GRANT THORNTON
Membre français de Grant Thornton International

ERNST & YOUNG et Autres

Altarea

Exercice clos le 31 décembre 2019

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.S. 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 2019

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 2019, 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 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.5 « Changements de méthode intervenus en 2019 » de l'annexe des comptes consolidés qui expose notamment les impacts relatifs à la première application de la norme IFRS 16 « Contrats de location ».

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
Au 31 décembre 2019, les écarts d'acquisition et les marques sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de M€ 314,8, dont M€ 209,4 relatifs aux écarts d'acquisition principalement liés aux acquisitions des sociétés Cogedim, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine et M€ 105,4 principalement relatifs aux marques Cogedim, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine. 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. 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. 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.	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.). Nos travaux ont également consisté à : ► 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, grâce à des 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
Le portefeuille d'immeubles de placement du groupe est constitué d'immeubles en exploitation et d'immeubles en cours de développement. Au 31 décembre 2019, les immeubles de placement sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de M€ 4 472,1, soit 49 % du total actif, dont M€ 3 826,2 d'immeubles de placement évalués à la juste valeur, M€ 509,3 d'immeubles de placement évalués au coût et M€ 136,7 de droits d'utilisation sur immeubles de placement. 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. 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.	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. Nos travaux ont également consisté à : ► 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, telle que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ;

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.

- 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 ;
- 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
Au 31 décembre 2019, les actifs d'impôt différés relatifs aux déficits reportables s'élèvent à M€ 129,5. 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.	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. 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.

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.	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.

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

Risque identifié	Notre réponse
Au 31 décembre 2019, les stocks immobiliers sont inscrits au bilan pour un montant de M€ 1 064,5 et la marge immobilière s'élève à M€ 218,8 pour l'exercice 2019. 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. 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 au 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 au prorata des ventes régularisées sur le total des ventes budgétées. 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. 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.	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. 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. 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. 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.

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.

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 2019, le cabinet GRANT THORNTON était dans la quatrième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la dixième 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.

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

■ 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

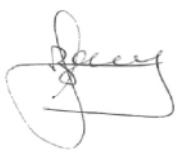
Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que 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 23 mars 2020

Les Commissaires aux Comptes

GRANT THORNTON Membre français de Grant Thornton International	ERNST & YOUNG et Autres
	
Laurent Bouby	Anne Herbein

ALTAREA

COMPTES CONSOLIDES
DE L'EXERCICE CLOS LE
31 DECEMBRE 2019

SOMMAIRE

1 ETATS FINANCIERS 3

2 ANNEXE - COMPTE DE RESULTAT ANALYTIQUE 8

3 AUTRES ELEMENTS DE L'ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES 9

1 Etats financiers

État de la situation financière consolidée

En millions d'euros	Note	31/12/2019	31/12/2018 retraité
Actifs non courants		**5 455,4**	**5 289,0**
Immobilisations incorporelles	7.2	331,4	313,7
dont Ecarts d'acquisition		*209,4*	*194,3*
dont Marques		*105,4*	*100,7*
dont Relations clientèle		*0,6*	–
dont Autres immobilisations incorporelles		*16,1*	*18,8*
Immobilisations corporelles		20,9	20,6
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	7.3	23,4	–
Immeubles de placement	7.1	4 472,1	4 526,2
dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur		*3 826,2*	*3 931,3*
dont Immeubles de placement évalués au coût		*509,3*	*594,9*
dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement		*136,7*	–
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	4.5	565,7	387,4
Prêts et créances (non courant)		10,6	10,6
Impôt différé actif	5.3	31,2	30,5
Actifs courants		**3 632,4**	**2 730,3**
Stocks et en-cours nets	7.4	1 064,5	986,6
Actifs sur contrats	7.4	564,9	444,4
Clients et autres créances	7.4	799,9	566,7
Créance d'impôt sur les sociétés		9,4	14,6
Prêts et créances financières (courant)		27,3	37,4
Instruments financiers dérivés	8	1,2	2,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	830,2	678,5
Actifs destinés à la vente	7.1	335,0	–
TOTAL ACTIF		**9 087,9**	**8 019,3**
Capitaux propres		**3 335,5**	**3 229,4**
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA		**2 144,4**	**2 000,1**
Capital	6.1	255,2	245,4
Primes liées au capital		311,8	407,9
Réserves		1 343,8	1 094,6
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA		233,7	252,3
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		**1 191,1**	**1 229,3**
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		994,2	1 001,8
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée		195,1	195,1
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		1,8	32,4
Passifs non courants		**2 823,7**	**2 629,3**
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	2 708,5	2 560,6
dont Prêts participatifs et avances associés		*77,9*	*76,3*
dont Emprunts obligataires		*1 613,5*	*1 117,4*
dont Emprunts auprès des établissements de crédit		*837,5*	*1 367,0*
dont Titres négociables à moyen terme		*30,0*	–
dont Obligations locatives		*11,1*	–
dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement		*138,5*	–
Provisions long terme	6.3	25,1	21,6
Dépôts et cautionnements reçus		36,7	32,6
Impôt différé passif	5.3	53,4	14,5
Passifs courants		**2 928,6**	**2 160,6**
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	1 016,0	741,9
dont Emprunts obligataires		*16,9*	*164,9*
dont Emprunts auprès des établissements de crédit		*95,4*	*94,1*
dont Billets de trésorerie		*709,5*	*381,0*
dont Découverts bancaires		*2,7*	*3,5*
dont Avances Groupe et associés		*174,4*	*98,4*
dont Obligations locatives		*12,1*	–
dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement		*4,9*	–
Instruments financiers dérivés	8	98,2	67,2
Passifs sur contrats	7.4	168,8	105,7
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.4	1 639,6	1 239,8
Dettes d'impôt exigible		6,1	6,0
TOTAL PASSIF		**9 087,9**	**8 019,3**

