

Altarea

Exercice clos le 31 décembre 2018

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

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 consolidés

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

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 consolidés » du présent rapport.

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 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.

Observations

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur :

- ▶ la note 2.5.1 de l'annexe aux comptes consolidés qui expose le changement de méthode comptable induit par l'application de la norme IFRS 15 relative aux produits des activités ordinaires tirés des contrats ;
- ▶ la note 2.5.2 de l'annexe aux comptes consolidés qui expose le changement de méthode comptable induit par l'application de la norme IFRS 9 relative aux instruments financiers.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

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

■ Evaluation des écarts d'acquisition et des marques

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2018, les écarts d'acquisition et les marques sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de M€ 295, dont M€ 194 relatifs aux écarts d'acquisition liés aux acquisitions de Cogedim, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine et M€ 101 relatifs aux marques Cogedim, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine.</p> <p>Les écarts d'acquisition et les marques font l'objet d'un test de dépréciation annuel systématique ou plus fréquemment si des événements ou des circonstances, internes ou externes, indiquent qu'une réduction de valeur est susceptible d'être intervenue.</p> <p>Comme indiqué dans la note 2.4.7 de l'annexe aux comptes consolidés, une perte de valeur est comptabilisée si la valeur comptable des actifs (et certains passifs associés) au bilan s'avère supérieure à la valeur recouvrable de l'U.G.T. ou du groupe d'U.G.T.</p> <p>La valeur recouvrable est définie comme le montant le plus élevé entre le prix de vente net des frais susceptibles d'être encourus pour réaliser la vente et la valeur d'utilité de l'U.G.T. ou du groupe d'U.G.T.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus défini par le groupe relatif à la détermination de la valeur recouvrable des écarts d'acquisition et des marques, regroupés en Unités Génératrices de Trésorerie (U.G.T.).</p> <p>Nos travaux ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ apprécier les principes et les méthodes de détermination des valeurs recouvrables des U.G.T. auxquelles les écarts d'acquisition et les marques sont rattachés ainsi que les actifs nets réévalués correspondants ;▶ rapprocher la valeur nette comptable de l'actif net rattaché aux U.G.T. testées avec les données comptables du groupe ;▶ apprécier, en incluant dans nos travaux nos experts en évaluation, la pertinence des modèles d'évaluation utilisés ainsi que des taux de croissance à long terme et des taux d'actualisation appliqués dans ces modèles ;

La détermination des valeurs d'utilité de chaque groupe d'actifs testés repose sur la méthode des flux de trésorerie actualisés nécessitant l'utilisation d'hypothèses, estimations ou appréciations de la part de la direction du groupe confortée par les méthodes des comparables boursiers et des multiples de transactions.

Compte tenu des montants et de la sensibilité de ces actifs aux variations de données et des hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations, en particulier les prévisions de flux de trésorerie et les taux d'actualisation utilisés, nous avons considéré l'évaluation des écarts d'acquisition et des marques comme un point clé de l'audit.

- ▶ apprécier, par entretiens avec la direction, les principales hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations budgétaires sous-tendant les flux de trésorerie utilisés dans les modèles de valorisation. A ce titre, nous avons également comparé les estimations des projections de flux de trésorerie des périodes précédentes aux réalisations effectives correspondantes afin d'évaluer la pertinence et la fiabilité du processus de prévisions, de corroborer les résultats des analyses de sensibilité conduites par la direction en les comparant à ceux réalisés par nos soins ;
- ▶ tester, par sondages, l'exactitude arithmétique des évaluations retenues par le groupe.

■ Evaluation des immeubles de placement en exploitation et des immeubles de placement en cours de développement et de construction

Risque identifié	Notre réponse
<p>Le portefeuille d'immeubles de placement du groupe est constitué d'immeubles en exploitation et d'immeubles en cours de développement.</p> <p>Au 31 décembre 2018, les immeubles de placement sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de M€ 4.526, soit 56 % du total actif, dont M€ 3.931 d'immeubles de placement évalués à la juste valeur et M€ 595 d'immeubles de placement évalués au coût.</p> <p>En application de la norme IAS 40, le groupe a opté pour le modèle de la juste valeur et valorise ses immeubles de placement en conséquence à la juste valeur et ce, à chaque fois que celle-ci peut être déterminée de façon fiable. Sinon, ils sont laissés au coût et font l'objet de test de valeurs au minimum une fois par an et à chaque fois qu'il existe des indices de pertes de valeur.</p> <p>Comme indiqué dans la note 2.4.5 de l'annexe aux comptes consolidés, les immeubles de placement en exploitation sont systématiquement évalués à la juste valeur. Les immeubles de placement en cours de développement et de construction sont évalués soit au coût, soit à la juste valeur.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des immeubles de placement en exploitation et des immeubles de placement en cours de développement et de construction mis en œuvre par le groupe.</p> <p>Nos travaux ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ apprécier l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par le groupe ainsi que leur compétence ; ▶ prendre connaissance des instructions que la direction du groupe a données par écrit aux experts détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, notamment par rapport au contrôle des informations fournies par le groupe ; ▶ examiner, par sondages, la pertinence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valorisation des immeubles de placement à la juste valeur, telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ; ▶ analyser les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives de marché, en les comparant aux données de marché disponibles ;

Pour les immeubles de placement valorisés à la juste valeur, le groupe s'appuie sur des expertises établies par des experts principalement externes donnant des évaluations, droits inclus, et prenant en compte une décote à hauteur des droits correspondant aux frais et droits de mutation.

Les experts utilisent deux méthodes d'évaluation :

- ▶ une méthode d'actualisation des flux futurs de trésorerie projetés sur dix ans avec prise en compte d'une valeur de revente en fin de période déterminée par capitalisation des loyers nets ;
- ▶ et une méthode reposant sur la capitalisation des loyers nets ; les experts appliquent un taux de rendement en fonction des caractéristiques du site et des revenus locatifs retraités de l'ensemble des charges supportées par le propriétaire.

L'évaluation des immeubles de placement en exploitation et des immeubles de placement en cours de développement et de construction étant complexe et les montants en jeu étant significatifs, nous avons considéré que cela constituait un point clé de l'audit.

▶ nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et apprécier, en incluant dans nos travaux nos experts en évaluation, la permanence et la pertinence de la méthodologie d'évaluation retenue ainsi que des principaux jugements portés ;

▶ rapprocher les valeurs des expertises immobilières des valeurs retenues dans les comptes consolidés.

Par ailleurs, pour les immeubles de placement en cours de développement et de construction enregistrés à la juste valeur, nous avons apprécié le respect des critères de passage à la juste valeur (pourcentage de commercialisation et fiabilisation du prix de revient).

Concernant les immeubles de placement en cours de développement et de construction maintenus au coût, nous avons apprécié, à partir d'entretiens avec les directeurs de développement et les chefs de projets, les hypothèses retenues par la direction pour la mise en œuvre des tests de dépréciation, notamment les coûts encourus sur la période, l'avancement du projet, les coûts restant à engager et les éventuels risques opérationnels, le cas échéant.

■ Evaluation des actifs d'impôts différés relatifs aux déficits fiscaux

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2018, les actifs d'impôt différés relatifs aux déficits reportables s'élèvent à M€ 136.</p> <p>Comme indiqué dans la note 2.4.16 de l'annexe aux comptes consolidés, ces actifs d'impôts différés sont reconnus dans la mesure où il devient probable qu'un bénéfice futur imposable permettra de les recouvrer sur la base d'un business plan fiscal établi par le management et dérivé du business plan de la société établi sur une durée raisonnable.</p> <p>Nous avons considéré l'évaluation de la valeur recouvrable des actifs d'impôts différés relatifs aux déficits fiscaux comme un point clé de l'audit en raison de l'importance des jugements de la direction pour la comptabilisation de ces actifs et du caractère significatif de leur montant.</p>	<p>Nous avons analysé la cohérence de la méthodologie appliquée pour la reconnaissance des impôts différés comptabilisés avec les règles fiscales en vigueur à la clôture, notamment avec les taux d'impôt adoptés et les règles de limitation d'imputation des déficits reportables, propres à chaque juridiction.</p> <p>Notre approche a consisté à examiner les business plans fiscaux relatifs essentiellement aux prévisions de résultats liés à l'activité de promotion immobilière dans le groupe d'intégration fiscale Altareit pour apprécier la capacité du groupe à dégager des résultats taxables futurs permettant l'utilisation des déficits fiscaux activés.</p> <p>Nous avons comparé ces business plans fiscaux avec les prévisions de flux de trésorerie futurs utilisées le cas échéant dans le cadre des tests annuels de dépréciation des écarts d'acquisition et des marques, et examiné les principales données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces prévisions de résultats fiscaux.</p>

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

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2018, les stocks immobiliers sont inscrits au bilan pour un montant de M€ 986 et la marge immobilière s'élève à M€ 195 pour l'exercice 2018.</p> <p>Comme indiqué dans la note 2.4.17 de l'annexe aux comptes consolidés, le chiffre d'affaires et les coûts (marge immobilière) sont reconnus dans les comptes du groupe selon la méthode de l'avancement. L'intégralité des opérations de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et de Contrat de Promotion Immobilière (CPI) est concernée par cette méthode.</p> <p>Pour ces programmes, le chiffre d'affaires des ventes notariées est comptabilisé, conformément à la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats », proportionnellement à l'avancement technique des programmes mesuré par le prorata des coûts directement rattachables à la construction, y compris le foncier, cumulés engagés par rapport au budget total et à l'avancement de la commercialisation, déterminé par le prorata des ventes régularisées sur le total des ventes budgétées.</p> <p>Comme indiqué dans la note 2.4.8 de l'annexe aux comptes consolidés, les stocks sont évalués au prix de revient sous déduction de la quote-part de prix de revient sortie à l'avancement pour les opérations réalisées en VEFA ou en CPI. Des dépréciations sont comptabilisées lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure au prix de revient.</p> <p>Compte tenu du caractère significatif des stocks, du chiffre d'affaires et de la marge immobilière dans les comptes consolidés du groupe, nous avons considéré l'évaluation de ces éléments comme un point clé de l'audit.</p>	<p>Notre approche a consisté à examiner les hypothèses retenues par la direction pour l'évaluation du résultat des opérations immobilières et notamment les hypothèses relatives aux prix de vente, aux coûts d'acquisition du foncier, aux coûts de construction, aux honoraires de prestations de services et aux coûts internes.</p> <p>Nous avons rapproché les taux d'avancement techniques des opérations présentant un chiffre d'affaires et des coûts (marge immobilière) significatifs des confirmations externes réalisées par les maîtres d'œuvre pour les coûts de construction et des actes d'acquisition pour les coûts du foncier. Par ailleurs, nous avons rapproché les taux d'avancement commerciaux des actes notariés en réalisant des tests de détails sur les ventes de l'exercice. Nous avons également inclus dans l'équipe des membres ayant une compétence particulière en systèmes d'information pour réaliser des tests de fiabilité des contrôles applicatifs liés au processus de commercialisation.</p> <p>Nous avons également examiné les coûts encourus et restant à encourir sur les projets les plus significatifs afin d'identifier les contrats déficitaires et, le cas échéant, nous avons rapproché ces coûts de la perte à terminaison de ces contrats.</p> <p>Enfin, nous avons vérifié, par sondages, l'exactitude arithmétique du chiffre d'affaires et des marges immobilières correspondantes dégagées au cours de l'exercice et enregistrées dans les comptes consolidés, à partir des marges à terminaison et des taux d'avancement commercial et technique.</p> <p>L'évaluation des stocks relatifs aux projets non encore lancés commercialement, d'une part, et aux projets livrés, d'autre part, a fait ainsi l'objet d'une attention particulière. Pour les opérations non encore lancées commercialement, nous avons examiné l'existence de perspectives profitables, à partir d'entretiens avec la direction et d'analyses des budgets d'opération. Pour les projets livrés, nous avons analysé les prix de vente prévisionnels des lots en stocks avec les prix de vente des lots actés.</p>

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion de la gérance.

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

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L. 225-102-1 du Code de commerce figure dans les informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-10 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

■ Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société 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 consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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 consolidés ont été arrêtés par la gérance.

■ Objectif et démarche d'audit

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

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

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

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

- ▶ concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

■ 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 consolidés 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

ALTAREA

**COMPTES CONSOLIDES
DE L'EXERCICE CLOS
LE 31 DECEMBRE 2018**

SOMMAIRE

1	ETATS FINANCIERS	3
2	ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES.....	8

1 Etats financiers

Etat du résultat global consolidé

En millions d'euros	Note	31/12/2018	31/12/2017 retraité
Revenus locatifs		188,9	188,4
Charges du foncier		(5,4)	(4,6)
Charges locatives non récupérées		(11,1)	(8,1)
Autres charges		(2,5)	(0,6)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(2,8)	(2,8)
Loyers nets	5.1	167,1	172,4
Chiffre d'affaires		2 164,9	1 715,9
Coûts des ventes		(1 848,8)	(1 464,8)
Autres produits		-	12,4
Charges commerciales		(111,7)	(81,6)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(9,4)	(14,5)
Amortissement des relations clientèles		-	(5,5)
Marge immobilière	5.1	195,0	161,9
Prestations de services externes		51,8	35,2
Production immobilisée et stockée		160,6	166,4
Charges de personnel		(213,8)	(200,9)
Autres charges de structure		(96,7)	(80,1)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(9,6)	(5,6)
Frais de structure nets		(107,6)	(85,0)
Autres produits et charges		(10,7)	(1,5)
Dotations aux amortissements		(1,7)	(0,8)
Frais de transaction		(8,9)	(1,4)
Autres		(21,2)	(3,7)
Produits de cessions d'actifs de placement		46,5	80,0
Valeur comptable des actifs cédés		(42,1)	(68,6)
Dotations nettes aux provisions		-	(1,5)
Résultat sur cession d'actifs de placement		4,4	9,9
Variation de valeur des immeubles de placement	7.1	(89,7)	198,7
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût		(9,7)	(1,4)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		(0,6)	0,4
Dotations nettes aux provisions		(0,2)	1,4
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE		137,5	454,5
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.5	59,0	44,0
RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE		196,5	498,6
Coût de l'endettement net	5.2	(50,5)	(44,3)
Charges financières		(66,8)	(60,0)
Produits financiers		16,2	15,7
Autres résultats financiers		2,1	8,8
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	5.2	(38,2)	2,9
Actualisation des dettes et créances		(0,2)	(0,3)
Résultat de cession de participation		214,5	32,6
Dividendes		0,0	0,2
Résultat avant impôts		324,2	498,5
Impôt sur les résultats	5.3	(36,4)	(22,5)
RESULTAT NET		287,8	476,1
dont Part des actionnaires d'Altarea SCA		255,3	323,0
dont Part des actionnaires minoritaires des filiales		32,6	153,1
Nombre moyen d'actions non dilué		15 791 325	15 436 934
Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA de base par action (€)	5.4	16,17	20,92
Nombre moyen d'actions dilué		15 992 352	15 608 950
Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (€)	5.4	15,96	20,69

Autres éléments du résultat global

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
RESULTAT NET	287,8	476,1
Ecarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	0,5	(0,3)
dont impôts	(0,1)	0,1
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	0,5	(0,3)
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	0,5	(0,3)
RESULTAT GLOBAL	288,4	475,8
dont Résultat net global des actionnaires d'Altarea SCA	255,8	322,7
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	32,6	153,1

État de la situation financière consolidée

En millions d'euros	Note	31/12/2018	31/12/2017
Actifs non courants		5 296,9	5 437,9
Immobilisations incorporelles	7.2	313,7	258,5
<i>dont Ecart d'acquisition</i>		194,3	155,3
<i>dont Marques</i>		100,7	89,9
<i>dont Relations clientèle</i>		–	–
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		18,8	13,3
Immobilisations corporelles		20,6	18,5
Immeubles de placement	7.1	4 526,2	4 508,7
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>		3 931,3	3 983,8
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>		594,9	525,0
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	4.5	395,3	564,0
Prêts et créances (non courant)		10,6	9,3
Impôt différé actif	5.3	30,5	79,0
Actifs courants		2 730,2	3 154,8
Stocks et en-cours nets	7.3	986,4	1 288,8
Clients et autres créances	7.3	1 011,0	630,8
Créance d'impôt sur les sociétés		14,6	8,6
Prêts et créances financières (courant)		37,4	49,3
Instruments financiers dérivés	8	2,2	8,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	678,5	1 169,1
TOTAL ACTIF		8 027,1	8 592,8
Capitaux propres		3 237,3	3 164,7
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA		2 007,9	1 904,8
Capital	6.1	245,4	245,3
Primes liées au capital		407,9	563,2
Réserves		1 099,3	773,2
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA		255,3	323,0
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		1 229,4	1 259,9
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		1 001,8	911,8
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée		195,1	195,1
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		32,6	153,1
Passifs non courants		2 629,2	2 886,9
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	2 560,6	2 826,1
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>		76,3	82,6
<i>dont Emprunts obligataires</i>		1 117,4	920,7
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		1 367,0	1 822,9
Provisions long terme	6.3	21,6	20,1
Dépôts et cautionnements reçus		32,6	32,2
Impôt différé passif	5.3	14,4	8,6
Passifs courants		2 160,6	2 541,1
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	741,9	1 032,2
<i>dont Emprunts obligataires</i>		164,9	9,9
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		94,1	103,3
<i>dont Billets de trésorerie</i>		381,0	838,0
<i>dont Découverts bancaires</i>		3,5	0,8
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		98,4	80,2
Instruments financiers dérivés	8	67,2	34,9
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.3	1 345,5	1 460,3
Dettes d'impôt exigible		6,0	13,8
TOTAL PASSIF		8 027,1	8 592,8

État des flux de trésorerie consolidés

En millions d'euros	Note	31/12/2018	31/12/2017
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles			
Résultat net total consolidé		287,8	476,1
Elimination de la charge (produit) d'impôt	5.3	36,4	22,5
Elimination des charges (produits) d'intérêts nettes		48,1	39,4
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		372,4	537,9
Elimination du résultat des filiales en équivalence	4.5	(59,0)	(44,0)
Elimination des amortissements et provisions		12,4	10,8
Elimination des ajustements de valeur	7.1/5.2	138,5	(200,6)
Elimination des résultats de cessions ^(a)		(221,1)	(42,3)
Elimination des produits de dividendes		(0,0)	(0,2)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	19,6	17,1
Marge brute d'autofinancement		262,8	278,6
Impôts payés		(19,4)	(1,3)
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	7.3	(38,5)	(70,6)
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS		204,9	206,8
Flux de trésorerie des activités d'investissement			
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées	7.1	(214,3)	(142,5)
Investissements bruts dans les filiales en équivalence et participations non consolidées		(47,2)	(189,7)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	4.3	(45,6)	(0,5)
Autres variations de périmètre		2,4	0,7
Augmentation des prêts et des créances financières		(11,8)	(5,1)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes ^(a)	7.1	45,8	83,2
Désinvestissements dans les filiales en équivalence et participations non consolidées		170,8	46,0
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite	4.3	202,3	48,8
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		13,9	3,3
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés		(0,0)	(39,0)
Dividendes reçus		29,1	11,3
Intérêts encaissés sur prêts financiers		17,4	27,0
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT		162,8	(156,3)
Flux de trésorerie des activités de financement			
Augmentation de capital		1,8	—
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales		1,2	0,8
Dividendes payés aux actionnaires d'Altearea SCA	6.1	(200,8)	(16,7)
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		(35,7)	(33,0)
Emission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	1 190,4	2 789,9
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(1 747,8)	(2 006,3)
Cession (acquisition) nette d'actions propres	6.1	(18,6)	(38,3)
Variation nette des dépôts et cautionnements		0,4	0,5
Intérêts versés sur dettes financières		(51,9)	(55,0)
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT		(860,9)	641,9
VARIATION DE LA TRÉSORERIE		(493,3)	692,4
Trésorerie d'ouverture	6.2	1 168,3	475,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie		1 169,1	478,4
Découverts bancaires		(0,8)	(2,5)
Trésorerie de clôture	6.2	675,0	1 168,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie		678,5	1 169,1
Découverts bancaires		(3,5)	(0,8)

(a) Les résultats de cession présentés dans le calcul de la Marge Brute d'Autofinancement sont présentés nets de coûts de transaction. De la même façon, les cessions d'actifs immobilisés sont présentées nettes de coûts de transaction dans les flux de trésorerie d'investissement.

