d'euros)

Provisions pour Dépréciations	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						
<b>Total</b>	<b>117 109,3</b>	<b>445,4</b>		<b>583,0</b>		<b>116 971,7</b>

### 3.2.3.2 NOTES RELATIVES AUX POSTES DE BILAN – PASSIF

#### 3.2.3.2.1 Capitaux propres et fonds propres

Tableau d'évolution des capitaux propres (en milliers d'euros)

Capitaux Propres	31/12/2017	Affectation	Dividendes	Augment. capital et apports	Variation 2018	31/12/2018
Capital Social	245 280,3			145,0		245 425,3
Perte d'émission / apport / Ecart 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						
<b>Total</b>	<b>872 206,8</b>		<b>(200 762,9)</b>	<b>1 850,0</b>	<b>20 845,7</b>	<b>694 139,5</b>

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.

#### 3.2.3.2.2 Provisions

Tableau d'évolution des provisions (en milliers d'euros)

Provisions pour Risques & Charges	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
<b>Total</b>	<b>674,7</b>	<b>626,9</b>		<b>523,5</b>	<b>778,1</b>

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

### 3.2.3.2.3 Emprunts et autres dettes

Tableau de ventilation des dettes par échéance (en milliers d'euros)

Emprunts et autres Dettes	31/12/2018	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2017
<b>DETTES FINANCIERES</b>	<b>1158 549,1</b>	<b>230 088,7</b>	<b>314 244,6</b>	<b>614 215,8</b>	<b>1477 470,2</b>
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
<b>DETTES ET AUTRES DETTES</b>	<b>7 280,3</b>	<b>7 280,3</b>			<b>7 889,8</b>
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					
<b>Total</b>	<b>1165 809,4</b>	<b>237 349,0</b>	<b>314 244,6</b>	<b>614 215,8</b>	<b>1485 360,0</b>

Tableau des primes de remboursement des obligations (en milliers d'euros)

Variation de l'amortissement sur la prime	31/12/2017	+	-	31/12/2018
Prime de remboursement des obligations	5 735,8		880,4	4 855,4
<b>Total</b>	<b>5 735,8</b>		<b>880,4</b>	<b>4 855,4</b>

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	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
<b>Total</b>	<b>14 726,8</b>	<b>15 577,2</b>

### 3.2.3.3 NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

#### 3.2.3.3.1 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
<b>Total</b>	<b>19 910,7</b>	<b>20 706,3</b>

#### 3.2.3.3.2 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
<b>Total</b>	<b>2 116,3</b>	<b>2 009,0</b>

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

#### 3.2.3.3.3 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
<b>Total</b>		<b>35 083,1</b>	<b>28 021,3</b>

(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.

### 3.2.3.3.4 Résultat financier

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
<b>Produits financiers</b>		
- Dividendes	55 626,8	40 866,4
- 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		
<b>Total</b>	<b>74 788,7</b>	<b>62 819,5</b>
<b>Charges financières</b>		
- 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
<b>Total</b>	<b>52 648,8</b>	<b>38 243,3</b>
<b>Résultat Financier</b>	<b>22 139,9</b>	<b>24 576,2</b>

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.

### 3.2.3.3.5 Résultat exceptionnel

En milliers d'euros	31/12/2018	31/12/2017
<b>Produits Exceptionnels</b>		
- 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		
<b>Total</b>	<b>38 324,7</b>	<b>24 021,1</b>
<b>Charges Exceptionnelles</b>		
- 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		
<b>Total</b>	<b>26 888,1</b>	<b>14 120,8</b>
<b>Résultat Exceptionnel</b>	<b>11 436,6</b>	<b>9 900,3</b>

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

### 3.2.3.3.6 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	Résultat net		
	Secteur exonéré	Secteur taxable	Total	Secteur taxable	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
<b>Total</b>	<b>21 434,8</b>	<b>(11 666,4)</b>	<b>9 768,4</b>		<b>21 434,8</b>	<b>(11 666,4)</b>	<b>9 768,4</b>

#### Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

	31/12/2017	Variations	31/12/2018
<b>Allègements</b>		+ -	
Déficit fiscal	(379 874,2)	11 638,4	(391 512,6)
Base Totale	(379 874,2)	11 638,4	(391 512,6)
<b>Impôt ou économie d'impôt (33,33%)</b>	<b>(126 624,7)</b>	<b>3 879,5</b>	<b>(130 504,2)</b>

#### VERIFICATION DE COMPTABILITE

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 constaté en contrepartie.

### 3.2.3.4 AUTRES RENSEIGNEMENTS

#### 3.2.3.4.1 Parties liées

#### TRANSACTIONS EFFECTUEES PAR LA SOCIETE AVEC DES PARTIES LIEES 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.

#### 3.2.3.4.2 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)	1810 000,0	960 000,0
CAP/ Total (Nominal)	106 500,0	106 500,0
Total	1916 500,0	1066 500,0

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

#### INCIDENCE SUR LE COMPTE DE RESULTAT

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 A FIN DECEMBRE

Tableau des échéances de swap et cap à fin décembre en milliers d'euros	2018	2019	2020	2021	2022
Swap	1810 000,0	1960 000,0	2485 000,0	2280 000,0	2255 000,0
Cap	106 500,0				
Altarea Payeur Taux Fixe (Total)	1916 500,0	1960 000,0	2485 000,0	2280 000,0	2255 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 millions d'euros au 31 décembre 2018.