Retraité au 31 décembre 2018 de la clarification apportée à IAS 23 - Coûts d'emprunt sur la non capitalisation des frais financiers relatifs aux opérations de promotion immobilière.

Etat du résultat global consolidé

En millions d'euros	Note	31/12/2019	31/12/2018 retraité
Revenus locatifs		208,4	188,9
Charges du foncier		(2,5)	(5,4)
Charges locatives non récupérées		(10,1)	(11,1)
Charges refacturées aux preneurs		*60,3*	–
Charges locatives		*(70,4)*	–
Autres charges		(0,1)	(2,5)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(5,0)	(2,8)
Loyers nets	5.1	**190,8**	**167,1**
Chiffre d'affaires		2 860,2	2 164,9
Coûts des ventes		(2 479,0)	(1 842,3)
Charges commerciales		(132,1)	(111,7)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(29,7)	(9,4)
Amortissement des relations clientèles		(0,6)	–
Marge immobilière	5.1	**218,8**	**201,5**
Prestations de services externes		41,2	51,8
Production immobilisée et stockée		189,0	160,6
Charges de personnel		(237,4)	(213,8)
Autres charges de structure		(87,2)	(96,7)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(23,9)	(9,6)
Frais de structure nets		**(118,2)**	**(107,6)**
Autres produits et charges		(0,4)	(10,6)
Dotations aux amortissements		(5,4)	(1,7)
Frais de transaction		(2,9)	(8,9)
Autres		**(8,6)**	**(21,2)**
Produits de cession d'actifs de placement		172,7	46,5
Valeur comptable des actifs cédés		(173,1)	(42,1)
Dotations nettes aux provisions		0,8	–
Résultat sur cession d'actifs de placement		**0,3**	**4,4**
Variation de valeur des immeubles de placement	7.1	86,1	(89,7)
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût		(13,6)	(9,7)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		(0,5)	(0,6)
Dotations nettes aux provisions		(1,9)	(0,2)
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE		**353,2**	**144,0**
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.5	59,2	55,9
RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE		**412,4**	**199,9**
Coût de l'endettement net	5.2	(78,5)	(57,1)
Charges financières		*(89,5)*	*(73,3)*
Produits financiers		*11,0*	*16,2*
Autres résultats financiers		–	2,1
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	5.2	(65,2)	(38,2)
Actualisation des dettes et créances		2,1	(0,2)
Résultats de cession des participations		1,1	214,5
Dividendes		0,6	0,0
Résultat avant impôts		**272,4**	**321,0**
Impôt sur les résultats	5.3	(36,9)	(36,4)
RESULTAT NET		**235,5**	**284,6**
dont Part des actionnaires d'Altarea SCA		**233,7**	**252,3**
dont Part des actionnaires minoritaires des filiales		1,8	32,4
Nombre moyen d'actions non dilué		16 203 050	15 791 325
Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA de base par action (€)	5.4	**14,42**	**15,97**
Nombre moyen d'actions dilué		16 393 265	15 992 352
Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (€)	5.4	**14,26**	**15,77**

Retraité, au 31 décembre 2018, de la clarification apportée à IAS 23 - Coûts d'emprunt sur la non capitalisation des frais financiers relatifs aux opérations de promotion immobilière.