État de variation des capitaux propres consolidés

En millions d'euros	Capital	Primes liées au capital	Elimination des actions propres	Réserves et résultats non distribués	Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	Capitaux propres
Au 1er janvier 2017	229,7	588,3	(29,9)	832,8	1 620,9	1 137,4	2 758,3
<i>Résultat Net</i>	-	-	-	323,0	323,0	153,1	476,1
<i>Ecart actuariel sur engagements de retraite</i>	-	-	-	(0,3)	(0,3)	(0,0)	(0,3)
Résultat global	-	-	-	322,7	322,7	153,1	475,8
<i>Distribution de dividendes</i>	-	(166,6)	-	(7,3)	(173,9)	(31,8)	(205,7)
<i>Augmentation de capital</i>	15,6	141,5	-	0,0	157,1 ^(a)	0,8	158,0
<i>Valorisation des paiements en actions</i>	-	-	-	11,3	11,3	0,0	11,3
<i>Elimination des actions propres</i>	-	-	(24,1)	(9,3)	(33,4)	-	(33,4)
Transactions avec les actionnaires	15,6	(25,0)	(24,1)	(5,3)	(38,8)	(31,0)	(69,9)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	-	0,5	0,5
Autres	(0,0)	-	-	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Au 31 décembre 2017	245,3	563,2	(54,0)	1 150,2	1 904,8	1 259,9	3 164,7
Impact sur les soldes d'ouverture de la première application d'IFRS15	-	-	-	45,7	45,7	5,3	51,0
<i>Résultat Net</i>	-	-	-	255,3	255,3	32,6	287,8
<i>Ecart actuariel sur engagements de retraite</i>	-	-	-	0,5	0,5	0,0	0,5
Résultat global	-	-	-	255,8	255,8	32,6	288,4
<i>Distribution de dividendes</i>	-	(157,1)	-	(43,7)	(200,8)	(53,2)	(254,0)
<i>Augmentation de capital</i>	0,1	1,7	-	-	1,8 ^(b)	1,2	3,1
<i>Valorisation des paiements en actions</i>	-	-	-	13,4	13,4	0,0	13,4
<i>Elimination des actions propres</i>	-	-	(0,6)	(12,2)	(12,9)	-	(12,9)
Transactions avec les actionnaires	0,1	(155,4)	(0,6)	(42,5)	(198,4)	(52,0)	(250,4)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	(0,0)	(0,0)	(16,3)	(16,3)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	0,0	-	-	-	0,0	(0,0)	(0,0)
Autres	-	-	-	0,0	0,0	(0,0)	(0,0)
Au 31 décembre 2018	245,4	407,9	(54,6)	1 409,2	2 007,9	1 229,4	3 237,3

(a): Augmentation du capital d'Altarea SCA résultant de la conversion du dividende en actions en mai 2017

(b): Augmentation du capital d'Altarea SCA réservée sur acquisition de la société SND en octobre 2018

Compte de résultat analytique

	31/12/2018			31/12/2017 retraité		
	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
<i>En millions d'euros</i>						
Revenus locatifs	188,9	–	188,9	188,4	–	188,4
Autres charges	(21,8)	–	(21,8)	(16,0)	–	(16,0)
Loyers nets	167,1	–	167,1	172,4	–	172,4
Prestations de services externes	19,9	–	19,9	17,8	–	17,8
Production immobilisée et stockée	5,3	–	5,3	6,4	–	6,4
Charges d'exploitation	(48,5)	(3,7)	(52,2)	(52,0)	(3,1)	(55,1)
Frais de structure nets	(23,4)	(3,7)	(27,1)	(27,9)	(3,1)	(31,0)
Part des mises en équivalence	11,7	(8,6)	3,1	49,4	(0,4)	49,0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(2,5)	(2,5)	–	(1,4)	(1,4)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	0,8	180,3	181,1	0,4	9,7	10,1
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	(99,4)	(99,4)	–	197,3	197,3
Indemnités (frais) de transaction	–	(5,1)	(5,1)	–	(0,0)	(0,0)
RESULTAT COMMERCE	156,3	61,1	217,4	194,3	202,1	396,4
Chiffre d'affaires	1844,1	–	1844,1	1422,4	–	1422,4
Coût des ventes et autres charges	(1668,1)	–	(1668,1)	(1292,5)	(2,9)	(1295,3)
Marge immobilière	176,0	–	176,0	129,9	(2,9)	127,1
Prestations de services externes	4,1	–	4,1	2,0	–	2,0
Production stockée	135,3	–	135,3	138,0	–	138,0
Charges d'exploitation	(200,6)	(11,8)	(212,4)	(174,2)	(9,9)	(184,1)
Frais de structure nets	(61,1)	(11,8)	(72,9)	(34,2)	(9,9)	(44,1)
Part des mises en équivalence	12,8	19,1	31,9	21,5	(0,3)	21,2
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(4,1)	(4,1)	–	(1,8)	(1,8)
Indemnités (frais) de transaction	–	(1,7)	(1,7)	–	(0,6)	(0,6)
RESULTAT LOGEMENT	127,7	1,5	129,2	117,2	(15,5)	101,7
Chiffre d'affaires	317,7	–	317,7	291,6	–	291,6
Coût des ventes et autres charges	(299,4)	–	(299,4)	(263,1)	(2,7)	(265,8)
Autres produits	–	–	–	12,4	–	12,4
Marge immobilière	18,2	–	18,2	40,8	(2,7)	38,2
Prestations de services externes	27,5	–	27,5	15,0	–	15,0
Production stockée	20,0	–	20,0	22,0	–	22,0
Charges d'exploitation	(47,1)	(2,4)	(49,6)	(38,9)	(1,8)	(40,8)
Frais de structure nets	0,4	(2,4)	(2,0)	(1,9)	(1,8)	(3,7)
Part des mises en équivalence	78,2	(13,5)	64,7	4,4	2,0	6,4
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(1,4)	(1,4)	–	(0,4)	(0,4)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–
RESULTAT IMMOBILIER D'ENTREPRISE	96,9	(17,3)	79,6	43,4	(2,9)	40,5
Autres (Corporate)	(3,0)	(10,0)	(13,0)	1,1	(8,5)	(7,5)
RESULTAT OPERATIONNEL	377,9	35,3	413,2	355,9	175,2	531,1
Coût de l'endettement net	(41,0)	(9,6)	(50,5)	(38,4)	(5,9)	(44,3)
Autres résultats financiers	–	2,1	2,1	4,0	4,7	8,8
Actualisation des dettes et créances	–	(0,2)	(0,2)	–	(0,3)	(0,3)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(38,2)	(38,2)	–	2,9	2,9
Résultat de cession de participation	–	(2,2)	(2,2)	–	0,1	0,1
Dividendes	0,0	–	0,0	0,2	–	0,2
RESULTAT AVANT IMPÔT	336,9	(12,7)	324,2	321,8	176,7	498,5
Impôts sur les sociétés	(8,4)	(28,0)	(36,4)	(15,4)	(7,0)	(22,5)
RESULTAT NET	328,6	(40,7)	287,8	306,4	169,7	476,1
Minoritaires	(52,4)	19,8	(32,6)	(50,1)	(102,9)	(153,1)
RESULTAT NET, PART DU GROUPE	276,2	(20,9)	255,3	256,3	66,7	323,0
Nombre moyen d'actions dilué	15 992 352	15 992 352	15 992 352	15 608 950	15 608 950	15 608 950
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE	17,27	(1,31)	15,96	16,42	4,28	20,69

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

2 Annexe aux comptes consolidés

Sommaire détaillé des notes aux comptes consolidés

Note 1	Informations relatives à la société.....	9
Note 2	Principes et méthodes comptables	9
2.1	Référentiel comptable de la Société.....	9
2.2	Principales estimations et jugements	10
2.3	Autres principes de présentation des états financiers	10
2.4	Principes et méthodes comptables de la Société	11
2.5	Changements de méthode intervenus en 2018.....	22
2.6	Changement de présentation	25
Note 3	Information sur les secteurs opérationnels	26
3.1	Eléments du bilan par secteur opérationnel	26
3.2	Compte de résultat analytique par secteur opérationnel	26
3.3	Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique	27
3.4	Chiffre d'affaires par zone géographique et par secteur opérationnel	28
Note 4	Faits significatifs et évolution du périmètre de consolidation.....	29
4.1	Faits significatifs.....	29
4.2	Périmètre	30
4.3	Evolution du périmètre de consolidation.....	32
4.4	Regroupements d'entreprises	32
4.5	Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées.....	33
Note 5	Résultat.....	35
5.1	Résultat opérationnel	35
5.2	Coût de l'endettement financier net et autres éléments.....	35
5.3	Impôt sur les résultats	36
5.4	Résultat par action	37
Note 6	Passifs	38
6.1	Capitaux propres.....	38
6.2	Endettement financier net et sûretés.....	40
6.3	Provisions	41
Note 7	Actifs et tests de valeur.....	42
7.1	Immeubles de placement	42
7.2	Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition	44
7.3	Besoin en fonds de roulement d'exploitation	45
Note 8	Gestion des risques financiers.....	48
8.1	Valeur comptable des instruments financiers par catégorie	48
8.2	Risque de taux	49
8.3	Risque de liquidité.....	51
Note 9	Transactions avec les parties liées	53
Note 10	Engagements du groupe et passifs éventuels	55
10.1	Engagements hors bilan.....	55
10.2	Passifs éventuels	57
Note 11	Evénements postérieurs à la date de clôture.....	57
Note 12	Honoraires des commissaires aux comptes.....	57

NOTE 1 INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE

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

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

Altarea et ses filiales, « Altarea » ou « la Société » ou « le Groupe », sont un acteur de référence de l'immobilier. A la fois foncière et promoteur, Altarea est présent sur les trois principaux marchés de l'immobilier : commerce, logement, immobilier d'entreprise.

Altarea exerce, à titre principal, une activité de foncière sur le marché des centres commerciaux. L'activité foncière inclut des fonctions d'asset et de property management pour compte propre et pour compte de tiers.

Altarea est aussi un opérateur global du marché de l'immobilier à la fois foncière de développement dans le secteur des centres commerciaux, et acteur significatif des secteurs de la promotion Logement et Immobilier d'entreprise.

Ainsi, le Groupe a créé un modèle intégré unique lui permettant de s'armer comme un véritable ensemble urbain apportant une haute qualité de vie.

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

Altarea présente ses états financiers et ses notes annexes en millions d'euros.

Les comptes consolidés établis au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ont été arrêtés par la Gérance le 26 février 2019 après avoir été examinés par le Comité d'Audit et par le Conseil de Surveillance.

NOTE 2 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

2.1 Référentiel comptable de la Société

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés annuels sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2018 et disponibles sur le site :

http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission.

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2018 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2017, à l'exception de l'évolution des normes et interprétations adoptées par l'Union européenne applicables au 1^{er} janvier 2018.

Les informations relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2017, présentées dans le document de référence déposé à

l'AMF le 15 mars 2018 sous le numéro D.18-0136, sont incorporées par référence.

Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1er janvier 2018 (sous réserve de leur approbation par l'Union Européenne) :

- IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients et Clarifications d'IFRS 15
- IFRS 9 – Instruments financiers
- Modifications d'IFRS 2 – Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions
- Modifications d'IFRS 4 – Contrats d'assurance – Application d'IFRS 9 Instruments financiers avec IFRS 4
- Modifications d'IAS 40 – Transferts d'immeubles de placement
- Interprétation IFRIC 22 – Transactions en monnaies étrangères et contrepartie anticipée
- Améliorations annuelles des IFRS (Cycle 2014-2016).

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 31 décembre 2018 et dont l'application est obligatoire à compter des périodes commençant le 1^{er} janvier 2019 ou postérieurement :

Néant.

Normes et interprétations en vigueur au 1er janvier 2018 et dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2018 :

- Modifications d'IFRS 9 – Clause de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative
- Interprétation IFRIC 23 – Incertitudes relatives au traitement des impôts sur le résultat
- **IFRS 16 – Contrats de location**

Le 31 octobre 2017, l'Union Européenne a adopté la norme IFRS 16 qui est d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019 (une application anticipée étant possible). Cette norme abandonne la distinction existante entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple. Elle aura pour effet, pour tous les contrats de location répondant à la définition de contrat de location simple, de comptabiliser au bilan des locataires un droit d'utilisation de l'actif loué en contrepartie d'une obligation locative.

Un recensement des contrats de location a été réalisé. Les contrats conclus par le Groupe entrant dans le champ d'application de la norme concernent principalement :

- les locations immobilières : le Groupe est locataire de ses bureaux dans la plupart des villes où il opère,
- l'exploitation d'espaces publics dans le cadre de son activité Commerce,
- ainsi que les contrats de locations de véhicules.

L'évaluation des impacts de cette nouvelle norme est en cours de finalisation.

Le Groupe n'a pas encore fait le choix de son mode d'application (rétrospective ou rétrospective simplifiée).

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

- Modifications d'IAS 19 – Modification réduction ou liquidation d'un régime
- Améliorations annuelles des IFRS (Cycle 2015-2017)
- IFRS 17 – Contrats d'assurance
- Modifications d'IAS 1 et d'IAS 8 – Importance relative
- Modifications d'IFRS 10 et d'IAS 28 - Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise
- Modifications d'IAS 28 – Intérêts à long terme dans des entités associées et des coentreprises
- Modifications des références au cadre conceptuel dans les normes
- IFRS 14 – Comptes de report réglementaires
- Modifications d'IFRS 3 – Définition d'un business.

2.2 Principales estimations et jugements

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

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

La valorisation des incorporels non amortissables

- l'évaluation des écarts d'acquisition et des marques – liés à Cogedim acquis en 2007, Pitch Promotion acquis en 2016 et Histoire & Patrimoine acquis en 2018 (se référer à la note 2.4.7 « Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de placement) et pertes de valeur » et 7.2 « Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition »),

Les valorisations des autres actifs ou passifs

- l'évaluation des immeubles de placement (se référer aux notes 2.4.5 « Immeubles de placement » et 7.1 « Immeubles de placement »),
- l'évaluation des stocks (se référer à la note 2.4.8 « Stocks »),

- l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 2.4.16 « Impôts » et 5.3 « Impôt sur les résultats ») ; il est à noter que le Groupe applique depuis le 31 décembre 2016 dans ses comptes consolidés, la baisse du taux programmée par la Loi de finances en vigueur,
- l'évaluation des paiements en actions (se référer aux notes 2.4.12 « Paiements en actions » et 6.1 « Capitaux propres »),
- l'évaluation des instruments financiers (se référer à la note 8 « Gestion des risques financiers »).

Les estimations des résultats opérationnels

- l'évaluation de la marge immobilière et des prestations selon la méthode de comptabilisation à l'avancement (se référer à la note 2.4.17 « Chiffre d'affaires et charges associées »).

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

Conformément aux dispositions d'IFRS 5, le Groupe est amené à exercer son jugement pour déterminer si les critères permettant d'identifier un actif ou un groupe d'actifs comme détenu en vue de la vente ou encore si une activité est destinée à être abandonnée sont satisfaits (se référer à la note 2.4.6 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées » et 7.1 « Immeubles de placement »).

2.3 Autres principes de présentation des états financiers

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Les soldes bilanciels et les produits et charges résultant des transactions intragroupes sont éliminés lors de la préparation des états financiers consolidés.

Classement au bilan

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

Les actifs devant être réalisés, consommés ou cédés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture, sont classés en « actifs courants », de même que les actifs détenus dans le but d'être cédés, la trésorerie ou les équivalents de trésorerie. Tous les autres actifs sont classés en « actifs non courants ».

Les passifs devant être réglés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture sont classés en « passifs courants », ainsi que les provisions entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée et la part à moins d'un an des autres provisions.

Les impôts différés sont, quant à eux, toujours présentés en actifs ou passifs non courants

2.4 Principes et méthodes comptables de la Société

2.4.1 Participations de la Société et méthodes de consolidation

Les normes sur la consolidation sont :

- IFRS 10 – Etats financiers consolidés
- IFRS 11 – Partenariats
- IFRS 12 – Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités
- IAS 28 – Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises

La norme IFRS 10 définit le contrôle ainsi : « un investisseur contrôle une entité lorsqu'il est exposé ou qu'il a le droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci ». La Société détient le pouvoir sur une entité lorsqu'elle a les droits effectifs qui lui confèrent la capacité actuelle de diriger les activités pertinentes, à savoir les activités qui ont une incidence importante sur les rendements de l'entité.

L'appréciation du contrôle selon IFRS 10 a conduit la Société à développer un cadre d'analyse de la gouvernance des entités avec qui la Société est en lien, en particulier lorsqu'il existe des situations de partenariat régies par un environnement contractuel large tel les statuts, les pactes d'actionnaires, etc. Il est également tenu compte des faits et circonstances.

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

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

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

Entités contrôlées exclusivement

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

Toute modification de la part d'intérêt de la Société dans une filiale qui n'entraîne pas une perte de contrôle est comptabilisée comme une transaction portant sur les capitaux propres. Si la Société perd le contrôle d'une filiale, les actifs, passifs et capitaux propres de cette ancienne filiale sont décomptabilisés. Tout gain ou perte résultant de la perte

de contrôle est comptabilisé en résultat. Toute participation conservée dans l'ancienne filiale est comptabilisée à sa juste valeur à la date de perte de contrôle selon le mode de comptabilisation requis suivant IFRS 11, IAS 28 ou IFRS 9.

Entités contrôlées conjointement

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

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

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

Entités sous influence notable

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

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

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

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

2.4.2 Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition

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

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

L'écart d'acquisition :

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

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

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

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

La Société met en œuvre des tests de pertes de valeur au titre de ses écarts d'acquisition lors de chaque clôture annuelle ou semestrielle (soit au moins une fois l'an) et plus fréquemment s'il existe un indice de perte de valeur.

Les principaux écarts d'acquisition sont issus des prises de contrôle de Cogedim en 2007, du promoteur Pitch Promotion en 2016 et d'Histoire & Patrimoine en 2018.

Ces écarts d'acquisition, sont affectés aux regroupements d'U.G.T, (unités génératrices de trésorerie - les programmes) que sont les secteurs opérationnels Logement et Immobilier

d'entreprise. Les principaux indices de perte de valeur sont, au regard de ces secteurs du Logement et de l'Immobilier d'entreprise (Promotion), une baisse du rythme d'écoulement des programmes ou des taux de marge combinée à une baisse du volume d'activité (réservations, backlog, portefeuille ...).