## **ENGAGEMENTS DONNES**

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 ( POUR LA SOCIETE ET SES FILIALES)

Date d'attribution	Nombre de droits attribués		Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2017	Attribution	Livraison	Modifications des droits <sup>(a)</sup>	Droits en circulation au 31/12/2018
<b>Plans d'attribution sur titres Altarea</b>								
31 mars 2016	33 210	33 210	31 mars 2016	31064		(29 810)	(1254)	
19 octobre 2016	5500	5500	30 mars 2016	3500		(3500)		
10 novembre 2016	7927	7927	30 mars 2016	7927		(7927)		
10 novembre 2016	12 450	12 450 <sup>(b)</sup>	11 avril 2016	11 450			(2 000)	8 450
14 décembre 2016	33 365	33 365 <sup>(b)</sup>	10 avril 2016	31887			(2 480)	29 407
16 décembre 2016	26 490	26 490	11 février 2016	25019		(24 259)	(760)	
16 décembre 2016	33 216	33 216	11 février 2016	32 211		(31 274)	(937)	
22 mars 2017	1500	1500 <sup>(b)</sup>	10 avril 2017	1000				1000
23 mars 2017	537	537	23 mars 2016	537		(537)		
6 avril 2017	11500	11500 <sup>(b)</sup>	30 avril 2017	11500				11500
13 juillet 2017	4 345	4 345	13 juillet 2016	4 070		(3 855)	(215)	
15 février 2018	28 820	28 820	15 février 2016		28 820		(1510)	27 310
19 février 2018	32 480	32 480	19 février 2016		32 480		(905)	31 575
21 février 2018	12 424	12 424	21 février 2020		12 424		(285)	12 139
2 mars 2018	33 129	33 129 <sup>(b)</sup>	2 mars 2020		33 129		(1375)	31 754
6 mars 2018	3 430	3 430	6 mars 2016		3 430		(90)	3 340
28 mars 2018	14 10	14 10	28 mars 2016		14 10			14 10
29 mars 2018	8 453	8 453	29 mars 2016		8 453			8 453
30 mars 2018	4 327	4 327	30 mars 2020		4 327			4 327
1 juin 2018	2 000	2 000	1 juin 2016		2 000			2 000
20 juillet 2018	41500	41500 <sup>(b)</sup>	31 mars 2021		41500			41500
7 septembre 2018	14 800	14 800 <sup>(b)</sup>	31 mars 2021		14 800			14 800
25 septembre 2018	1000	1000	31 mars 2020		1000			1000
3 décembre 2018	5000	5000 <sup>(b)</sup>	31 mars 2021		5000			5000
<b>Total</b>	<b>358 813</b>	<b>358 813</b>		<b>159 165</b>	<b>188 773</b>	<b>(101 163)</b>	<b>(11 811)</b>	<b>234 964</b>

(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

### 3.2.3.4.3 Effectifs

L'effectif moyen de la Société est de 2 personnes au 31 décembre 2018.

### 3.2.3.4.4 Evénements 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.

### 3.2.3.4.5 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
<b>FILIALES (&gt; 50%)</b>											
SIS FONDERIE ALTAIRA - 353 920 689	7 783,7	516 851,0	100,00%	779 241,9	779 241,9	131 703,1	131 703,1	2 600,0	(4 777,6)	38 949,8	-
SCA ALTAIR ET - 553 091 000	2 626,7	280 032,0	99,69%	91 635,0	91 635,0	97,3	97,3	247 333,3	34 737,1	-	559,7
SNC ALTAIR EAMANAGEMENT - 509 105 537	10,0	(3 332,4)	99,99%	10,0	10,0	639,5	639,5	-	(3 332,4)	-	44 135,3
SIS ALTA DEVELOPEMENT ITALIA - 444 551 476	12 639,2	(68 441,5)	100,00%	14 745,8	-	55 655,4	55 655,4	-	(689,6)	-	-
SIS ALTA BELLE - 522 163 735	336 102,0	244 823,8	61,77%	437 689,9	437 689,9	-	-	-	(689,6)	16 677,0	-
SARL SCCCBC - 352 781 339	8,0	148,7	100,00%	-	-	-	-	-	(0,4)	-	-
SARL ALTA LUX SPAIN	1 100,0	(119,0)	100,00%	10 517,0	10 517,0	155,4	155,4	-	(30,6)	-	-
SNC BEZONS COEUR DE VILLE COMMERCE - 819 656 520	10,0	10,5	99,99%	10,0	10,0	6,0	6,0	-	10,5	-	-
ALTAIR - 888 689 686	1,0	99,0	100,00%	100,0	100,0	-	-	-	(4,5)	-	-
SND - 389 608 184	38,1	793,1	100,00%	12 811,7	12 811,7	483,2	483,2	-	404,3	-	-
<b>PARTICIPATIONS (10 à 50%)</b>											
BERCY VILLAGE 2	1 633,6	830,4	15,00%	18 530,0	18 530,0	2 232,5	2 232,5	-	830,4	-	-
SCI ISSY PONT	40,0	(6 600,6)	25,00%	10,0	10,0	28 933,1	28 933,1	-	(6 600,6)	-	-
SCI AF INVESTCO 4	1,0	(8 157,2)	50,00%	-	-	-	-	-	(2 425,9)	-	-
SCI ISSY COEUR DE VILLE BUREAUX 2	1,0	8,1	50,00%	0,5	0,5	83,3	83,3	-	(5,0)	-	-
<b>TOTAL DES PARTICIPATIONS &gt; 10%</b>				<b>1 365 331</b>	<b>1 330 595</b>	<b>221 042</b>	<b>221 042</b>				

Siège social des filiales et participations : 8, avenue Delcassé Paris 8<sup>e</sup>.