Autres éléments du résultat global

En millions d'euros	31/12/2019	31/12/2018 retraité
RESULTAT NET	**235,5**	**284,6**
Ecarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	(0,7)	0,5
dont impôts	*0,2*	*(0,1)*
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	**(0,7)**	**0,5**
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	**(0,7)**	**0,5**
RESULTAT GLOBAL	**234,8**	**285,2**
dont Résultat net global des actionnaires d'Altarea SCA	233,0	252,8
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	1,8	32,4

État des flux de trésorerie consolidés

En millions d'euros	Note	31/12/2019	31/12/2018 retraité
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles			
Résultat net total consolidé		**235,5**	**284,6**
Elimination de la charge (produit) d'impôt	5.3	36,9	36,4
Elimination des charges (produits) d'intérêts nettes		78,1	54,7
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		**350,5**	**375,7**
Elimination du résultat des filiales en équivalence	4.5	(59,2)	(55,9)
Elimination des amortissements et provisions		32,6	12,5
Elimination des ajustements de valeur	7.1/5.2	(7,9)	138,5
Elimination des résultats de cession [(a)]		(0,9)	(221,1)
Elimination des produits de dividendes		(0,6)	(0,0)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	14,7	19,6
Marge brute d'autofinancement		**329,3**	**269,4**
Impôts payés		(1,3)	(19,4)
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	7.4	10,3	(38,5)
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS		**338,3**	**211,4**
Flux de trésorerie des activités d'investissement			
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées	7.1	(192,0)	(214,3)
Investissements bruts dans les filiales en équivalence et participations non consolidées	4.5	(212,1)	(47,2)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	4.3	(62,9)	(45,6)
Autres variations de périmètre		7,1	2,4
Augmentation des prêts et des créances financières		(12,2)	(11,8)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes [(a)]		217,3	45,8
Désinvestissements dans les filiales en équivalence et participations non consolidées	4.5	26,5	170,8
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite		8,3	202,3
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		34,4	13,9
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés		(35,8)	(0,0)
Dividendes reçus		44,5	29,1
Intérêts encaissés sur prêts financiers		22,0	17,4
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT		**(154,8)**	**162,8**
Flux de trésorerie des activités de financement			
Augmentation de capital		5,7	1,8
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales		–	1,2
Dividendes payés aux actionnaires d'Altarea SCA	6.1	(111,8)	(200,8)
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		(48,0)	(35,7)
Emission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	1 891,3	1 190,4
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(1 662,0)	(1 747,8)
Remboursement des obligations locatives	6.2	(22,7)	–
Cession (acquisition) nette d'actions propres	6.1	0,4	(18,6)
Variation nette des dépôts et cautionnements		3,8	0,4
Intérêts versés sur dettes financières		(87,8)	(58,5)
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT		**(31,0)**	**(867,5)**
VARIATION DE LA TRÉSORERIE		**152,4**	**(493,3)**
Trésorerie d'ouverture	**6.2**	**675,0**	**1 168,3**
Trésorerie et équivalents de trésorerie		678,5	1 169,1
Découverts bancaires		(3,5)	(0,8)
Trésorerie de clôture	**6.2**	**827,5**	**675,0**
Trésorerie et équivalents de trésorerie		830,2	678,5
Découverts bancaires		(2,7)	(3,5)

Retraité au 31 décembre 2018 de la clarification apportée à IAS 23 - Coûts d'emprunt sur la non capitalisation des frais financiers relatifs aux opérations de promotion immobilière.