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

2.4.3 Immobilisations incorporelles

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

Conformément à la norme IAS 38,

- les logiciels acquis ou créés sont évalués à leur coût et amortis sur leur durée d'utilité qui est généralement comprise entre 1 et 5 ans.
- les marques qui résultent de l'identification d'un actif incorporel issu d'acquisitions font l'objet d'une estimation de leur durée de vie et sont amorties sur cette durée lorsqu'elle est finie. Elles sont dépréciées, le cas échéant, lorsqu'il existe des indices de perte de valeur. Les marques Cogedim, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine, à durée de vie indéfinie, sont donc non amortissables. Elles sont affectées aux regroupements d'U.G.T que sont les secteurs opérationnels Logement et Immobilier d'entreprise.
- les relations clientèles qui résultent de l'identification d'actifs incorporels issus de l'acquisition de promoteurs sont amortissables au rythme de réalisation du carnet de commandes acquis et des lancements de programmes pour la partie concernant les promesses de vente acquises ou amortissables linéairement sur une durée déterminée. Elles sont dépréciées le cas échéant lorsqu'il existe des indices de perte de valeur.

2.4.4 Immobilisations corporelles

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

2.4.5 Immeubles de placement

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

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

Le portefeuille d'immeubles de placement du Groupe est constitué d'immeubles en exploitation et d'immeubles en

cours de développement ou de construction pour compte propre.

En application de la norme IAS 40, le Groupe a opté pour le modèle de la juste valeur et valorise ses immeubles de placement en conséquence selon le guide établi par IFRS 13 « Evaluation à la juste valeur » et ce, à chaque fois que celle-ci peut être déterminée de façon fiable. Sinon, ils sont laissés au coût et font l'objet de tests de valeurs au minimum une fois l'an et à chaque fois qu'il existe des indices de perte de valeur.

La juste valeur des immeubles de placement est celle retenue par la Direction suivant les faits et circonstances et tenant compte de la destination des immeubles. Pour ce faire, la Direction s'appuie sur des expertises établies par des experts principalement externes donnant des évaluations droites inclus en prenant en compte une décote à hauteur des droits correspondant aux frais et droits de mutation. Ces droits ont été estimés en France à 6,9% (à l'exception de l'île de France fixés à 7,5%), en Italie à 4% et, en Espagne à 2,5%.

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

Les experts utilisent deux méthodes :

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

Les revenus locatifs prennent notamment en compte :

- les évolutions de loyers qui devraient être appliquées lors des renouvellements (arrivée à échéance des baux, changement de locataires,...),
- le taux de vacance normatif,
- les incidences des plus-values locatives futures résultant de la location des lots vacants,
- la progression des revenus due aux paliers, et
- un taux d'impayé.

L'évaluation des immeubles de placement à la juste valeur est conforme aux recommandations du rapport dit « rapport Barthès de Ruyter » (émis en 2000) sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne. Les experts font par ailleurs référence au *RICS appraisal and Valuation standards* publié par la Royal Institute of Chartered Surveyors Red Book.

Immeubles de placement évalués la juste valeur

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

Au 31 décembre 2018, le patrimoine en exploitation a fait l'objet d'une expertise externe.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Immeubles de placement évalués au coût

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

Ces investissements concernent principalement les dépenses suivantes :

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

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

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

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

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

La valeur recouvrable de ces actifs qui restent comptabilisés au coût est appréciée par comparaison de leur prix de revient à terminaison et de leur valeur estimée sur la base des flux attendus pour la Société. Si la valeur recouvrable est

inférieure au prix de revient à terminaison, une perte de valeur sous la forme d'une provision pour dépréciation est enregistrée au compte de résultat sur la ligne « Pertes de valeur sur immeubles de placement évalués au coût ».

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

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

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

Le caractère hautement probable est apprécié par l'existence d'un plan de vente de l'actif engagé par la direction du Groupe, et d'un programme actif pour trouver un acheteur et finaliser le plan dans les douze mois à venir. Le management apprécie les situations. Lorsqu'il existe, à la date de clôture, une promesse de vente ou un engagement ferme, l'immeuble est systématiquement inclus dans les actifs détenus en vue de la vente.

L'actif est évalué à la juste valeur qui est généralement le montant convenu entre les parties diminué des coûts de la vente.

Pour qu'une activité soit réputée être abandonnée, la Société apprécie, selon les faits et circonstances, l'existence ou non d'un plan unique et coordonné pour se séparer d'une ligne d'activité ou d'une région géographique.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.8 Stocks

Les stocks relèvent :

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

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

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

- le prix d'acquisition des terrains,

- les coûts de construction (V.R.D. inclus),
- tous les honoraires techniques et les honoraires de gestion des programmes qu'ils soient internes ou externes au Groupe, et
- les dépenses annexes directement rattachables à la construction du programme.

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

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

2.4.9 Créances clients et autres créances

Les créances clients et les autres créances sont évaluées à leur valeur nominale sous déduction des dépréciations. Conformément à IFRS 9, en matière de dépréciation, le Groupe applique sur ses créances commerciales (activité Commerce principalement), le modèle fondé sur les pertes attendues (pertes de crédit attendues basées sur la durée de vie des créances, elle-même basée sur l'expérience des pertes de crédit historique du Groupe).

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

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

Ces créances sont classées au bilan en :

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

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

Le Groupe a choisi de ne pas mettre en œuvre la comptabilité de couverture proposée par la norme IFRS 9.

Les principes d'application des normes IAS 32, IFRS 9 et IFRS 7 sont les suivants :

Evaluation et comptabilisation des actifs et passifs financiers

- Les créances rattachées à des participations dans des sociétés mises en équivalence sont classées au bilan sous le poste « Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées ». Les autres créances rattachées à des participations et comptes courants classés au bilan dans « Prêt et créances financières » concernent essentiellement des avances à

des associés minoritaires de sociétés consolidées ou de sociétés déconsolidées.

- Les dépôts et cautionnements versés concernent des dépôts versés sur des projets. Ils sont la contrepartie de dépôts de garantie versés par les preneurs de centres commerciaux sur des comptes séquestres (dépôts et cautionnements non actualisés) et/ ou, des dépôts de garantie versés pour les immeubles occupés par le Groupe.
- Les instruments de capitaux propres se composent essentiellement de titres de participation dans des sociétés non consolidées. Ils sont comptabilisés à leur juste valeur par résultat s'ils sont détenus à des fins de transactions ; sinon, ils sont comptabilisés à la juste valeur par OCI non recyclable (les variations de juste valeur sont alors comptabilisées dans une rubrique distincte des capitaux propres, « les autres éléments du résultat global »). Pour les titres non cotés, si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable à chaque clôture, ils sont maintenus au bilan à leur juste valeur initiale, c'est-à-dire à leur coût d'acquisition majoré des frais de transaction, ajusté d'éventuels gains ou pertes de valeur déterminés par une analyse de la variation de la quote-part des capitaux propres détenus.
A chaque acquisition de titres de capitaux propres, une analyse similaire sera conduite afin de déterminer l'intention de gestion du Groupe. Pour les actions de sociétés cotées, cette juste valeur est déterminée sur la base des indicateurs de marché à la date de clôture.
- Les instruments financiers dérivés (à l'actif comme au passif) sont considérés comme détenus à des fins de transaction. Ils sont évalués à leur juste valeur. La variation de juste valeur de ces instruments financiers dérivés est enregistrée en contrepartie du compte de résultat.
- La trésorerie définie dans la norme IAS 7 comprend les liquidités en comptes courants bancaires et les comptes à terme, qui sont mobilisables ou cessibles à très court terme (i.e. assortis d'une échéance à l'origine de moins de trois mois) et ne présentent pas de risque significatif de perte de valeur en cas d'évolution des taux d'intérêt. Ces actifs sont évalués au bilan à leur juste valeur. Les variations de juste valeur de ces instruments sont comptabilisées en résultat avec pour contrepartie l'ajustement du compte de trésorerie. La trésorerie doit être disponible immédiatement pour les besoins des filiales ou pour ceux du Groupe.
- Tous les emprunts ou dettes portant intérêts sont initialement enregistrés à la juste valeur, moins les coûts de transaction directement attribuables. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif (TIE). La détermination des TIE initiaux est réalisée par un actuaire. En cas de renégociation des contrats des passifs financiers comptabilisés au coût amorti, si les tests quantitatifs et qualitatifs conduisent à conclure qu'il n'y a pas de modification substantielle des flux de trésorerie contractuels, alors le Groupe maintient le TIE d'origine et ajuste le coût amorti de la dette concernée, contrepartie résultat.

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

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

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

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

2.4.11 Capitaux propres

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

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

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

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

2.4.12 Paiements en actions

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

Le règlement de ces droits peut se faire en instruments de capitaux propres ou en trésorerie : au sein du Groupe, tous les plans portant sur le titre Altarea doivent être réglés en instruments de capitaux propres.

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 2, les paiements en actions consentis aux mandataires sociaux ou aux salariés d'Altarea ou des sociétés du Groupe sont comptabilisés dans les états financiers selon les modalités suivantes : la juste valeur de l'instrument de capitaux propres attribué est comptabilisée en charge de personnel en

contrepartie d'une augmentation des capitaux propres si le plan doit être réglé en instruments de capitaux propres, ou d'une dette si le plan doit être réglé en trésorerie.

Cette charge de personnel représentative de l'avantage accordé (correspondant à la juste valeur des services rendus par les salariés) est évaluée par un actuair, à la date d'attribution, à partir du modèle mathématique binomial de Cox Ross Rubinstein et de la méthode de Monte-Carlo, calculé en fonction d'un turnover déterminé sur les trois derniers exercices. Ce modèle est adapté au plan prévoyant une durée d'indisponibilité et une période de blocage.

La charge est étalée sur la période d'acquisition des droits. Les plans d'attribution d'actions (et les PEE) sont valorisés sur la base de la valeur de marché.

2.4.13 Résultat par action

Résultat par action non dilué (en €)

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

Résultat par action dilué (en €)

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

L'effet dilutif est calculé selon la méthode du « rachat d'actions ». Suivant cette méthode, les fonds recueillis suite à l'exercice des options, sont supposés être affectés en priorité au rachat d'actions au prix de marché. Ce prix de marché correspond à la moyenne des cours moyens mensuels de l'action Altarea pondérée des volumes échangés. Le nombre théorique d'actions qui seraient ainsi rachetées au prix de marché vient en diminution du nombre total des actions résultant de l'exercice des droits. Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur.

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

2.4.14 Avantages au personnel

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

Indemnités de départ à la retraite

Les indemnités de départ à la retraite sont versées aux salariés au moment de leur départ en retraite en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la retraite. Ces indemnités relèvent du régime des prestations définies, régime pour lequel l'employeur est engagé formellement ou implicitement sur un montant ou un niveau de prestations et supporte donc le risque à moyen ou long terme.

Une provision est enregistrée au passif pour couvrir l'intégralité de ces engagements de retraite. Elle est évaluée régulièrement par des actuaires indépendants selon la méthode des unités de crédit projetées et représente la valeur actuelle probable des droits acquis, évalués en tenant compte des augmentations de salaires jusqu'à l'âge de départ à la retraite, des probabilités de départ et de survie.

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

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

Les principales hypothèses retenues pour cette estimation sont les suivantes :

- Taux d'actualisation : Taux de rendement des obligations des sociétés corporate de notation AA (Zone Euro) de maturité supérieure à 10 ans. Le Groupe retient le taux Iboxx qui se situe à 1,60%,
- Table de mortalité : TF et TH 2000-2002,
- Type de départ : selon les législations locales et pour la France, départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein,
- Turnover : turn-over annuel moyen observé sur les 3 dernières années, qui se situe entre 5% et 9% selon les branches et les tranches d'âge,
- Taux de revalorisation des salaires à long terme (y compris inflation) : 2,2%.

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

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

Autres avantages postérieurs à l'emploi

Ces avantages sont offerts à travers des régimes à cotisations définies. Dans le cadre de ces régimes le Groupe n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations ; la charge qui correspond aux cotisations versées est prise en compte en résultat sur l'exercice.

Autres avantages à long terme

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

Indemnités de rupture de contrat de travail

Le cas échéant, les indemnités de rupture de contrat de travail sont provisionnées sur la base de la convention collective.

Avantages à court terme

Les avantages à court terme incluent notamment, un accord d'intéressement des salariés au résultat de l'unité économique et sociale, signé entre les sociétés prestataires

de services du Groupe, membres de l'UES, et le comité d'entreprise ; et un plan de participation des salariés aux résultats de l'entreprise s'appliquant sur les résultats de l'unité économique et sociale suivant les accords de droit commun.

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

2.4.15 Provisions et passifs éventuels

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

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

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

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

2.4.16 Impôts

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

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

Les impôts sont comptabilisés selon la norme IAS 12.

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

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

dérivé du business plan de la Société établi sur une durée raisonnable.

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

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

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

2.4.17 Chiffre d'affaires et charges associées

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

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

Les revenus locatifs comprennent les loyers bruts incluant l'impact de l'étalement sur la durée ferme du bail des paliers, des franchises et autres avantages octroyés contractuellement par le bailleur au preneur, notamment les allègements accordés au cours de la vie du bail. Les autres produits nets regroupent les revenus et les charges comptabilisés au titre des droits d'entrée perçus, des indemnités de résiliation reçues et des indemnités d'éviction versées (pour lesquelles il n'a pu être démontré qu'elles étaient à l'origine de l'amélioration de la rentabilité locative de l'immeuble).

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

Les charges locatives non récupérées figurent nettes des refacturations aux locataires (en accord avec la norme IFRS 15) et correspondent aux charges normalement refacturables (charges locatives, impôts locaux,...) au locataire, mais restant à la charge du propriétaire du fait de leur plafonnement ou de la vacance des surfaces locatives.

Les autres charges intègrent les abondements du bailleur au fonds marketing des centres, les coûts travaux non capitalisés et non refacturés aux preneurs, des honoraires de gestion locative sur certains contrats.

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

Elle correspond principalement à la marge réalisée par les secteurs Logement et Immobilier d'entreprise ainsi qu'à la marge résultant de la cession d'opérations connexes à l'activité de développement du secteur Commerce.

La marge immobilière des activités de promotion est reconnue dans les comptes du Groupe selon « la méthode de l'avancement ».

L'intégralité des opérations de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et de Contrat de Promotion Immobilière (CPI) est concernée par cette méthode.

Pour ces programmes, le chiffre d'affaires des ventes notariées est comptabilisé, conformément à la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats », proportionnellement à l'avancement technique des programmes mesuré par le prorata des coûts directement rattachables à la construction (le prix de revient du foncier est inclu au calcul) cumulés engagés par rapport au budget total prévisionnel (actualisé à chaque clôture) et à l'avancement de la commercialisation déterminé par le prorata des ventes régularisées sur le total des ventes budgétées. Le fait générateur de la reconnaissance du chiffre d'affaires est donc l'achat du terrain combiné à la signature d'actes authentiques de vente (ventes régularisées).

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

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

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

Les opérations d'achat / revente d'ensembles immobiliers sont comptabilisées au fur et à mesure des ventes régularisées. Pour ces opérations la marge immobilière fait ressortir d'une part le chiffre d'affaires (pour son montant net de TVA sur marge le cas échéant) et d'autre part le coût des ventes correspondant aux éléments de prix de revient.

Les frais de structure nets correspondent aux produits et charges inhérents à l'activité des sociétés prestataires du Groupe.

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

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

Les autres produits et charges concernent les sociétés non prestataires du Groupe. Ils correspondent principalement à des charges de structure et des produits divers de gestion. Les dotations aux amortissements sont liées aux immobilisations incorporelles et corporelles autres que les actifs en exploitation.

2.4.18 Contrats de location

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

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

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

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

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

Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle. Ces indemnités sont rattachées à l'ancien contrat et sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

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

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

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

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

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

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

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

Chaque contrat fait l'objet d'une analyse spécifique.

2.4.19 Résultat de cession d'actifs de placement

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

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

2.4.20 Ajustement de valeur des immeubles de placement

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

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

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

2.4.21 Coût des emprunts ou des dettes portant intérêts

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

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

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

Lorsqu'il existe un retard significatif sur un projet de construction, la Direction peut estimer, s'il s'agit d'un retard anormalement long, de ne plus capitaliser les frais financiers affectables au programme en question. La Direction estime

la date à laquelle la reprise de la capitalisation des frais financiers peut être réalisée.

2.4.22 Effet de l'actualisation des créances et des dettes

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

2.4.23 Tableau des flux de trésorerie

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

2.4.24 Secteurs opérationnels

La norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels » impose la présentation d'une information par secteur opérationnel conforme à l'organisation de la Société et à son système de reporting interne, établi selon les méthodes de comptabilisation et d'évaluation IFRS. Un secteur opérationnel représente une activité de la Société qui encourt des produits et des charges et dont le résultat opérationnel est régulièrement examiné par la Gérance de la Société d'une part et ses dirigeants opérationnels d'autre part. Chaque secteur dispose d'informations financières isolées.

Le reporting interne de la Société repose sur l'analyse du résultat de la période selon

- un cash-flow courant des opérations (FFO¹),
- des variations de valeur latentes ou réalisées, des charges calculées et des frais de transaction.

Selon ces deux axes d'analyse, le résultat opérationnel qui s'entend, dans ce cadre, y compris le résultat des sociétés mises en équivalence, est suivi par secteur opérationnel.

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

Les secteurs opérationnels de la Société sont :

- Commerce : l'activité des centres commerciaux en exploitation et en développement,
- Logement : l'activité de promotion résidentielle,
- Immobilier d'entreprise : l'activité de promotion, de services et d'investissement.

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

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

¹ Fund From Operations

impôts différés actifs correspondant à l'activation de déficits fiscaux.

Dans le cadre des opérations courantes du Groupe :

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

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

Les principaux agrégats du **Cash-flow opérationnel** suivis par le Groupe dans le reporting interne sont :

- Les produits nets du secteur y compris les dépréciations d'actifs courants :
 - Commerce : les loyers nets,
 - Logement et Immobilier d'entreprise : la marge immobilière.
- Les frais de structure nets qui regroupent les prestations de services venant absorber une partie des frais de structure et les charges d'exploitation, qui s'entendent comme étant les charges de personnel, les autres charges de fonctionnement, les autres produits et autres charges du secteur et les dépenses couvertes par des reprises de provisions utilisées.
- La part des cash flow courant des co-entreprises (joint-ventures) ou sociétés associées.

Le coût de l'endettement net correspond au coût de l'endettement net hors les charges calculées qui correspondent notamment à l'étalement des frais d'émission d'emprunt (et qui sont présentées dans les variations de valeur, charges calculées et indemnités de transaction).

L'impôt (FFO) correspond à l'impôt exigible de la période hors les impôts différés et hors les impôts exigibles afférents aux écarts de valeur (exit tax etc.).