(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 2018	**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 et IAS23				41,0	**41,0**	5,3	**46,3**
Résultat Net	–	–	–	*252,3*	***252,3***	*32,4*	***284,6***
Ecart actuariel sur engagements de retraite	–	–	–	*0,5*	***0,5***	*0,0*	***0,5***
Résultat global	–	–	–	252,8	**252,8**	32,4	**285,2**
Distribution de dividendes	–	*(157,1)*	–	*(43,7)*	***(200,8)***	*(53,2)*	***(254,0)***
Augmentation de capital	*0,1*	*1,7*	–	–	***1,8*** *(a)*	*1,2*	***3,1***
Valorisation des paiements en actions	–	–	–	*13,4*	***13,4***	*0,0*	***13,4***
Elimination des actions propres	–	–	*(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 retraité	**245,4**	**407,9**	**(54,6)**	**1 401,4**	**2 000,1**	**1 229,3**	**3 229,4**
Impact sur les soldes d'ouverture de la première application d'IFRS16				0,3	**0,3**	(0,0)	**0,3**
Résultat Net	–	–	–	*233,7*	***233,7***	*1,8*	***235,5***
Ecart actuariel sur engagements de retraite	–	–	–	*(0,7)*	***(0,7)***	*(0,0)*	***(0,7)***
Résultat global	–	–	–	233,0	**233,0**	1,8	**234,8**
Distribution de dividendes	–	*(185,8)*	–	*(19,8)*	***(205,6)***	*(40,0)*	***(245,7)***
Augmentation de capital	*9,8*	*89,8*	–	*(0,0)*	***99,5*** *(b)*	*0,0*	***99,5***
Valorisation des paiements en actions	–	–	–	*10,5*	***10,5***	*0,0*	***10,5***
Elimination des actions propres	–	–	*21,5*	*(14,9)*	***6,5***	–	***6,5***
Transactions avec les actionnaires	9,8	(96,1)	21,5	(24,3)	**(89,1)**	(40,0)	**(129,1)**
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	(0,0)	**(0,0)**	0,1	**0,1**
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Autres	**–**	**–**	**–**	0,1	**0,1**	(0,1)	**(0,0)**
Au 31 décembre 2019	**255,2**	**311,8**	**(33,1)**	**1 610,6**	**2 144,4**	**1 191,1**	**3 335,5**

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

(b): Augmentation du capital d'Altarea SCA par conversion partielle en action du dividende distribué en 2019 (option offerte sur 50% du dividende maximum)

Retraité au 31 décembre 2018 de la clarification apportée à IAS 23 - Coûts d'emprunt sur la non capitalisation des frais financiers relatifs aux opérations de promotion immobilière.