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

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

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

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

ANR de l'année précédente

- + Cash-flow courant des opérations (FFO)
- + Variation de valeur, les charges calculées et les frais de transaction
- Distribution de dividendes
- + Augmentation de capital
- +/- Autres éléments de réconciliation

= ANR de l'année en cours

Les principaux agrégats **opérationnel** suivis par le Groupe dans le reporting interne sont :

- **Les variations de valeurs** qui concernent les gains et pertes du secteur Commerce :
 - sur cessions d'actifs et, le cas échéant, les indemnités exceptionnelles reçues et assimilables sur le plan économique à la valeur d'un actif cédé,
 - sur valeur des immeubles de placement comprenant d'une part les ajustements de valeur des immeubles évalués à la juste valeur ou destinés à la vente et d'autre part les pertes de valeur des immeubles évalués au coût.
- **Les charges calculées** qui regroupent :
 - les charges ou dotations nettes de la période liées aux paiements en actions ou aux autres avantages octroyés au personnel,
 - les dotations aux amortissements ou dépréciations nettes des reprises au titre des actifs non courants autres que les immeubles de placement y compris celles relatives aux actifs incorporels ou aux écarts d'acquisition identifiés lors des regroupements d'entreprises,
 - les dotations aux provisions non courantes nettes des reprises utilisées ou non utilisées.
- **Les indemnités de transaction** regroupent les honoraires et autres charges non récurrents engagés au titre des opérations de corporate développement qui ne sont pas éligibles à la capitalisation (par ex. les frais engagés au titre des regroupements d'entreprises ou prises de participation aboutis ou non) ou qui ne sont pas éligibles à la catégorie des frais d'émission (par ex. certaines commissions engagées au titre de la gestion du capital). Sont également inclus les produits ou indemnités (frais) ne relevant pas de la marche courante des affaires de la Société.

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

3. Ligne Minoritaires

La ligne relative aux minoritaires correspond à la part du résultat attribuable aux actionnaires minoritaires des filiales

réparti entre la part du cash-flow courant des opérations (FFO) et la part revenant aux actionnaires minoritaires des filiales sur variations de valeur, charges calculées, indemnités de transaction et impôt différé.

Dans le cadre des opérations de nature exceptionnelle, les contrats sont analysés très spécifiquement et les indicateurs présentés ci-dessus peuvent être amenés à être ajustés, c'est-à-dire, des reclassements en accord avec la présentation dans les reportings internes peuvent être effectués afin de donner une meilleure lisibilité de l'opération concernée.

2.5 Changements de méthode intervenus en 2018

2.5.1 IFRS 15 - Produits des activités ordinaires tirés des contrats

Le 22 septembre 2016, l'Union Européenne a adopté la norme IFRS 15, et le 31 octobre 2017, les clarifications relatives. Cette norme n'a pas été appliquée de façon anticipée par le Groupe au 1er janvier 2017. Elle est applicable de manière obligatoire à compter du 1er janvier 2018.

Le Groupe a choisi d'appliquer la méthode de transition rétrospective modifiée au 1er janvier 2018. Les effets cumulés de la transition sont donc inclus dans les capitaux propres à l'ouverture de cet exercice, soit le 1er janvier 2018. Ainsi les états financiers du Groupe présentés en comparaison de ceux de la période, n'ont fait l'objet d'aucun retraitement. En revanche, les principaux agrégats des comptes consolidés annuels sont ci-après présentés tels qu'ils auraient été présentés selon IAS 18/ IAS 11 (compte de résultat par secteur opérationnel et besoin en fonds de roulement d'exploitation).

La mise en œuvre d'IFRS 15 a fait l'objet d'un projet dédié au sein du Groupe puisque toutes les typologies de contrats conclus avec des clients ont été revues.

Les principaux effets sur les comptes du Groupe concernent le chiffre d'affaires des opérations de promotion immobilière vendues en VEFA ou en CPI.

L'application de la norme ne remet pas en cause la comptabilisation du chiffre d'affaires à l'avancement pour ces opérations pour lesquelles le transfert de contrôle du bien promis s'effectue en continu sur la durée de l'opération.

En effet, dans le cadre d'un contrat de VEFA, le client obtient le contrôle de l'actif au fur et à mesure de sa création. Dans le cadre d'un contrat de CPI, le promoteur ne peut utiliser le bien pour un autre usage et a droit au paiement des travaux déjà effectués.

En revanche, les modalités de détermination de la mesure du transfert de contrôle (avancement technique) changent du fait de la prise en compte dans la base de calcul, d'autres coûts relatifs au prix de revient, notamment le coût lié au foncier.

Le fait générateur de la reconnaissance du chiffre d'affaires à l'avancement devient donc l'achat du terrain combiné à la

signature d'actes authentiques de vente (ventes régularisées).

La méthode appliquée conduit à appréhender le chiffre d'affaires et la marge immobilière plus rapidement que précédemment.

Concernant sa présentation par secteurs opérationnels, le Groupe présente les produits de ces activités ordinaires par secteur d'activité, à savoir Commerce, Logement, et Immobilier d'entreprise. Cette ventilation n'est pas impactée par l'application d'IFRS 15, et est présentée au sein du compte de résultat analytique.

En ce qui concerne l'analyse agent-principal : les sociétés de l'activité Commerce sont responsables de l'organisation de l'entretien, de la maintenance, du système de climatisation et de la sécurité des parties communes et engagent les fournisseurs au nom de leurs locataires. Les fournisseurs ont la responsabilité de fournir les services, établir les prix, et livrer les produits. Dans les contrats, en tant que Bailleur, les sociétés foncières définissent les modalités pour les services accordés aux locataires et agissent en tant qu'agent (elles ne contrôlent pas les services). Le Groupe n'a constaté, sur son activité Commerce, aucun impact lié à l'application d'IFRS 15.

2.5.2 IFRS 9 Instruments financiers

Le 22 novembre 2016, l'Union Européenne a adopté la norme IFRS 9 qui est d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018, de manière rétrospective. Cette norme définit de nouveaux principes en matière de classement et d'évaluation des instruments financiers, de dépréciation pour risque de crédit des actifs financiers, et de comptabilité de couverture.

Le Groupe a choisi d'appliquer le volet sur la comptabilité de couverture mais de ne pas mettre en œuvre la comptabilité de couverture proposée par la norme IFRS 9, comme cela était déjà le cas avec la norme IAS 39.

Les principes d'application de la norme IFRS 9 n'ont pas d'impact sur la classification des actifs et passifs financiers au sein du Groupe.

En matière d'évaluation, sous IFRS 9, tous les emprunts ou dettes portant intérêts sont initialement enregistrés à la juste valeur, moins les coûts de transaction directement attribuables. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif (TIE). La détermination des TIE initiaux est réalisée par un actuaire. En cas de renégociation des contrats des passifs financiers comptabilisés au coût amorti, si les tests quantitatifs et qualitatifs conduisent à conclure qu'il n'y a pas de modification substantielle des flux de trésorerie contractuels, alors le Groupe maintient le TIE d'origine et ajuste le coût amorti de la dette concernée, contrepartie résultat. Ces principes d'application n'ont pas d'impact matériel sur le traitement rétrospectif des modifications de dettes antérieures.

Par ailleurs, de par la nature de ses activités, les modalités de détermination des dépréciations des créances commerciales du Groupe entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 9 qui introduit un modèle fondé sur les pertes attendues (versus le modèle des pertes

avérées). Compte tenu de sa pratique, le Groupe n'a pas eu à revoir sa méthodologie de dépréciation des créances et n'a pas d'impact à comptabiliser.

2.5.3 Impact de l'application de la norme IFRS 15 sur le bilan d'ouverture du 1^{er} janvier 2018

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2017 Publié	Impact IFRS 15	01/01/2018 Ouverture
ACTIFS NON COURANTS	5 437,9	(19,2)	5 418,8
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	564,0	3,7	567,7
Impôt différé actif	79,0	(22,9)	56,1
Autres actifs non courants	4 795,0	-	4 795,0
ACTIFS COURANTS	3 154,8	(238,6)	2 916,2
Stocks et en-cours nets	1 288,8	(503,2)	785,6
Clients et autres créances	630,8	264,6	895,4
Autres actifs courants	1 235,2	0,0	1 235,2
TOTAL ACTIF	8 592,8	(257,8)	8 335,0
CAPITAUX PROPRES	3 164,7	51,0	3 215,7
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	1 904,8	45,7	1 950,4
Capital	245,3	-	245,3
Primes liées au capital	563,2	-	563,2
Réserves	773,2	35,2	808,5
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA	323,0	10,4	333,4
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	1 259,9	5,3	1 265,2
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	911,8	2,0	913,8
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée	195,1	-	195,1
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	153,1	3,3	156,3
PASSIFS NON COURANTS	2 886,9	(0,2)	2 886,7
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	2 826,1	(0,0)	2 826,1
Provisions long terme	20,1	-	20,1
Dépôts et cautionnements reçus	32,2	-	32,2
Impôt différé passif	8,6	(0,2)	8,3
PASSIFS COURANTS	2 541,1	(308,5)	2 232,6
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	1 032,2	-	1 032,2
Instruments financiers dérivés	34,9	-	34,9
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 460,3	(308,5)	1 151,8
Dettes d'impôt exigible	13,8	-	13,8
TOTAL PASSIF	8 592,8	(257,8)	8 335,0

2.5.4 Présentation du compte de résultat analytique et du besoin en fonds de roulement d'exploitation au 31 décembre 2018 : norme IFRS 15 versus anciennes normes (IAS 11 et IAS 18)

Compte de résultat analytique

En millions d'euros	31/12/2018			Impact IFRS 15			31/12/2018 - Ancienne méthode		
	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
RESULTAT COMMERCE	156,3	61,1	217,4	-	-	-	156,3	61,1	217,4
Chiffre d'affaires	1844,1	-	1844,1	(2,6)	-	(2,6)	1846,7	-	1846,7
Coût des ventes et autres charges	(1668,1)	-	(1668,1)	2,9	-	2,9	(1671,0)	-	(1671,0)
Marge immobilière	176,0	-	176,0	0,3	-	0,3	175,7	-	175,7
Frais de structure nets	(61,1)	(11,8)	(72,9)	-	-	-	(61,1)	(11,8)	(72,9)
Part des mises en équivalence	12,8	19,1	31,9	1,4	(0,5)	0,9	11,4	19,6	31,0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(4,1)	(4,1)	-	-	-	-	(4,1)	(4,1)
Indemnités (frais) de transaction	-	(1,7)	(1,7)	-	-	-	-	(1,7)	(1,7)
RESULTAT LOGEMENT	127,7	1,5	129,2	1,7	(0,5)	1,3	126,0	2,0	128,0
Chiffre d'affaires	317,7	-	317,7	28,6	-	28,6	289,0	-	289,0
Coût des ventes et autres charges	(299,4)	-	(299,4)	(28,0)	-	(28,0)	(271,4)	-	(271,4)
Autres produits	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marge immobilière	18,2	-	18,2	0,6	-	0,6	17,6	-	17,6
Frais de structure nets	0,4	(2,4)	(2,0)	-	-	-	0,4	(2,4)	(2,0)
Part des mises en équivalence	78,2	(13,5)	64,7	16,5	(3,5)	13,0	61,7	(10,0)	51,7
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(1,4)	(1,4)	-	-	-	-	(1,4)	(1,4)
Indemnités (frais) de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTAT IMMOBILIER D'ENTREPRISE	96,9	(17,3)	79,6	17,1	(3,5)	13,6	79,8	(13,8)	66,0
Autres (Corporate)	(3,0)	(10,0)	(13,0)	-	-	-	(3,0)	(10,0)	(13,0)
RESULTAT OPERATIONNEL	377,9	35,3	413,2	18,9	(4,0)	14,9	359,0	39,3	398,3
Coût de l'endettement net	(41,0)	(9,6)	(50,5)	-	-	-	(41,0)	(9,6)	(50,5)
Autres résultats financiers	-	2,1	2,1	-	-	-	-	2,1	2,1
Actualisation des dettes et créances	-	(0,2)	(0,2)	-	-	-	-	(0,2)	(0,2)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	(38,2)	(38,2)	-	-	-	-	(38,2)	(38,2)
Résultat de cession de participation	-	(2,2)	(2,2)	-	-	-	-	(2,2)	(2,2)
Dividendes	0,0	-	0,0	-	-	-	0,0	-	0,0
RESULTAT AVANT IMPÔT	336,9	(12,7)	324,2	18,9	(4,0)	14,9	318,1	(8,7)	309,4
Impôts sur les sociétés	(8,4)	(28,0)	(36,4)	-	1,6	1,6	(8,4)	(29,6)	(38,0)
RESULTAT NET	328,6	(40,7)	287,8	18,9	(2,4)	16,5	309,7	(38,3)	271,4
Minoritaires des activités poursuivies	(52,4)	19,8	(32,6)	(1,8)	0,0	(1,8)	(50,6)	19,8	(30,8)
RESULTAT NET, PART DU GROUPE	276,2	(20,9)	255,3	17,1	(2,4)	14,7	259,1	(18,5)	240,6
Nombre moyen d'actions dilué	15 992 352	15 992 352	15 992 352	15 992 352	15 992 352	15 992 352	15 992 352	15 992 352	15 992 352
RESULTAT NET PAR ACTION, PART DU GROUPE	17,27	(1,31)	15,96	1,07	(0,15)	0,92	16,20	(1,16)	15,04

Besoin en fonds de roulement d'exploitation

En millions d'euros	31/12/2018	Impact IFRS 15	31/12/2018 Ancienne méthode
Stocks et en-cours nets	986,4	(546,6)	1 533,1
Créances clients nettes	573,2	278,6	294,6
Autres créances d'exploitation nettes	433,0	(22,6)	455,6
Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	1 006,2	256,0	750,2
Dettes fournisseurs	(730,8)	(2,0)	(728,8)
Autres dettes d'exploitation	(511,0)	363,4	(874,4)
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	(1 241,8)	361,4	(1 603,1)
BFR d'exploitation	750,9	70,8	680,1

2.6 Changement de présentation

Jusqu'au 31 décembre 2017, le Groupe présentait en « Autres produits et charges », les abondements du bailleur au fonds marketing des centres, ainsi que le coût des travaux non capitalisés et non refacturés aux locataires. Ces montants sont désormais reclassés entre « Autres charges » dans les « Loyers nets ».

Ce changement de présentation a été appliqué de manière rétrospective.

Les impacts au 31 décembre 2017, au sein du compte de résultat global, sont présentés ci-dessous.

En millions d'euros	31/12/2017 Publié	Impact	31/12/2017 Retraité
Revenus locatifs	188,4	-	188,4
Charges du foncier	(4,6)	-	(4,6)
Charges locatives non récupérées	(8,1)	-	(8,1)
Autres charges	1,7	(2,3)	(0,6)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant	(2,8)	-	(2,8)
Loyers nets	174,7	(2,3)	172,4
Marge immobilière	161,9	-	161,9
Frais de structure nets	(85,0)	-	(85,0)
Autres produits et charges	(3,8)	2,3	(1,5)
Dotations aux amortissements	(0,8)	-	(0,8)
Frais de transaction	(1,4)	-	(1,4)
Autres	(6,0)	2,3	(3,7)
Résultat sur cession d'actifs de placement	9,9	-	9,9
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	454,5	-	454,5
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	44,0	-	44,0
RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	498,6	-	498,6
Résultat avant impôts	498,5	-	498,5
Impôt sur les résultats	(22,5)	-	(22,5)
RESULTAT NET	476,1	-	476,1
dont Part des actionnaires d'Altarea SCA	323,0	-	323,0
dont Part des actionnaires minoritaires des filiales	153,1	-	153,1
Nombre moyen d'actions non dilué	15 436 934	-	15 436 934
Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA de base par action (€)	20,92	-	20,92
Nombre moyen d'actions dilué	15 608 950	-	15 608 950
Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (€)	20,69	-	20,69

NOTE 3 INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS

3.1 Éléments du bilan par secteur opérationnel

Au 31 décembre 2018

<i>En millions d'euros</i>	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Autres	TOTAL
Actifs et passifs opérationnels					
Immobilisations incorporelles	17,3	262,7	21,5	12,3	313,7
Immobilisations corporelles	1,7	12,6	4,7	1,7	20,6
Immeubles de placement	4 488,6	–	37,6	–	4 526,2
Titres et créances sur les sociétés en équivalence ou non consolidées	86,3	172,1	136,9	–	395,3
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	23,7	724,1	14,7	(11,6)	750,9
Total actifs et passifs opérationnels	4 617,6	1 171,5	215,4	2,3	6 006,8

Au 31 décembre 2017

<i>En millions d'euros</i>	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Autres	TOTAL
Actifs et passifs opérationnels					
Immobilisations incorporelles	17,0	212,2	21,5	7,8	258,5
Immobilisations corporelles	2,1	9,5	5,0	1,9	18,5
Immeubles de placement	4 470,5	–	38,3	–	4 508,7
Titres et créances sur les sociétés en équivalence ou non consolidées	177,5	160,5	226,0	–	564,0
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	38,7	560,3	(2,1)	(0,1)	596,8
Total actifs et passifs opérationnels	4 705,6	942,6	288,7	9,5	5 946,4

3.2 Compte de résultat analytique par secteur opérationnel

Se référer au compte de résultat analytique des états financiers.

3.3 Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique

En millions d'euros	31/12/2018			31/12/2017 retraité		
	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
Revenus locatifs	188,9	-	188,9	188,4	-	188,4
Charges du foncier	(5,4)	-	(5,4)	(4,6)	-	(4,6)
Charges locatives non récupérées	(11,1)	-	(11,1)	(8,1)	-	(8,1)
Autres charges	(2,5)	-	(2,5)	(0,6)	-	(0,6)
Dotation nette aux provisions sur actif circulant	(2,8)	-	(2,8)	(2,8)	-	(2,8)
Loyers nets	167,1	-	167,1	172,4	-	172,4
Chiffre d'affaires	2 164,9	-	2 164,9	1 715,9	-	1 715,9
Coûts des ventes	(1 848,8)	0,0	(1 848,8)	(1 464,8)	0,0	(1 464,8)
Autres produits	-	-	-	12,4	-	12,4
Charges commerciales	(111,7)	-	(111,7)	(81,6)	-	(81,6)
Dotation nette aux provisions sur actif circulant	(9,3)	(0,1)	(9,4)	(10,7)	(3,8)	(14,5)
Amortissement des relations clientèles	-	-	-	-	(5,5)	(5,5)
Marge immobilière	195,1	(0,0)	195,0	171,2	(9,3)	161,9
Prestations de services externes	51,8	-	51,8	35,2	-	35,2
Production immobilisée et stockée	160,6	-	160,6	166,4	-	166,4
Charges de personnel	(192,7)	(21,0)	(213,8)	(183,0)	(17,9)	(200,9)
Autres charges de structure	(96,1)	(0,6)	(96,7)	(79,9)	(0,2)	(80,1)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	-	(9,6)	(9,6)	-	(5,6)	(5,6)
Frais de structure nets	(76,4)	(31,2)	(107,6)	(61,4)	(23,6)	(85,0)
Autres produits et charges	(10,7)	-	(10,7)	(1,5)	-	(1,5)
Dotations aux amortissements	-	(1,7)	(1,7)	-	(0,8)	(0,8)
Frais de transaction	-	(8,9)	(8,9)	-	(1,4)	(1,4)
Autres	(10,7)	(10,6)	(21,2)	(1,5)	(2,2)	(3,7)
Produits de cessions d'actifs de placement	-	46,5	46,5	-	80,0	80,0
Valeur comptable des actifs cédés	-	(42,1)	(42,1)	-	(68,6)	(68,6)
Dotations nettes aux provisions	-	-	-	-	(1,5)	(1,5)
Résultat sur cession d'actifs de placement	-	4,4	4,4	-	9,9	9,9
Variations de valeur des immeubles de placement	-	(89,7)	(89,7)	-	198,7	198,7
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût	-	(9,7)	(9,7)	-	(1,4)	(1,4)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	-	(0,6)	(0,6)	-	0,4	0,4
Dotation nette aux provisions	-	(0,2)	(0,2)	-	1,4	1,4
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	275,1	(137,6)	137,5	280,6	173,9	454,5
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	82,6	(23,6)	59,0	42,7	1,3	44,0
RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	357,7	(161,3)	196,5	323,4	175,2	498,6
Coût de l'endettement net	(41,0)	(9,6)	(50,5)	(38,4)	(5,9)	(44,3)
Charges financières	(57,2)	(9,6)	(66,8)	(54,1)	(5,9)	(60,0)
Produits financiers	16,2	0,0	16,2	15,7	0,0	15,7
Autres résultats financiers	-	2,1	2,1	4,0	4,7	8,8
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	(38,2)	(38,2)	-	2,9	2,9
Actualisation des dettes et créances	-	(0,2)	(0,2)	-	(0,3)	(0,3)
Résultat de cession de participation ^(a)	20,1	194,4	214,5	32,6	0,1	32,6
Dividendes	0,0	-	0,0	0,2	-	0,2
Résultat avant impôts	336,9	(12,7)	324,2	321,8	176,7	498,5
Impôt sur les résultats	(8,4)	(28,0)	(36,4)	(15,4)	(7,0)	(22,5)
RESULTAT NET	328,6	(40,7)	287,8	306,4	169,7	476,1
dont Résultat net, part des actionnaires d'Altarea SCA	276,2	(20,9)	255,3	256,3	66,7	323,0
dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des filiales	52,4	(19,8)	32,6	50,1	102,9	153,1
Nombre moyen d'actions non dilué	15 791 325	15 791 325	15 791 325	15 436 934	15 436 934	15 436 934
Résultat net, part des actionnaires d'Altarea SCA de base par action (€)	17,49	(1,33)	16,17	16,60	4,32	20,92
Nombre moyen d'actions dilué	15 992 352	15 992 352	15 992 352	15 608 950	15 608 950	15 608 950
Résultat net, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (€)	17,27	(1,31)	15,96	16,42	4,28	20,69

(a) Le résultat de cession de participation est réaffecté à chacune des activités d'appartenance au résultat de cession d'actifs lorsqu'il s'agit d'une participation antérieurement consolidée en intégration globale ou à la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence lorsqu'il s'agit d'une participation antérieurement consolidée en mise en équivalence.

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

Par zone géographique

En millions d'euros	31/12/2018					31/12/2017				
	France	Italie	Espagne	Autres	Total	France	Italie	Espagne	Autres	Total
Revenus locatifs	164,1	14,9	9,9	–	188,9	163,9	14,7	9,8	–	188,4
Prestations de services externes	19,3	0,3	0,3	–	19,9	17,2	0,3	0,3	–	17,8
Chiffre d'affaires de la marge immobilière	3,1	–	–	–	3,1	2,0	–	–	–	2,0
Commerce	186,4	15,3	10,2	–	211,9	183,1	15,0	10,1	–	208,1
Chiffre d'affaires	1 844,1	–	–	–	1 844,1	1 422,4	–	–	–	1 422,4
Prestations de services externes	4,1	–	–	–	4,1	2,0	–	–	–	2,0
Logement	1 848,2	–	–	–	1 848,2	1 424,4	–	–	–	1 424,4
Chiffre d'affaires	317,7	–	–	–	317,7	291,6	–	–	–	291,6
Prestations de services externes	26,9	–	–	0,6	27,5	14,4	–	–	0,6	15,0
Immobilier d'entreprise	344,6	–	–	0,6	345,2	306,0	–	–	0,6	306,6
Autres (Corporate)	0,2	–	–	–	0,2	0,4	–	–	–	0,4
TOTAL	2 379,5	15,3	10,2	0,6	2 405,6	1 913,8	15,0	10,1	0,6	1 939,5

En 2018, aucun client n'a représenté plus de 10% du chiffre d'affaires du Groupe.

La mise en application de la norme IFRS 15 au 1^{er} janvier 2018 n'a aucun impact sur la répartition du chiffre d'affaires par zone géographique.

NOTE 4 FAITS SIGNIFICATIFS ET EVOLUTION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

4.1 Faits significatifs

Première notation crédit S&P Global : BBB

En juin 2018, l'agence de notation S&P Global a attribué au Groupe la notation Investment Grade, BBB, assortie d'une perspective stable.

S&P Global a également attribué à Altareit, filiale du Groupe regroupant l'ensemble de ses activités de Promotion, la note de crédit BBB. Dans le prolongement de cette notation, Altareit a levé 350 millions d'euros à 7 ans, devenant ainsi le premier promoteur à réaliser une émission obligataire publique en Europe continentale.

Opérations de périmètre

Le Groupe a poursuivi sa stratégie de diversification avec l'acquisition du solde du capital d'Histoire & Patrimoine, spécialiste de la rénovation et de la réhabilitation du patrimoine urbain en juillet¹.

Par ailleurs, le Groupe a cédé fin juillet à Crédit Agricole Assurances sa participation de 33,34% dans la Semmaris, l'opérateur du Marché d'Intérêt National de Rungis².

Déploiement sur les grands projets mixtes

En 2018, Altarea Cogedim a confirmé sa position de leader français avec le gain de deux nouveaux projets majeurs :

- Joia Méridia à Nice, un nouveau quartier de 74 000 m² (surface totale), dont 48 000 m² pour le Groupe qui réalisera 630 logements, 4 700 m² de commerces et services de proximité ;
- un projet à dominante commerce de plus de 130 000 m² dans le quartier des Gassets à Marne-la-Vallée (Val d'Europe) à proximité directe de Disneyland Paris®, et dont la programmation est en cours de finalisation.

Quatre autres grands projets en cours de développement ont par ailleurs franchi des étapes importantes en 2018 :

- lancement de la commercialisation des logements d'Issy Cœur de Ville, pour une livraison en 2022,
- lancement des travaux du quartier Toulouse Aerospace – Place Centrale, situé sur l'ancien site mythique de l'Aéropostale. Ce projet fera l'objet d'une livraison échelonnée entre 2019 et 2021,
- lancement de la construction de Bezons Cœur de Ville, dont la livraison est prévue en 2021,
- obtention de la CDAC pour les commerces de Bobigny La Place, et cession des cinémas.

¹ Le Groupe avait acquis 55% du capital Histoire & Patrimoine en juin 2014. Depuis l'acquisition du solde du capital, cette activité est consolidée par intégration globale (vs. mise en équivalence auparavant) et sa performance commerciale intégrée au pôle promotion résidentielle

² Participation détenue par Altareit, filiale cotée sur Euronext Paris (AREIT) détenue à 99,85% par Altarea Cogedim regroupant les activités de Promotion Logement et Immobilier d'entreprise du Groupe. (Cf.

Logement : Top 3 des promoteurs français

Le Groupe renforce sa place dans le Top 3 des promoteurs français avec une part de marché de 7,6% en 2018³. En valeur, les réservations de logements neuf progressent de + 11% sur un an à 2,9 milliards d'euros et de + 5% en volume avec 11 782 lots réservés.

Immobilier d'entreprise : ventes majeures et forte activité opérationnelle

A la fois développeur et investisseur moyen terme en Immobilier d'entreprise, le Groupe maîtrise un portefeuille de 60 projets représentant une valeur potentielle de 4,4 milliards d'euros fin 2018.

Le Groupe a vendu cette année deux des plus grandes opérations Bureau du Grand Paris, avec la cession à Sogecap de l'immeuble Kosmo à Neuilly-sur-Seine, futur siège social mondial de Parfums Christian Dior et la cession à CNP Assurances de l'immeuble Richelieu à Paris, futur siège social d'Altarea Cogedim.

Le Groupe a également confirmé le déploiement de son activité Logistique lancée en 2017, dont les 11 projets en cours de développement représentent une valeur potentielle de 403 millions d'euros.

Commerce : mise en œuvre du pipeline et très bonne tenue des indicateurs opérationnels

Cette année, le Groupe a notamment accéléré son développement en commerce de flux avec :

- l'ouverture de la 1^{ère} tranche des commerces de la gare de Paris-Montparnasse,
- l'ouverture d'Oxygène à La Défense, un concept innovant de commerce de flux en sortie du RER A et de la ligne 1 du métro,
- le gain du concours lancé par Ferrovie Dello Stato Italiane et Rete Ferroviaria Italian, pour la gestion et la rénovation-extension des commerces de cinq gares italiennes.

Le Groupe est également entré dans la dernière phase du projet d'extension de Cap 3000 qui s'achèvera fin 2019.

Fin 2018, le patrimoine Commerce du Groupe s'élève à 4,6 milliards d'euros droits inclus (3,1 milliards d'euros en quote-part Groupe) pour 37 actifs.

Ce patrimoine continue à afficher d'excellents indicateurs opérationnels (vacance financière et créances douteuses), avec une croissance des loyers nets à périmètre constant de +1,7%.

chapitre Résultats consolidés du présent rapport, et cf. communiqué de presse du 27 juillet 2018 disponible sur le site internet du Groupe)

³ 155 000 lots réservés en France (-6,1% versus 2017) - Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales pour les ventes au détail et la Fédération des Promoteurs Immobiliers pour les ventes en bloc (estimation pour les ventes en bloc 2018).

4.2 Périmètre

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

SOCIÉTÉ	SIREN		31/12/2018			31/12/2017		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
ALTAREA SCA	335480877	société mère	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Commerce France								
ALTAREA FRANCE	324814219		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALDETA SAS	311765762		IG	33,3%	100,0%	IG	33,3%	100,0%
ALTA BLUE SAS	522193796		IG	33,3%	100,0%	IG	33,3%	100,0%
ALTAREA PROMOTION COMMERCE SNC	420490948		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA CRP AUBERGENVILLE SNC	451226328		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA AUSTERLITZ SNC	812196616		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
BERCY VILLAGE SCI	384987517		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
ALTA CARRE DE SOIE SCI	449231463	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
FONCIERE ALTAREA SAS	353900699		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Société d'Aménagement de la GARE de L'EST SNC	481104420		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
ALTA CRP GENNEVILLIERS SNC	488541228		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
ALTA GRAMONT SAS	795254952		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
ALTA CRP GUIPAVAS SNC	451282628		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Centre Commercial du KB SNC	485045878		IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%	100,0%
SCI LIMOGES INVEST	488237546		IG	100,0%	100,0%	IG	75,0%	100,0%
SCI MACDONALD COMMERCES	524049244	entreprise associée	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
ALTAREA MANAGEMENT	509105375		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Société du Centre Commercial MASSY SNC	950063040		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA-MONTPARNASSE SNC	524049244		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC RETAIL PARK LES VIGNOLES	512086117		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA ORGEVAL SNC	795338441		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC AVENUE PAUL LANGEVIN	428272751		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA QWARTZ	433806726		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA CRP RUAUDIN SNC	451248892		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Centre Commercial de THIAIS SNC	479873234		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA CRP LA VALETTE SNC	494539687		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
Commerce Italie								
ALTABASILIO SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTACERRO SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA ITALIA SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Commerce Espagne								
ALTAREA ESPANA S L	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA PATRIMAE S L	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Diversification								
SEMMARIS	662012491	entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	33,3%	33,3%
Logement								
ALTAREIT SCA	552091050		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
Altarea Cogedim IDF Grande Métropole	810928135		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
Altarea Cogedim Grands Projets	810928519		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
Altarea Cogedim Régions	810847905		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
MARSEILLE MICHELET SNC	792774382		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
MASSY GRAND OUEST SNC	793338146		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTA FAUBOURG SAS	444560874		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
HP SAS IG	480309731		IG	99,9%	100,0%	ME	55,6%	55,6%
HP ALBATROS IG	803307354		IG	99,9%	100,0%	ME	46,1%	46,2%
SNC HORIZONS IG	825208093		IG	99,9%	100,0%	ME	55,6%	55,6%
Altarea Cogedim ZAC VLS (SNC)	811910447		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
PPP / DOMAINE VICTORIA	530593748		IG	71,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC VITROLLES LION1	811038454		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
PITCH PROMOTION SAS (ex Alta Favart SAS)	450042338		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV SEVRAN FREINVILLE	801560079		IG	59,9%	100,0%	IG	59,9%	100,0%
SCCV SAINT CYR COEUR DE PLAINE	813335148		IG	79,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%
SCCV MONTMAGNY COEUR DE VILLE	813523875		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV ANDRESY CHATEAUBRIANT	838432094		IG	74,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV BEZONS COEUR DE VILLE A1 & A2- LOGEMENTS	819929845		IG	92,4%	100,0%	IG	92,4%	100,0%
SCCV GIF MOULON A4	830886115		IG	25,0%	100,0%	IG	25,0%	100,0%
SCCV GIF MOULON B4/B5	831101100	entreprise associée	ME	25,0%	25,0%	ME	25,0%	25,0%
SNC TOULOUSE TMA PLACE CENTRALE	821922564		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
PITCH PROMOTION SNC	422989715		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%

SOCIÉTÉ	SIREN		31/12/2018			31/12/2017		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SNC VALOR 2015	811425222		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV LE BELVEDERE DES CAILLOLS 2007	499458305	entreprise associée	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV ROMAINVILLE NEO PARC	798508263	entreprise associée	ME	50,9%	51,0%	ME	50,9%	51,0%
SCCV LIEUSAIN LOTS 3 ET 4	808319206	entreprise associée	ME	50,9%	51,0%	ME	50,9%	51,0%
SCCV DOMAINE PARISIS T1	798065959	entreprise associée	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV LACASSAGNE BRICKS	817783749	entreprise associée	ME	50,9%	51,0%	ME	50,9%	51,0%
SCCV ISTRES TRIGANCE ILOT A2	812621324		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV CAP AU SUD 2015	812481224		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV BAGNOLET ALLENDE	82189151	entreprise associée	ME	48,9%	49,0%	ME	48,9%	49,0%
SAS MB TRANSACTIONS	425039138		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC COGEDIM GESTION	380375097		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC COVALENS	309021277		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC COGEDIM PARIS METROPOLE	319293916		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC CORESI	380373035		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC COGEDIM GRAND LYON	300795358		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC COGEDIM MEDITERRANEE	312347784		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC COGEDIM PROVENCE	442739413		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC COGEDIM MIDI-PYRENEES	447553207		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC COGEDIM GRENOBLE	418868584		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC COGEDIM SAVOIES-LEMAN	348145541		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC COGEDIM AQUITAINE	388620015		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC COGEDIM ATLANTIQUE	501734669		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON	532818085		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC COGEDIM EST	419461546		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM SAS	54500814		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC SURESNES MALON	832708683	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV ANNEMASSE FOSSARD	803778438		IG	79,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%
SCCV RADOIRE ORDET	808870323		IG	79,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%
SCCV 62 CORNICHE FLEURIE	818641383		IG	54,9%	100,0%	IG	54,9%	100,0%
SNC PROVENCE L'ETOILE	501552947		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV PARIS CAMPAGNE PREMIERE	530706936		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCCV PANTIN MEHUL	807671656		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCCV PORTE DE DESMONT	811049626	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV BOBIGNY PARIS	812846525		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCCV ALFORTVILLE MANDELA	814412391		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCCV JOINVILLE PARIS LIBERTE	814629655		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCCV RUEIL BONAPARTE MANET	817961196		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV CHAMPIGNY LA BOULONNERIE	819546185		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV BAGNEUX BOURG LA REINE	820201341		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV MALAKOFF PAUL BERT	821555992		IG	50,0%	100,0%	IG	50,0%	100,0%
SCCV HORLOGE VAILLANT A1	822204038	co-entreprise	ME	50,9%	51,0%	ME	50,9%	51,0%
SCCV CHAMPIGNY ALEXANDRE FOURNY	829377894		IG	50,0%	100,0%	ME	50,0%	50,1%
SCCV QUAI DE SEINE A ALFORTVILLE	803321942	co-entreprise	ME	48,9%	49,0%	ME	48,9%	49,0%
SCCV STRASBOURG RUE DE COLMAR	822392262		IG	84,9%	100,0%	IG	84,9%	100,0%
Immobilier d'entreprise								
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE PROMOTION SNC	535056378		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE ASSET MANAGEMENT SNC	534207386		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ACEP INVEST 2 CDG NEUILLY / EX ACEP INVEST 4	794194274	entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	16,6%	16,7%
AF INVESTCO ARAGO (SNC)	494382351	entreprise associée	ME	30,1%	30,1%	ME	30,1%	30,1%
AF INVESTCO 4 (Snc)	798601936	entreprise associée	ME	58,3%	58,4%	ME	58,3%	58,4%
ALTA VAI HOLDCO A (ex Salle wagram, ex theatre de l'empire)	424007425		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTAFUND General Partner sarl	NA		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ISSY PONT SCI	80486596	co-entreprise	ME	25,0%	25,0%	ME	25,0%	25,0%
PASCALPROPCO (SAS)	437929813	entreprise associée	ME	15,0%	15,1%	ME	15,0%	15,1%
SNC 118 RUE DE TOCQUEVILLE	804088219	entreprise associée	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%

4.3 Evolution du périmètre de consolidation

	31/12/2017	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	31/12/2018
<i>En nombre de sociétés</i>							
Filiales en intégration globale	370	2	24	(1)	(70)	26	351
Coentreprises *	96		18	(4)	(9)	(2)	99
Entreprises associées *	107	1	8	(6)	(1)	(24)	85
Total	573	3	50	(11)	(80)	-	535

* Entités consolidées selon la méthode de la mise en équivalence

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

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2018	31/12/2017
Investissement en titres consolidés	(54,5)	(0,5)
Dette sur acquisition de titres de participation consolidés	1,4	-
Trésorerie des sociétés acquises	7,6	0,0
Total	(45,6)	(0,5)

Le Groupe a principalement acquis :

- le 17 juillet 2018, le solde du capital d'Histoire & Patrimoine dont il détenait déjà 55,6%. Histoire & Patrimoine est un spécialiste de la rénovation/réhabilitation, avec une offre de niche en produits de défiscalisation (Monuments Historiques, Malraux et Déficit Foncier). Histoire & Patrimoine est donc consolidée par intégration globale à compter de cette date (contre mise en équivalence précédemment),
- la société SND, holding détentrice de 25% des titres de la société portant le centre Family Village Limoges. Ce dernier est désormais détenu à 100% par le Groupe.

4.3.2 Détail des cessions de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite

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

- l'immeuble de bureau Kosmo situé à Neuilly sur Seine, à Sogecap (Société Générale Insurance) ; projet dont il détient 16,7% via son fonds AltaFund,

- sa participation de 33,34% dans la Semmaris, opérateur du Min de Rungis qu'il détenait via sa filiale Alta Rungis. Le Groupe a cédé fin juillet 85% des titres qu'il détenait d'Alta Rungis (devenue Predi Rungis) ; cession sur la base d'une valorisation de la Semmaris de 750 millions d'euros à 100% (250 millions d'euros pour sa quote-part).

4.4 Regroupements d'entreprises

Le 17 juillet 2018, le Groupe via sa filiale Alta Faubourg a acquis le solde du capital d'Histoire & Patrimoine, spécialiste de la rénovation et de la réhabilitation du patrimoine urbain. Histoire & Patrimoine devient ainsi une filiale à 100% du Groupe.

A compter du second semestre 2018, Histoire & Patrimoine est consolidé par intégration globale (auparavant mise en équivalence) et sa performance commerciale, est intégrée au pôle promotion résidentielle.

Le prix d'acquisition du bloc minoritaire de cette société s'élève à 33,0 millions d'euros.

Conformément à la norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprises », cette prise de contrôle a donné lieu à la comptabilisation à la juste valeur de la quote-part antérieurement détenue par le Groupe d'une part et à la comptabilisation à 100 % des actifs et passifs d'Histoire & Patrimoine d'autre part. Aucun passif éventuel a été identifié.

La réévaluation de la quote-part antérieurement détenue a techniquement généré un gain de cession d'un montant de 20,6 millions d'euros.

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

4.5 Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées

En application des normes IFRS 10, 11 et 12, sont comptabilisées dans le poste titres et créances sur les sociétés mises en équivalence, les participations dans les

co-entreprises ainsi que dans les entreprises associées y compris les créances rattachées à ces participations.

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

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Valeur en équivalence des co-entreprises	62,9	86,7
Valeur en équivalence des entreprises associées	101,3	141,7
Valeur des Participations mises en équivalence	164,2	228,5
Titres non consolidés	33,3	1,2
Créances sur co-entreprises	79,5	103,4
Créances sur entreprises associées	118,4	230,9
Créances sur filiales en équivalence et participations non consolidées	197,9	334,3
Total Titres et créances sur les sociétés en équivalence et non consolidées	395,3	564,0

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

En millions d'euros	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2018	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2017
Eléments du bilan en quote-part :						
Actifs non courants	112,3	207,0	319,3	143,2	436,6	579,8
Actifs courants	231,1	259,1	490,2	223,7	286,6	510,4
Total Actifs	343,4	466,1	809,5	367,0	723,2	1 090,2
Passifs non courants	98,8	180,2	279,0	99,8	311,7	411,6
Passifs courants	181,7	184,6	366,3	180,5	269,7	450,2
Total Dettes	280,5	364,8	645,3	280,3	581,5	861,8
Actif net en équivalence	62,9	101,3	164,2	86,7	141,7	228,5
Eléments du compte de résultat en quote-part :						
Résultat opérationnel	1,5	88,5	90,0	19,1	33,6	52,7
Coût de l'endettement net	(1,5)	(2,3)	(3,7)	(1,9)	(1,4)	(3,4)
Variation de valeur des instruments de couverture	(0,3)	(1,0)	(1,3)	0,5	(0,1)	0,3
Résultat de cession des participations	-	-	-	-	0,0	0,0
Dividendes	-	-	-	(0,0)	0,2	0,2
Résultat net avant impôt	(0,3)	85,2	85,0	17,6	32,3	49,9
Impôts sur les sociétés	(2,4)	(23,6)	(26,0)	1,9	(7,8)	(5,9)
Résultat net après impôt en quote-part	(2,7)	61,6	59,0	19,6	24,5	44,0
Résultat hors groupe	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Résultat net, part du groupe	(2,7)	61,6	59,0	19,4	24,4	44,0

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le groupe s'établit à 7,8 millions d'euros au 31 décembre 2018, contre 12,6 millions d'euros au 31 décembre 2017.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le groupe s'établit à 34,0 millions d'euros au 31 décembre 2018, contre 16,3 millions d'euros au 31 décembre 2017.

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

Engagements donnés

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

Des garanties financières d'achèvement de travaux et des garanties sur paiement à terme d'actifs ont été données dans

le cadre de l'activité de promotion immobilière, et s'élèvent respectivement en quote-part à 27,0 et 18,0 millions d'euros.

Engagements reçus

Au 31 décembre 2018, les principaux engagements reçus par les co-entreprises concernent les cautions reçues des locataires pour 0,2 million d'euros.

NOTE 5 RÉSULTAT

5.1 Résultat opérationnel

5.1.1 Loyers nets

Les loyers nets intègrent l'ensemble des charges relatives aux actifs (abondements bailleur au fonds marketing et coût des travaux non capitalisés et non refacturés aux locataires).

Les loyers nets s'établissent à 167,1 millions d'euros en 2018, contre 172,4 millions d'euros en 2017, soit une baisse de 3,1% (un pro-forma 2017 est présenté au paragraphe §2.6 « Changement de présentation »).

5.1.2 Marge immobilière

La marge immobilière du Groupe s'établit au 31 décembre 2018 à 195,0 millions d'euros contre 161,9 millions d'euros en 2017, soit une hausse de 33,1 millions d'euros (+ 20,4%).

5.2 Coût de l'endettement financier net et autres éléments

5.2.1 Coût de l'endettement financier net

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Intérêts obligataires et bancaires	(55,1)	(56,2)
Intérêts sur avances d'associés	(0,8)	(1,1)
Intérêts sur instruments de couverture de taux	(9,8)	(4,4)
Commissions de non-utilisation	(3,4)	(3,3)
Autres charges financières	(0,4)	(0,6)
Frais financiers capitalisés	12,4	11,4
Charges financières FFO	(57,2)	(54,1)
Intérêts sur avances d'associés	12,2	7,3
Autres produits d'intérêts	0,8	0,8
Produits d'intérêts sur comptes courants bancaires	0,0	0,0
Intérêts sur instruments de couverture de taux	3,2	7,7
Produits financiers FFO	16,2	15,7
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET FFO	(41,0)	(38,4)
Etalement des frais d'émission d'emprunt et autres charges calculées ^(a)	(9,6)	(5,9)
Charges financières calculées	(9,6)	(5,9)
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(50,5)	(44,3)

(a) Correspond notamment à l'étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts et des primes d'émission d'emprunts obligataires conformément à la norme IFRS 9 pour -7,5 M€.

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

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

Le coût de financement moyen du Groupe s'établit à 1,94% marge incluse en 2018, contre 1,75% à fin 2017.

5.2.2 Autres résultats financiers

Les autres résultats financiers correspondent à la résolution positive d'un litige sur des instruments financiers en 2017 et 2018.

5.2.3 Impact du résultat des instruments financiers

Les variations de valeur et le résultat de cessions des instruments financiers constituent une charge nette de -38,2 millions d'euros, contre un produit net de 2,9 millions d'euros au 31 décembre 2017. Cela correspond aux variations de valeur des instruments de couverture de taux.

5.3 Impôt sur les résultats

Analyse de la charge d'impôt

La charge d'impôt s'analyse comme suit :

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Impôt courant	(8,4)	(15,4)
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	(19,6)	2,1
Ecart d'évaluation	0,0	4,7
Juste valeur des immeubles de placement	5,0	(5,7)
Juste valeur des instruments financiers de couverture	(0,0)	0,8
Marge à l'avancement	(4,7)	(7,1)
Autres différences temporelles	(8,7)	(1,9)
Impôt différé	(28,0)	(7,0)
Total produit (charge) d'impôt	(36,4)	(22,5)

Taux effectif d'impôt

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	265,2	454,5
Economie (charge) d'impôt du groupe	(36,4)	(22,5)
Taux effectif d'impôt	(13,71)%	(4,94)%
Taux d'impôt en France	34,43%	34,43%
Impôt théorique	(91,3)	(156,5)
Ecart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	55,0	134,0
Ecart lié au statut SIIC des entités	(9,7)	95,7
Ecart lié au traitement des déficits	(3,9)	37,2
Autres différences permanentes et différences de taux	68,6	1,0

Actifs et passifs d'impôts différés

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Déficits fiscaux activés	135,7	155,2
Ecart d'évaluation	(26,0)	(23,2)
Juste valeur des immeubles de placement	(27,2)	(32,2)
Juste valeur des instruments financiers	(0,0)	(0,0)
Marge à l'avancement	(54,0)	(25,7)
Autres différences temporelles	(12,4)	(3,7)
Impôts différés nets au bilan	16,1	70,4

Au 31 décembre 2018, le Groupe dispose d'un stock de déficits reportables non activés de 480,7 millions d'euros en base.

Les impôts différés relatifs aux écarts d'évaluation se réfèrent principalement aux marques détenues par le Groupe.

Les impôts différés relatifs aux activations de déficits fiscaux se rapportent principalement aux déficits activés dans le groupe d'intégration fiscale Altareit, et secondairement aux déficits partiellement activés dans le secteur taxable des sociétés Altarea SCA et Foncière Altarea.

Les impôts différés sont calculés (pour les sociétés françaises qui constituent l'essentiel du périmètre du Groupe) au taux de 32,02%, taux fixé par la loi de finances pour 2019, et non pas au taux de 34,43% en vigueur en 2018.

La loi de finances prévoit en effet la baisse progressive du taux de l'impôt sur les sociétés, qui serait fixé à 32,02% en 2019, 28,92% en 2020, 27,37% en 2021 et 25,83% au 1^{er} janvier 2022.

Pour anticiper l'incidence de ces baisses futures au-delà de 2019, une décote a été appliquée à l'impôt calculé sur les éléments identifiés comme sans retournement avant cette date.

Propositions de rectification :

La société Alta Développement Italie, filiale d'Altarea SCA, a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices clos le 31 décembre 2014 et 2015. Une notification de rectification a été reçue par la société. Cette notification remet en cause les déficits reportables constitués à l'occasion de dépréciations de créances détenues sur des sociétés filiales étrangères. Ces déficits n'ont été ni utilisés, ni activés. Le risque maximum s'élève à 7,4 millions d'euros en droits. En accord avec ses conseils, la société conteste la totalité de la rectification et n'envisage pas de sortie de ressources financières.

5.4 Résultat par action

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

Pour le calcul du résultat net dilué par action, le nombre moyen pondéré d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet potentiellement dilutif de tous les instruments de capitaux propres émis par la Société.

En 2018 comme en 2017, la dilution ne provient que de l'octroi de droits à actions gratuites de la société Altarea SCA aux salariés du Groupe ou à ses mandataires sociaux.

La société Altarea, a reçu au cours de l'exercice 2017, une notification de rectification portant sur les exercices 2014 à 2016. 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, et a constaté une créance d'impôt en contrepartie.

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Numérateur		
Résultat net, part du Groupe	255,3	323,0
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	15 791 325	15 436 934
Effet des actions potentielles dilutives		
<i>Option de souscription d'actions</i>	0	0
<i>Droits d'attribution d'actions gratuites</i>	201 027	172 016
Effet dilutif potentiel total	201 027	172 016
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	15 992 352	15 608 950
RESULTAT NET, PART DU GROUPE, NON DILUE PAR ACTION (en €)	16,17	20,92
RESULTAT NET, PART DU GROUPE, DILUE PAR ACTION (en €)	15,96	20,69

NOTE 6 PASSIFS

6.1 Capitaux propres

6.1.1 Capital, paiement en actions et actions propres

CAPITAL

Capital d'Altarea SCA (en €)

<i>En nombre de titres et en euros</i>	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2016	15 030 287	15,28	229 670 964
Conversion du dividende en actions	1 021 555	15,28	15 609 360
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2017	16 051 842	15,28	245 280 324
Augmentation de capital réservée sur acquisition de la société SND	9 487	15,28	144 961
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2018	16 061 329	15,28	245 425 285

Gestion du capital

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

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

PAIEMENTS EN ACTIONS

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à 20,0 millions d'euros en 2018 contre 17,1 millions d'euros en 2017.

Plan de stock-options

Aucun plan de stock-options n'est en cours au 31 décembre 2018.

Attribution d'actions gratuites

Sur les plans déjà existants au 31/12/2017, en 2018 :

- 188 773 actions gratuites ont été attribuées,
- 101 162 actions ont été livrées,
- 11 811 droits ont été annulés / modifiés.

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 (b)	11 avril 2019	10 450			(2 000)	8 450
14 décembre 2016	33 365 (b)	10 avril 2019	31 887			(2 480)	29 407
15 décembre 2016	26 490	1 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 (b)	10 avril 2019	1 000				1 000
23 mars 2017	537	23 mars 2018	537		(537)		
6 avril 2017	11 500 (b)	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 (b)	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 juin 2019		2 000			2 000
20 juillet 2018	41 500 (b)	31 mars 2021		41 500			41 500
7 septembre 2018	14 800 (b)	31 mars 2021		14 800			14 800
25 septembre 2018	1 000	31 mars 2020		1 000			1 000
3 décembre 2018	5 000 (b)	31 mars 2021		5 000			5 000
Total	358 813		159 164	188 773	(101 162)	(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

Paramètres de valorisation des nouveaux plans d'actions gratuites

	31/12/2018
Taux de dividende attendu	6,00%
Volatilité attendue *	17,87 % pour l'action Altarea et 9,13% pour l'indice IEIF Immobilier France
Taux d'intérêt sans risque	0,00%
Modèle utilisé	Modèle binomial de Cox Ross Rubinstein / Méthode de Monte-Carlo*

* Uniquement pour les plans soumis à des conditions de performance

ACTIONS PROPRES

Le prix de revient des actions propres est de 54,6 millions d'euros au 31 décembre 2018 pour 278 602 actions (dont 275 562 actions destinées à être attribuées aux salariés dans le cadre de plans d'attribution d'actions gratuites ou d'options de souscription d'actions et 3 040 actions affectées à un contrat de liquidité), contre 54,0 millions d'euros au 31 décembre 2017 pour 287 055 actions (dont 286 142 actions destinées à être attribuées aux salariés dans le cadre de plans d'attribution d'actions gratuites ou d'options de souscription d'actions et 913 actions affectées à un contrat de liquidité). Les actions propres sont éliminées par imputation directe en capitaux propres.

En outre, une charge nette sur cession et/ou attribution gratuite des actions propres à des salariés de la Société a été comptabilisée directement dans les capitaux propres pour un montant brut de -18,0 millions d'euros au 31 décembre 2018 (-12,2 millions d'euros nets d'impôt), contre -14,2 millions d'euros au 31 décembre 2017 (-9,3 millions d'euros nets d'impôt).

L'impact en trésorerie correspondant aux achats et cessions de la période s'élève à -18,6 millions d'euros au 31 décembre 2018 contre -38,3 millions d'euros au 31 décembre 2017.

6.1.2 Dividendes proposés et versés

Dividendes versés

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2018	31/12/2017
Versement dans l'exercice N au titre de l'exercice N-1 :		
<i>Dividende par action (en euros)</i>	12,5	11,5
Versement aux actionnaires du groupe Altarea	197,8	171,3
Versement proportionnel à l'associé commandité (1,5%)	3,0	2,6
Total	200,8	173,9
Offre de conversion du dividende en actions :		
<i>Prix de souscription (en euros)</i>	-	153,8
Montant global de la conversion des titres en actions	-	157,1
<i>Taux de conversion des dividendes en titres</i>		91,69%

Aucune offre de conversion n'a été faite sur le dividende distribué en 2018

Proposition de versement au titre de l'exercice 2018 :

Il sera proposé à la prochaine assemblée générale le versement d'un dividende de 12,75€ par action, avec offre de conversion partielle du dividende en titres (à concurrence de 50%).

6.2 Endettement financier net et sûretés

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

En millions d'euros	31/12/2017	Flux de trésorerie	Variation « non cash »			31/12/2018
			Étalement des frais d'émission	Changement de périmètre	Actualisation	
Emprunts obligataires (hors intérêts courus)	920,7	345,7	0,8	-	-	1 267,2
Billets de trésorerie	838,0	(457,0)	-	-	-	381,0
Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	1 922,1	(500,6)	6,6	29,5	-	1 457,6
Endettement obligataire et bancaire, hors intérêts courus et découverts bancaires	3 680,8	(611,9)	7,5	29,5	-	3 105,9
Intérêts courus sur emprunts obligataires et bancaires	14,0	4,5	-	0,0	-	18,5
Endettement obligataire et bancaire, hors découverts bancaires	3 694,7	(607,4)	7,5	29,5	-	3 124,3
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(1 169,1)	499,4	-	(8,9)	-	(678,5)
Découverts bancaires	0,8	2,5	-	0,2	-	3,5
Trésorerie nette	(1 168,3)	502,0	-	(8,7)	-	(675,0)
Endettement obligataire et bancaire net	2 526,4	(105,4)	7,5	20,8	-	2 449,3
Prêts participatifs et avances Groupe et associés (*)	155,0	53,0	-	(29,5)	-	169,1
Intérêts courus sur avances Groupe et associés	7,8	0,8	-	-	-	5,6
Endettement financier net	2 689,2	(51,7)	7,5	(8,6)	-	2 624,0

(*) dont affectation de résultat aux comptes courants associés pour 1,4M€

Les emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires comprennent une dette de location financement pour un montant de 33,7 millions d'euros contre 37,0 millions d'euros au 31 décembre 2017. Cette dette finance notamment des immeubles de placement d'une valeur de 88,9 millions d'euros au 31 décembre 2018.

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

- placé avec succès une émission obligataire inaugurale, notée, de 350 millions d'euros, avec une maturité de 7 ans et un coupon fixe de 2,875% auprès d'investisseurs européens via sa filiale Altareit,
- procédé au remboursement de crédits à terme et à l'annulation de crédits renouvelables pour un montant total de 486 millions d'euros,
- mis en place 368 millions d'euros de crédits revolving,
- remboursé des financements sur certains actifs (suite à leur cession ou par anticipation) pour un montant de 41 millions d'euros,
- diminué ses émissions de billets de trésorerie (moins 457 millions d'euros sur l'exercice).

Les financements ne sont pas tous tirés dans leur totalité au 31 décembre 2018.

Les variations de périmètre sont principalement liées à la prise de contrôle d'Histoire & Patrimoine, la cession d'Alta Rungis (Semmaris) et à des mouvements au sein de l'activité de Promotion.

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

Trésorerie nette

Les valeurs mobilières de placement classées en équivalents de trésorerie sont enregistrées à leur juste valeur à chaque arrêté comptable (cf. § 2.4.10 des principes et méthodes comptables).

Ventilation par échéance de l'endettement obligataire et bancaire

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
< 3 mois	323,0	299,5
De 3 à 6 mois	50,2	225,5
De 6 à 9 mois	87,2	233,9
De 9 à 12 mois	183,5	193,4
A moins d'1 an	643,8	952,3
A 2 ans	145,8	361,1
A 3 ans	586,4	326,6
A 4 ans	67,9	614,4
A 5 ans	98,2	95,4
De 1 à 5 ans	898,3	1 397,5
Plus de 5 ans	1 609,1	1 371,1
Frais d'émission restant à amortir	(23,4)	(25,4)
Total endettement obligataire et bancaire brut	3 127,8	3 695,5

La diminution de la part à moins d'un an de l'endettement obligataire et bancaire s'explique par la diminution des billets de trésorerie et leur échéancier, compensée par le passage à moins d'un an de dettes obligataires et bancaires corporate. L'augmentation de la part à plus de 5 ans est notamment liée à l'émission obligataire de 350 millions d'euros.

Ventilation par sûretés de l'endettement obligataire et bancaire

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Hypothèques	1 031,8	1 085,3
Promesses d'hypothèques	213,6	278,1
Privilège de prêteur de deniers	24,6	25,6
Nantissement de créances	5,6	6,0
Nantissement de titres	-	355,0
Caution donnée par Altarea SCA	109,0	109,0
Non garanti	1 766,7	1 861,9
Total	3 151,2	3 720,9
Frais d'émission restant à amortir	(23,4)	(25,4)
Total endettement obligataire et bancaire brut	3 127,8	3 695,5

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

Ventilation par taux de l'endettement obligataire et bancaire

Endettement obligataire et bancaire brut			
En millions d'euros	Taux variable	Taux fixe	Total
Au 31 décembre 2018	1 600,6	1 527,2	3 127,8
Au 31 décembre 2017	2 514,9	1 180,6	3 695,5

La valeur de marché des dettes à taux fixe s'élève à 1 552,9 millions d'euros au 31 décembre 2018 contre 1 191,0 millions d'euros au 31 décembre 2017.

Echéancier des intérêts à payer dans le futur

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
< 3 mois	2,4	5,3
De 3 à 6 mois	8,0	12,1
De 6 à 9 mois	16,1	15,0
De 9 à 12 mois	(6,1)	10,7
A moins d'1 an	20,4	43,0
A 2 ans	55,6	55,8
A 3 ans	61,8	58,7
A 4 ans	37,7	51,4
A 5 ans	40,4	36,8
De 1 à 5 ans	195,4	202,7

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

6.3 Provisions

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Provision pour indemnité de départ en retraite	11,8	10,4
Autres provisions	9,8	9,6
TOTAL PROVISIONS	21,6	20,1

La provision pour indemnité de départ en retraite a été valorisée, comme pour les exercices précédents, par un actuaire externe. Les principes d'évaluation et de comptabilisation sont détaillés dans les principes et méthodes comptables de la Société, § 2.4.14 « Avantages au personnel ». Les hypothèses principales de l'évaluation de l'engagement sont le taux de rotation des effectifs, le taux d'actualisation et le taux de revalorisation des salaires : une variation de +/- 0,25% de ces deux derniers critères n'entraîneraient pas d'impact significatif.

Les autres provisions couvrent essentiellement :

- le risque de reversement de garanties locatives octroyées lors de la cession des centres commerciaux ainsi que des litiges avec des locataires,
- les risques contentieux liés aux opérations de construction,
- les risques de défaillance de certains co-promoteurs,
- ainsi que les estimations de risques résiduels attachés à des programmes terminés (litiges, garantie décennale, décompte général définitif, etc).

NOTE 7 ACTIFS ET TESTS DE VALEUR

7.1 Immeubles de placement

En millions d'euros	Immeubles de placement		Total immeubles de placement
	évalués à la juste valeur	évalués au coût	
Au 31 décembre 2017	3 983,8	525,0	4 508,7
Investissements / Dépenses ultérieures capitalisées	12,0	144,8	156,8
Variation de l'étalement des avantages consentis aux preneurs	3,8	-	3,8
Cessions/remboursements d'acomptes versés	(42,1)	-	(42,1)
Dépréciations nettes / abandon de projet	-	(10,4)	(10,4)
Transfert vers les actifs destinés à la vente ou vers et provenant d'autres	63,6	(64,5)	(0,9)
Variation de la juste valeur	(89,7)	-	(89,7)
Variation de périmètre	-	-	-
Au 31 décembre 2018	3 931,3	594,9	4 526,2

Au 31 décembre 2018, des frais financiers pour un montant de 5,1 millions d'euros ont été capitalisés au titre des projets en développement et en construction (qu'ils soient comptabilisés à la valeur ou au coût).

Immeubles de placement évalués à la juste valeur

Les principaux mouvements concernent :

- le passage à la juste valeur de la première phase du projet de la Gare de Paris-Montparnasse,
- la cession de galeries commerciales notamment Porte Jeune à Mulhouse, Les Tanneurs à Lille, Espace Saint Christophe à Tourcoing, et Toulon Grand' Var,
- les variations de juste valeur des centres en exploitation.

Immeubles de placement évalués au coût

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

Paramètres d'évaluation - IFRS 13

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

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

	Loyer en € par m ²	Taux d'actualisation	Taux de rendement de sortie	TCAM des loyers nets	
	a	b	c	d	
France	Maximum	1059	7,3%	6,5%	10,0%
	Minimum	69	5,0%	3,3%	1,2%
	Moyenne pondérée	396	5,7%	4,5%	3,0%
International	Maximum	232	7,8%	6,6%	3,9%
	Minimum	191	7,3%	5,0%	2,1%
	Moyenne pondérée	217	7,5%	6,1%	3,2%

a - Loyer annuel moyen (loyer minimum garanti + loyer variable) par actif et m².

b - Taux utilisé pour actualiser les flux futurs de trésorerie.

c - Taux utilisé pour capitaliser les revenus en année de sortie pour calculer la valeur de sortie de l'actif.

d - Taux de Croissance Annuel Moyen des loyers nets.

Sur la base du taux de capitalisation moyen pondéré du Groupe, une hausse des taux de capitalisation de +0,25% dégraderait la valeur des immeubles de placement de -189,7 millions d'euros (ou -5,3%) alors qu'une diminution des taux de capitalisation de -0,25% améliorerait la valeur des immeubles de placement de 225,3 millions d'euros (ou +6,3%).

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

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

Les actifs de placement en cours de développement et de construction sont suivis par la Société en fonction de différentes phases selon que le projet est au stade de l'étude,

ou dit maîtrisé (lorsque le projet est dit totalement maîtrisé, le foncier est sous promesse), ou encore autorisé lorsque les autorisations administratives ont été obtenues (principalement les autorisations d'exploitation commerciale de la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC), et les permis de construire) ou enfin, en cours de commercialisation et de construction. Cette valeur est déterminée sur la base de business plans établis en interne à un horizon de 5 années et revus à échéance régulière par le management. Les estimations retenues sont réalisées sur la base de la méthode de capitalisation des revenus locatifs ou de la méthode de l'actualisation des flux futurs (*discounted cash flow*).

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

Besoin en fonds de roulement d'investissement

En millions d'euros	Créances sur immobilisations	Dettes sur immobilisations	BFR investissement
Au 31 décembre 2017	0,9	(138,3)	(137,4)
Variations	3,9	34,0	37,9
Actualisation	0,0	(0,2)	(0,2)
Transferts	–	0,9	0,9
Variation de périmètre	–	(0,1)	(0,1)
Au 31 décembre 2018	4,8	(103,7)	(98,9)
Variation BFR au 31 décembre 2018	24,6	34,0	58,6

Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Nature des actifs non courants acquis :		
Immobilisations incorporelles	(11,2)	(8,6)
Immobilisations corporelles	(7,2)	(8,2)
Immeubles de placement	(195,9)	(125,7)
Total	(214,3)	(142,5)

7.2 Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition

<i>En millions d'euros</i>	Valeurs brutes	Amortissements et/ou dépréciations	31/12/2018	31/12/2017
Écarts d'acquisition	433,9	(239,6)	194,3	155,3
Marques	100,7	-	100,7	89,9
Relations clientèles	191,7	(191,7)	-	-
Logiciels, brevets & droits similaires	45,4	(27,0)	18,4	12,9
Droit au bail	2,5	(2,2)	0,3	0,3
Autres	0,0	(0,0)	0,0	0,0
Autres immobilisations incorporelles	47,9	(29,1)	18,8	13,3
TOTAL	774,2	(460,4)	313,7	258,5

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2018	31/12/2017
Valeur nette en début de période	258,5	257,9
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	11,2	8,6
Cession et mise au rebut	(0,1)	(0,1)
Variation de périmètre et autres	49,8	(0,0)
Dotations nettes aux amortissements	(5,7)	(8,0)
Valeur nette en fin de période	313,7	258,5

Les marques concernent la marque historique Cogedim, la marque Pitch Promotion et la marque Histoire & Patrimoine acquise lors de la prise de contrôle du promoteur le 17 juillet 2018. Ces marques sont à durée de vie indéfinie, et donc non amortissables.

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

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

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

Conformément aux principes et méthodes comptables appliqués par le Groupe (§ 2.4.2 et 2.4.7), les écarts d'acquisition ont fait l'objet d'un test de dépréciation au 31 décembre 2018. Sur la base des hypothèses ainsi décrites, les justes valeurs déterminées des actifs économiques des secteurs Logement et Immobilier d'entreprise ne nécessitent pas la comptabilisation de dépréciation.

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

Les écarts constatés au titre des acquisitions de Cogedim, de Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine sont au 31 décembre 2018 d'un montant total de 193,6 millions d'euros.

Marques

Les marques Cogedim, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine ont été testées individuellement et conjointement aux unités génératrices de trésorerie Logement et Immobilier d'Entreprise. Aucune dépréciation n'est à comptabiliser au 31 décembre 2018.

7.3 Besoin en fonds de roulement d'exploitation

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

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017	Flux		
			Généré par l'activité	Variation de périmètre et transfert	Changement de méthode comptable
Stocks et en-cours nets	986,4	1 288,8	153,1	47,7	(503,2)
Créances clients nettes	573,2	237,1	18,2	13,4	304,5
Autres créances d'exploitation nettes	433,0	392,8	67,0	12,9	(39,8)
Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	1 006,2	629,9	85,2	26,4	264,6
Dettes fournisseurs	(730,8)	(511,4)	(184,8)	(4,5)	(30,0)
Autres dettes d'exploitation	(511,0)	(810,6)	(15,0)	(23,9)	338,5
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	(1 241,8)	(1 322,0)	(199,8)	(28,3)	308,5
BFR d'exploitation	750,9	596,8	38,5	45,7	69,9

Le besoin en fonds de roulement (BFR) d'exploitation du Groupe (hors les créances et dettes sur cession / acquisition d'actifs immobilisés) est essentiellement lié à l'activité de Promotion.

Les variations de périmètre sont principalement liées à des mouvements de périmètre au sein de l'activité de Promotion et à la prise de contrôle d'Histoire & Patrimoine.

Le changement de méthode comptable est lié à l'application de la norme IFRS 15 à compter du 1^{er} janvier 2018 ; les montants correspondent aux impacts d'ouverture.

7.3.1 Stocks et en-cours

En millions d'euros	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
Au 1er janvier 2017	982,0	(3,8)	978,1
Variation	322,8	0,0	322,8
Dotations	–	(5,2)	(5,2)
Reprises	–	1,6	1,6
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	1,3	(0,3)	1,0
Variation de périmètre	(9,6)	–	(9,6)
Au 31 décembre 2017	1 296,5	(7,7)	1 288,8
Changement de méthode	(503,2)	–	(503,2)
Variation	153,4	(0,0)	153,4
Dotations	–	(2,3)	(2,3)
Reprises	–	2,1	2,1
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	0,1	0,0	0,1
Variation de périmètre	48,5	(0,9)	47,6
Au 31 décembre 2018	995,3	(8,9)	986,4

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

Les variations de périmètre sont principalement liées à des mouvements de périmètre au sein de l'activité de Promotion et à la prise de contrôle d'Histoire & Patrimoine.

Le changement de méthode est lié à la mise en oeuvre au 1^{er} janvier 2018 de la norme IFRS 15.

7.3.2 Créances clients et autres créances

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Créances clients et comptes rattachés brut	593,7	257,5
Perte de valeur à l'ouverture	(20,4)	(19,8)
Dotations	(6,6)	(6,4)
Reprises	6,3	5,8
Autres variations	0,0	0,0
Perte de valeur à la clôture	(20,6)	(20,4)
Créances clients nettes	573,2	237,1
Avances et acomptes versés	41,4	29,8
Créances de TVA	291,2	237,3
Débiteurs divers	26,7	52,1
Charges constatées d'avance	43,1	50,0
Comptes mandants débiteurs	31,0	26,1
Total autres créances d'exploitation brutes	433,3	395,3
Perte de valeur à l'ouverture	(2,5)	(9,9)
Dotations	(0,2)	(1,2)
Reclassement	–	(0,1)
Reprises	2,4	8,7
Perte de valeur à la clôture	(0,3)	(2,5)
Créances d'exploitation nettes	433,0	392,8
Créances clients et autres créances d'exploitation	1 006,2	629,9
Créances sur cession d'immobilisations	4,8	0,9
Créances clients et autres créances d'exploitation	1 011,0	630,8

Créances clients

Les créances au titre des Ventes en l'État Futur d'Achèvement sont enregistrées toutes taxes comprises et représentent le chiffre d'affaires à l'avancement diminué des encaissements reçus des clients.

Détail des créances clients exigibles :

En millions d'euros	31/12/2018
Total brut créances clients	593,7
Dépréciations sur créances clients	(20,6)
Total net créances clients	573,2
Clients factures à établir	38,8
Décalage clients à l'avancement	(337,9)
Clients et comptes rattachés exigibles	196,5

Le décalage clients à l'avancement est impacté par l'application de la norme IFRS 15 : le chiffre d'affaires et donc les créances clients à l'avancement sont appréhendées plus rapidement.

En millions d'euros	Total	Dans les temps	A 30 jours	A 60 jours	A 90 jours	Au-delà de 90 jours
Clients et comptes rattachés exigibles	196,5	120,2	2,5	28,7	4,2	40,8

Avances et acomptes versés

Les avances et acomptes correspondent essentiellement aux indemnités d'immobilisation versées par Cogedim aux vendeurs de terrains à la signature des promesses de ventes (pour celles qui ne sont pas cautionnées) dans le cadre de son activité de promotion. Elles sont imputables sur le prix à payer lors de la signature de l'achat du terrain.

Comptes mandants débiteurs

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

7.3.3 Dettes fournisseurs et autres dettes

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2018	31/12/2017
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	730,8	511,4
Avances et acomptes reçus des clients	114,4	557,8
TVA collectée	229,3	95,8
Autres dettes fiscales et sociales	53,8	58,0
Produits constatés d'avance	4,3	2,1
Autres dettes	78,2	70,8
Comptes mandants créditeurs	31,0	26,1
Autres dettes d'exploitation	511,0	810,6
Dettes sur immobilisations	103,7	138,3
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 345,5	1 460,3

Avances et acomptes reçus des clients

Les paiements partiels reçus sur les programmes immobiliers avant que les travaux correspondants n'aient été exécutés, sont comptabilisés en avances et acomptes reçus des clients (selon la méthode de l'avancement). La forte variation sur la période est principalement liée à la mise en

œuvre de la norme IFRS 15 au 1^{er} janvier 2018 et son impact d'ouverture.

Dettes sur acquisition d'immobilisations

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

NOTE 8 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Dans le cadre de ses activités opérationnelles et financières, le groupe est exposé aux risques suivants : le risque de taux

d'intérêt, le risque de liquidité, le risque de contrepartie, le risque de change.

8.1 Valeur comptable des instruments financiers par catégorie

Au 31 décembre 2018

En millions d'euros	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Instruments de capitaux propres	Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			
			Prêts Créances	Dettes au coût amorti		Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 (a)	Niveau 2 (b)	Niveau 3 (c)
ACTIFS NON COURANTS	405,9	164,2	208,4	-	33,3	-	-	-	33,3
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	395,3	164,2	197,9	-	33,3	-	-	-	33,3
Prêts et créances (non courant)	10,6	-	10,6	-	-	-	-	-	-
ACTIFS COURANTS	1 729,1	-	1 719,7	-	-	9,5	7,3	2,2	-
Clients et autres créances	1 011,0	-	1 011,0	-	-	-	-	-	-
Prêts et créances financières (courant)	37,4	-	37,4	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	2,2	-	-	-	-	2,2	-	2,2	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	678,5	-	671,2	-	-	7,3	7,3	-	-
PASSIFS NON COURANTS	2 593,2	-	-	2 593,2	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	2 560,6	-	-	2 560,6	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	32,6	-	-	32,6	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	2 154,6	-	-	2 087,4	-	67,2	-	67,2	-
Emprunts et dettes financières	741,9	-	-	741,9	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	67,2	-	-	-	-	67,2	-	67,2	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 345,5	-	-	1 345,5	-	-	-	-	-

(a) Instruments financiers faisant l'objet de cotations sur le marché actif

(b) Instruments financiers dont l'évaluation à la juste valeur fait appel à des techniques de valorisation reposant sur des paramètres de marché observables

(c) Instruments financiers dont tout ou une partie de la juste valeur ne repose pas sur des paramètres observables

Les instruments de capitaux propres se composent essentiellement de titres de participation non consolidés. A chaque acquisition une analyse est faite afin de déterminer l'intention de gestion du Groupe, et donc sa méthode de comptabilisation (par résultat ou par OCI).

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

Au 31 décembre 2017

En millions d'euros	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti			Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			
			Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Instruments de capitaux propres	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 (a)	Niveau 2 (b)	Niveau 3 (c)
ACTIFS NON COURANTS	573,3	228,5	343,6	-	1,2	-	-	-	1,2
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	564,0	228,5	334,3	-	1,2	-	-	-	1,2
Prêts et créances (non courant)	9,3	-	9,3	-	-	-	-	-	-
ACTIFS COURANTS	1 857,4	-	1 605,5	-	-	251,9	243,7	8,2	-
Clients et autres créances	630,8	-	630,8	-	-	-	-	-	-
Prêts et créances financières (courant)	49,3	-	49,3	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	8,2	-	-	-	-	8,2	-	8,2	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 169,1	-	925,4	-	-	243,7	243,7	-	-
PASSIFS NON COURANTS	2 858,3	-	-	2 858,3	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	2 826,1	-	-	2 826,1	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	32,2	-	-	32,2	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	2 527,4	-	-	2 492,5	-	34,9	-	34,9	-
Emprunts et dettes financières	1 032,2	-	-	1 032,2	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	34,9	-	-	-	-	34,9	-	34,9	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 460,3	-	-	1 460,3	-	-	-	-	-

(a) Instruments financiers faisant l'objet de cotations sur le marché actif

(b) Instruments financiers dont l'évaluation à la juste valeur fait appel à des techniques de valorisation reposant sur des paramètres de marché observables

(c) Instruments financiers dont tout ou une partie de la juste valeur ne repose pas sur des paramètres observables

Les instruments de capitaux propres (anciennement actifs disponibles à la vente) se composent essentiellement de titres de participation non consolidés.

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

8.2 Risque de taux

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

Le Groupe n'a pas opté pour la comptabilité de couverture possible offerte par la norme IFRS 9. Les instruments dérivés sont comptabilisés à la juste valeur.

Leur évaluation, conformément à IFRS 13, tient compte de l'ajustement de crédit de valeur (CVA), lorsque la valorisation est positive, et de l'ajustement de débit de valeur (DVA), lorsque la valorisation est négative. Cet ajustement mesure, par l'application à chaque date de flux de la valorisation d'une

probabilité de défaut, le risque de contrepartie, qui se définit comme le risque de devoir remplacer une opération de couverture au taux de marché en vigueur à la suite d'un défaut d'une des contreparties. Le CVA, calculé pour une contrepartie donnée, considère la probabilité de défaut de cette contrepartie. Le DVA, basé sur le risque de crédit de la Société, correspond à la perte à laquelle la contrepartie pourrait faire face en cas de défaut de la Société.

L'impact est une variation de juste valeur des instruments financiers dérivés positive de 2,6 millions d'euros sur le résultat net de la période.

Situation comptable des instruments financiers dérivés

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Swaps de taux d'intérêts	(64,4)	(26,3)
Caps de taux d'intérêts	0,0	0,1
Intérêts courus non échus	(0,6)	(0,5)
Total	(65,0)	(26,7)

Les instruments dérivés ont été valorisés par une actualisation des flux de trésorerie futurs estimés sur la base de la courbe des taux d'intérêts au 31 décembre 2018.

Echéancier des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

Au 31 décembre 2018

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
ALTAREA payeur à taux fixe - swap	1 694,1	1 692,8	2 216,5	1 990,2	1 963,9	1 962,6
ALTAREA payeur à taux variable - swap	630,0	630,0	630,0	400,0	400,0	400,0
ALTAREA payeur à taux fixe - collar	-	-	-	-	-	-
ALTAREA payeur à taux fixe - cap	181,5	75,0	75,0	-	-	-
Total	2 505,6	2 397,8	2 921,5	2 390,2	2 363,9	2 362,6
Taux moyen de couverture	0,47%	0,57%	0,93%	0,94%	0,94%	0,94%

Au 31 décembre 2017

En millions d'euros	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
ALTAREA payeur à taux fixe - swap	1 248,6	1 697,2	1 695,7	2 216,5	1 990,2	1 963,9
ALTAREA payeur à taux variable - swap	230,0	230,0	230,0	230,0	-	-
ALTAREA payeur à taux fixe - collar	-	-	-	-	-	-
ALTAREA payeur à taux fixe - cap	181,5	181,5	75,0	75,0	-	-
Total	1 660,1	2 108,7	2 000,7	2 521,5	1 990,2	1 963,9
Taux moyen de couverture	0,51%	0,43%	0,52%	0,89%	0,89%	0,89%

Position de gestion :

Au 31 décembre 2018

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
Endettement obligataire et bancaire à taux fixe	(1 527,2)	(1 358,5)	(1 355,8)	(1 123,0)	(1 120,2)	(1 117,4)
Endettement bancaire à taux variable	(1 600,6)	(1 125,5)	(982,4)	(628,9)	(563,7)	(468,3)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	678,5	-	-	-	-	-
Position nette avant gestion	(2 449,3)	(2 484,0)	(2 338,2)	(1 751,8)	(1 683,9)	(1 585,7)
Swap	2 324,1	2 322,8	2 846,5	2 390,2	2 363,9	2 362,6
Collar	-	-	-	-	-	-
Cap	181,5	75,0	75,0	-	-	-
Total Instruments Financiers Dérivés	2 505,6	2 397,8	2 921,5	2 390,2	2 363,9	2 362,6
Position nette après gestion	56,3	(86,2)	583,3	638,3	680,0	776,9

Au 31 décembre 2017

En millions d'euros	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Endettement obligataire et bancaire à taux fixe	(1 180,6)	(1 167,0)	(1 014,1)	(1 011,3)	(778,5)	(775,7)
Endettement bancaire à taux variable	(2 514,9)	(1 576,2)	(1 368,0)	(1 044,2)	(662,6)	(570,0)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	1 169,1	-	-	-	-	-
Position nette avant gestion	(2 526,4)	(2 743,2)	(2 382,1)	(2 055,5)	(1 441,1)	(1 345,7)
Swap	1 478,6	1 927,2	1 925,7	2 446,5	1 990,2	1 963,9
Collar	-	-	-	-	-	-
Cap	181,5	181,5	75,0	75,0	-	-
Total Instruments Financiers Dérivés	1 660,1	2 108,7	2 000,7	2 521,5	1 990,2	1 963,9
Position nette après gestion	(866,3)	(634,5)	(381,4)	466,0	549,1	618,2

Analyse de la sensibilité au taux d'intérêt :

Le tableau suivant montre la sensibilité au risque de taux (incluant l'impact des instruments de couverture) sur l'ensemble du portefeuille des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à taux variable et sur les instruments dérivés.

	Augmentation / Diminution des taux d'intérêts	Incidence du gain ou de la perte sur le résultat avant impôt	Incidence sur la valeur en portefeuille d'instruments financiers
31/12/2018	+50 bps	+2,3 millions d'euros	+48,6 millions d'euros
	-50 bps	-2,2 millions d'euros	-50,2 millions d'euros
31/12/2017	+50 bps	-2,6 millions d'euros	+58,9 millions d'euros
	-50 bps	+1,0 million d'euros	-66,0 millions d'euros

8.3 Risque de liquidité

TRESORERIE

Le Groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 678,5 millions d'euros au 31 décembre 2018 contre 1 169,1 millions d'euros au 31 décembre 2017, ce qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité.

Une partie de cette trésorerie est qualifiée de non disponible pour le Groupe, tout en étant disponible pour les besoins propres des filiales qui la portent : au 31 décembre 2018, le montant de cette trésorerie à utilisation restrictive s'élève à 331,3 millions d'euros.

A cette date, en sus de la trésorerie disponible d'un montant de 347,3 millions d'euros, le Groupe dispose également de 732,2 millions d'euros supplémentaires de trésorerie mobilisable (sous la forme de lignes de crédit corporate confirmées non utilisées et non affectées à des projets) et de 149,5 millions de trésorerie mobilisable pour des projets.

COVENANTS

Les covenants (ratios financiers) à respecter au titre du Groupe concernent les crédits corporate obligataires cotés et bancaires pour un montant de 1 035,1 millions d'euros.

Les covenants à respecter au titre de l'ensemble consolidé Foncière Altarea (holding de l'activité Commerce à l'exception des centres commerciaux directement détenus par Altarea SCA ou via sa filiale Altblue pour Cap 3000) concernent des crédits bancaires corporate souscrits par Altarea SCA (pour un montant de 66,2 millions d'euros) et le crédit obligataire privé souscrit par Foncière Altarea (pour un montant de 150 millions d'euros).

Le crédit bancaire souscrit par Cogedim SAS est également soumis à des covenants de levier ainsi que l'emprunt obligataire souscrit par Altareit SCA.

	Covenants Groupe Altarea	31/12/2018	Covenants Foncière Altarea consolidé	31/12/2018	Covenants Altareit consolidé	31/12/2018	Covenants Cogedim consolidé	31/12/2018
Loan To Value (LTV)								
Dette financière obligataire et bancaire nette /valeur réévaluée du patrimoine de la Société	< 60%	34,9%	< 50%	22,9%				
Interest Cover Ratio (ICR)								
Résultat opérationnel (colonne FFO ou cash-flow des opérations) / Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société	> 2	9,2	> 1,8	8,1				
Levier								
Levier : Dette financière nette/EBITDA							≤ 5	1,4
Gearing : Dette financière nette/Fonds propres					≤ 3,25	0,5	≤ 3	0,1
ICR : EBITDA/Frais financiers nets					≥ 2	16,9	≥ 2	7,1

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

- DSCR = loyers nets de la Société/coût de l'endettement financier net augmenté du remboursement du capital de l'emprunt > généralement à 1,50 (ou à un ratio inférieur),
- LTV en phase d'exploitation = Loan To Value = dettes financières nette de la Société/valeur réévaluée du patrimoine de la Société est généralement < 70%,
- Les covenants spécifiques aux crédits hypothécaires des centres en développement ou restructuration

peuvent être plus contraignants que pour les crédits des centres en exploitation dans la limite des valeurs suivantes : DSCR > 2,0 et LTV < 60%.

Au 31 décembre 2018, la société respecte contractuellement l'ensemble de ses covenants. S'il s'avérait hautement probable que des remboursements partiels de certaines dettes hypothécaires devaient intervenir ultérieurement, le montant de ces remboursements est inscrit en passif courant jusqu'à sa date d'exigibilité.

RISQUE DE CONTREPARTIE

La mise en place de produits dérivés pour limiter le risque de taux expose le groupe à une éventuelle défaillance d'une contrepartie. Afin de limiter ce risque, le groupe ne réalise des opérations de couverture qu'avec les plus grandes institutions financières.

RISQUE DE CHANGE

La Société intervenant exclusivement dans la zone Euro, aucune couverture de change n'a été mise en place.

NOTE 9 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

Actionnariat d'Altarea SCA.

La répartition du capital et des droits de vote de la Société est la suivante :

En pourcentage	31/12/2018	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2017
	% capital	% droit de vote	% capital	% droit de vote
Actionnaires fondateurs et concert élargi ^(a)	45,76	46,57	46,12	46,96
Crédit Agricole Assurances	24,67	25,11	24,71	25,16
ABP	8,24	8,39	8,25	8,40
Opus investment BV ^(b)	1,32	1,35	1,33	1,35
Autocontrôle	1,73	–	1,79	–
FCPE + Public	18,27	18,59	17,81	18,13
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

(a) Les actionnaires fondateurs, Messieurs Alain Taravella et sa famille et Jacques Nicolet, agissant de concert.

(b) Et parties liées.

Transactions avec les parties liées

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

- les sociétés AltaGroupe, AltaPatrimoine, Altager contrôlées par M. Alain Taravella.

La Gérance de la société est assumée par M Alain Taravella personnellement et par les sociétés Altafi 2 et Atlas qu'il contrôle. M Alain Taravella est par ailleurs président des sociétés Altafi 2 et Atlas.

Les transactions avec ces parties liées relèvent principalement de prestations fournies par la Gérance à-qualités et, accessoirement de prestations de service et de refacturations de la Société à AltaGroupe et ses filiales.

Rémunération de la Gérance

La société Altarea et ses filiales rémunèrent la Gérance à compter de 2016 selon la 5^{ème} résolution de l'assemblée générale du 15 avril 2016 et antérieurement selon la 6^{ème} résolution de l'assemblée générale du 27 juin 2013. A ce titre, la charge suivante a été enregistrée :

En million d'euros	Altafi 2 SAS	
	31/12/2018	31/12/2017
Rémunération fixe de la Gérance	2,7	2,6
- dont comptabilisation en autres charges de structure de la Société	2,7	2,6
Rémunération variable de la Gérance ^(a)	3,4	2,4
TOTAL	6,1	5,0

(a) La rémunération variable de la gérance est calculée proportionnellement au résultat net FFO, part du Groupe.

La rémunération est allouée globalement à la Gérance qui la répartit librement entre chacun des co-Gérants.

Prestations d'animation en faveur de la Société

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

Prestations de services d'assistance et refacturations par la Société et ses filiales

Les prestations de services d'assistance, les refacturations de loyers et des refacturations diverses sont comptabilisées en déduction des autres charges de structure de la Société pour 0,3 million d'euros. Les prestations de services facturées par le Groupe Altarea aux parties liées le sont à des conditions normales de marché.

Actifs et passifs envers les parties liées

En millions d'euros	Altafi 2 SAS	
	31/12/2018	31/12/2017
Clients et autres créances	0,0	–
TOTAL ACTIF	0,0	–
Dettes fournisseurs et autres dettes ^(a)	3,8	2,9
TOTAL PASSIF	3,8	2,9

(a) Correspond principalement à la rémunération variable de la Gérance.

Rémunérations de la Gérance et de la présidence du conseil de surveillance

M. Alain Taravella en sa qualité de co-Gérant ne perçoit personnellement aucune rémunération de la société Altarea ou de ses filiales. En effet celle-ci est intégralement perçue par la société Altafi 2. Monsieur Alain Taravella perçoit une rémunération d'une société holding, détenant une participation dans la société Altarea.

Aucune rémunération en actions, ni aucun autre avantage à court terme ou long terme ou autre forme de rémunération n'a été octroyé à la Gérance par Altarea ou ses filiales.

M. Christian de Gournay en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance d'Altarea à compter du 2 juin 2014 perçoit une rémunération brute directe d'Altarea qui est incluse dans la rémunération des principaux dirigeants du Groupe indiquée ci-après.

Rémunération des principaux dirigeants du Groupe

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
Salaires bruts ^(a)	4,0	4,7
Charges sociales	1,7	1,9
Paielements fondés sur des actions ^(b)	3,1	3,7
Nombre Actions livrées au cours de la période	19 155	17 351
Avantages postérieurs à l'emploi ^(c)	0,0	0,0
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme ^(d)	0,0	0,0
Indemnités de fin de contrat ^(e)	0,1	–
Contribution patronale 20% s/ AGA	0,7	0,7
Prêts consentis	–	–
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,4	0,3

(a) Rémunérations fixes et variables; les rémunérations variables correspondent aux parts variables.

(b) Charge calculée selon la norme IFRS 2.

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

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

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

En nombre de droits sur capitaux propres en circulation	31/12/2018	31/12/2017
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	54 846	40 127
Bons de souscription d'actions Altarea	–	–
Stock-options sur actions Altarea	–	–

Les informations figurant ci-dessus portent sur la rémunération et les avantages alloués (i) aux dirigeants mandataires sociaux au titre de mandats exercés dans des filiales, (ii) au Président du Conseil de Surveillance et (iii) aux principaux cadres salariés du Groupe.

NOTE 10 ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS EVENTUELS

10.1 Engagements hors bilan

Les principaux engagements donnés par la Société sont des hypothèques, promesses d'hypothèque en garantie, des emprunts ou lignes de crédit souscrits auprès des établissements de crédit.

Des nantissements de titres, des cessions de créances (au titre des prêts intra-groupe, des contrats de couverture de taux, de TVA, des polices d'assurance ...) ou des engagements de non cession de parts sont également accordés par la Société en garantie de certains emprunts.

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

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

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

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2017	31/12/2018	A moins d'un an	De un à 5 ans	A plus de cinq ans
Engagements reçus					
Engagements reçus liés au financement (hors emprunt)	–	–	–	–	–
Engagements reçus liés au périmètre	20,8	18,6	12,1	1,0	5,5
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	130,0	128,9	60,3	56,5	12,1
Cautions reçues de la FNAIM (loi Hoguet)	55,0	59,1	59,1	–	–
Cautions reçues des locataires	19,9	19,5	1,0	7,9	10,6
Garanties de paiement reçues des clients	49,6	44,2	–	42,7	1,5
Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements	0,3	0,3	–	0,3	–
Autres engagements reçus liés aux activités opérationnelles	5,2	5,8	0,2	5,6	–
Total	150,8	147,5	72,4	57,5	17,6
Engagements donnés					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	11,0	11,0	5,0	–	6,0
Engagements donnés liés au périmètre	130,1	173,9	80,5	58,4	35,0
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	1 141,9	1 565,0	620,5	900,8	43,6
Garanties d'achèvement des travaux (données)	995,6	1 431,2	557,8	869,5	3,9
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	49,3	18,3	6,4	10,1	1,8
Cautions d'indemnités d'immobilisation	42,0	52,4	38,2	13,9	0,3
Autres cautions et garanties données	55,0	63,1	18,1	7,4	37,6
Total	1 283,0	1 749,9	706,0	959,3	84,6

Engagements reçus

ENGAGEMENTS REÇUS LIES AUX OPERATIONS DE PERIMETRE

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

ENGAGEMENTS REÇUS LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES

• Cautions reçues

Dans le cadre de la loi Hoguet, Altarea bénéficie d'une caution reçue de la FNAIM en garantie de ses activités de gestion immobilière et de transaction pour un montant de 59,1 millions d'euros.

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

• Garanties de paiement reçues des clients

Le Groupe reçoit des garanties de paiement de ses clients émises par des établissements financiers en garantie des sommes encore dues. Elles concernent essentiellement les opérations de commerce et d'immobilier d'entreprise.

• Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements

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

• Autres engagements reçus

Dans le cadre de son activité de promotion, le Groupe reçoit de la part des entreprises des cautions sur les marchés de travaux, qui couvrent les retenues de garanties (dans la limite de 5% du montant des travaux – engagement non chiffré).

Engagements donnés

ENGAGEMENTS DONNES LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT

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

ENGAGEMENTS DONNES LIES AUX OPERATIONS DE PERIMETRE

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

Les principaux engagements concernent :

- un engagement de souscription au capital des sociétés composant le fonds d'investissement AltaFund pour un montant de 54,2 millions d'euros (engagement ferme sur des opérations identifiées) ;
- une garantie de passif suite à l'entrée du partenaire Allianz au capital de certains centres commerciaux a été donnée fin 2013. Cette garantie s'élève à 35 millions depuis le 3 décembre 2015 et ce, jusqu'à son échéance ;
- des garanties de passif données à hauteur de 35 millions d'euros suite à la cession de divers actifs.

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

ENGAGEMENTS DONNES LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES

• Garantie d'achèvement des travaux

Les garanties financières d'achèvement sont données aux clients dans le cadre des ventes en VEFA et sont délivrées, pour le compte des sociétés du Groupe, par des établissements financiers, organismes de caution mutuelle ou compagnie d'assurance. Elles sont présentées pour le montant du risque encouru par l'établissement financier qui a accordé sa garantie.

En contrepartie, les sociétés du Groupe accordent aux établissements financiers une promesse d'affectation hypothécaire et un engagement de non cession de parts.

• Garantie sur paiement à terme d'actifs

Ces garanties recouvrent principalement les achats de terrains ou d'immeubles de l'activité de promotion immobilière.

• Cautions d'indemnités d'immobilisation

Dans le cadre de son activité de promotion, le Groupe est amené à signer avec les propriétaires de terrain des promesses de vente dont l'exécution est soumise à des conditions suspensives liées notamment à l'obtention des autorisations administratives. En contrepartie de son

engagement, le propriétaire du terrain bénéficie d'une indemnité d'immobilisation qui prend la forme d'une avance (comptabilisée à l'actif du bilan) ou d'une caution (figurant en engagement hors bilan). Le Groupe s'engage à verser l'indemnité d'immobilisation s'il décide de ne pas acheter le terrain alors que les conditions suspensives sont levées.

• Autres cautions et garanties données

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

Engagements réciproques

Dans le cadre normal de son activité de Promotion notamment, le Groupe est amené à contracter des engagements réciproques pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations. Le Groupe signe des promesses de vente synallagmatiques avec les propriétaires de terrains : le propriétaire s'engage à vendre son terrain et le Groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives (conditions administratives et/ ou de commercialisation) sont levées.

Autres engagements

Dans le cadre de son activité de promotion pour compte propre de centres commerciaux, Altearea s'est engagé à investir au titre de ses projets engagés et maîtrisés.

Le Groupe signe par ailleurs, dans le cadre de son activité de promotion Logement, des contrats de réservations (ou promesses de vente) avec ses clients, dont la régularisation est conditionnée par la levée ou non de conditions suspensives (liées notamment à l'obtention de son financement par le client).

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

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

Loyers minima à percevoir ou à verser

Loyers minima à percevoir

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

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2017
A moins d'un an	163,7	159,1
Entre 1 et 5 ans	304,0	280,5
Plus de 5 ans	150,5	105,5
Loyers minimum garantis	618,2	545,1

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

Loyers minima à verser

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

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2018	31/12/2017
A moins d'un an	15,1	16,6
Entre 1 et 5 ans	6,0	14,6
Plus de 5 ans	0,3	0,1
Loyers minimum à verser	21,4	31,3

Les loyers à verser concernent principalement les bureaux loués par le Groupe dans le cadre de son exploitation propre.

Le Groupe a annoncé l'installation de son futur siège social dans l'immeuble Richelieu, Paris 2^{ème} pour un déménagement prévu début 2020.

10.2 Passifs éventuels

Aucun nouveau litige ou procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage dont les effets pourraient être significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société n'est apparu au cours de la période, autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée (se reporter à la note 6.3 « Provisions ») ou qui ont fait l'objet d'une contestation, effective ou en cours de préparation, de la Société (se reporter à la note 5.3 « Impôt sur les résultats » ou 6.3 « Provisions »).

NOTE 11 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA DATE DE CLOTURE

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

NOTE 12 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

<i>En millions d'euros</i>	E&Y				Grant Thornton				Autres				Total			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																
- Altea SCA	0,3	0,3	17%	22%	0,3	0,3	37%	39%	-	-	0%	0%	0,6	0,6	21%	26%
- Filiales intégrées globalement	1,2	0,9	76%	70%	0,4	0,4	59%	59%	0,3	0,2	100%	100%	2,0	1,5	74%	68%
Services autres que la certification des comptes																
- Altea SCA	-	0,0	0%	1%	-	0,0	0%	2%	-	-	0%	0%	-	0,0	0%	1%
- Filiales intégrées globalement	0,1	0,1	7%	7%	0,0	0,0	3%	1%	0,0	-	0%	0%	0,1	0,1	5%	4%
Total	1,6	1,3	100%	100%	0,8	0,8	100%	100%	0,3	0,2	100%	100%	2,7	2,2	100%	100%