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

2 Annexe - Compte de résultat analytique

En millions d'euros	31/12/2019 Cash-flow courant des Opérations (FFO)	31/12/2019 Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	31/12/2019 Total	31/12/2018 retraité Cash-flow courant des Opérations (FFO)	31/12/2018 retraité Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	31/12/2018 retraité Total
Revenus locatifs	208,4	–	208,4	188,9	–	188,9
Autres charges	(17,6)	–	(17,6)	(21,8)	–	(21,8)
Loyers nets	**190,8**	**–**	**190,8**	**167,1**	**–**	**167,1**
Prestations de services externes	19,0	–	19,0	19,9	–	19,9
Production immobilisée et stockée	6,5	–	6,5	5,3	–	5,3
Charges d'exploitation	(42,6)	(3,2)	(45,8)	(48,5)	(3,7)	(52,2)
Frais de structure nets	**(17,1)**	**(3,2)**	**(20,3)**	**(23,4)**	**(3,7)**	**(27,1)**
Part des mises en équivalence	**6,0**	**(6,4)**	**(0,3)**	**11,7**	**(8,6)**	**3,1**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	**–**	**(7,7)**	**(7,7)**	**–**	**(2,5)**	**(2,5)**
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	**–**	**0,7**	**0,7**	**0,8**	**180,3**	**181,1**
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	**–**	**71,1**	**71,1**	**–**	**(99,4)**	**(99,4)**
Indemnités (frais) de transaction	**–**	**(1,2)**	**(1,2)**	**–**	**(5,1)**	**(5,1)**
RESULTAT OPERATIONNEL COMMERCE	**179,8**	**53,4**	**233,2**	**156,3**	**61,1**	**217,4**
Chiffre d'affaires	2283,1	–	2283,1	1844,1	–	1844,1
Coût des ventes et autres charges	(2075,0)	(0,6)	(2075,6)	(1662,3)	–	(1662,3)
Marge immobilière	**208,1**	**(0,6)**	**207,5**	**181,8**	**–**	**181,8**
Prestations de services externes	11,2	–	11,2	4,1	–	4,1
Production stockée	157,8	–	157,8	135,3	–	135,3
Charges d'exploitation	(220,0)	(16,3)	(236,4)	(200,6)	(11,8)	(212,4)
Frais de structure nets	**(51,0)**	**(16,3)**	**(67,4)**	**(61,1)**	**(11,8)**	**(72,9)**
Part des mises en équivalence	**18,2**	**(5,5)**	**12,7**	**12,6**	**19,1**	**31,7**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	**–**	**(15,1)**	**(15,1)**	**–**	**(4,1)**	**(4,1)**
Indemnités (frais) de transaction	**–**	**(1,5)**	**(1,5)**	**–**	**(1,7)**	**(1,7)**
RESULTAT OPERATIONNEL LOGEMENT	**175,3**	**(39,0)**	**136,3**	**133,2**	**1,5**	**134,8**
Chiffre d'affaires	577,0	–	577,0	317,7	–	317,7
Coût des ventes et autres charges	(565,1)	–	(565,1)	(298,7)	–	(298,7)
Marge immobilière	**11,9**	**–**	**11,9**	**19,0**	**–**	**19,0**
Prestations de services externes	10,9	–	10,9	27,5	–	27,5
Production stockée	24,7	–	24,7	20,0	–	20,0
Charges d'exploitation	(35,1)	(3,7)	(38,8)	(47,1)	(2,4)	(49,6)
Frais de structure nets	**0,6**	**(3,7)**	**(3,1)**	**0,4**	**(2,4)**	**(2,0)**
Part des mises en équivalence	**60,2**	**(10,6)**	**49,6**	**74,6**	**(12,8)**	**61,8**
Dotations nettes aux amortissements et provisions	**–**	**(3,0)**	**(3,0)**	**–**	**(1,4)**	**(1,4)**
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	**–**	**1,3**	**1,3**	**–**	**–**	**–**
Indemnités (frais) de transaction	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
RESULTAT OPERATIONNEL IMMOBILIER D'ENTREPRISE	**72,6**	**(15,9)**	**56,7**	**94,0**	**(16,6)**	**77,4**
Autres (Corporate)	**(9,4)**	**(1,3)**	**(10,7)**	**(3,0)**	**(10,0)**	**(13,0)**
RESULTAT OPERATIONNEL	**418,4**	**(2,9)**	**415,5**	**380,4**	**36,1**	**416,6**
Coût de l'endettement net	**(57,2)**	**(21,3)**	**(78,5)**	**(47,5)**	**(9,6)**	**(57,1)**
Autres résultats financiers	**–**	**–**	**–**	**–**	**2,1**	**2,1**
Actualisation des dettes et créances	**–**	**2,1**	**2,1**	**–**	**(0,2)**	**(0,2)**
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	**–**	**(65,2)**	**(65,2)**	**–**	**(38,2)**	**(38,2)**
Résultats de cession des participations	**–**	**(1,9)**	**(1,9)**	**–**	**(2,2)**	**(2,2)**
Dividendes	**0,6**	**–**	**0,6**	**0,0**	**–**	**0,0**
RESULTAT AVANT IMPÔT	**361,8**	**(89,3)**	**272,4**	**333,0**	**(11,9)**	**321,0**
Impôts sur les sociétés	**(7,1)**	**(29,8)**	**(36,9)**	**(8,4)**	**(28,0)**	**(36,4)**
RESULTAT NET	**354,7**	**(119,2)**	**235,5**	**324,6**	**(40,0)**	**284,6**
Minoritaires	**(55,9)**	**54,1**	**(1,8)**	**(52,2)**	**19,8**	**(32,4)**
RESULTAT NET, PART DU GROUPE	**298,8**	**(65,1)**	**233,7**	**272,4**	**(20,2)**	**252,3**
Nombre moyen d'actions dilué	*16 393 265*	*16 393 265*	*16 393 265*	*15 992 352*	*15 992 352*	*15 992 352*
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE	**18,23**	**(3,97)**	**14,26**	**17,03**	**(1,26)**	**15,77**

Retraité au 31 décembre 2018 de la clarification apportée à IAS 23 - Coûts d'emprunt sur la non capitalisation des frais financiers relatifs aux opérations de promotion immobilière.

3 Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés

Sommaire détaillé des notes aux comptes consolidés

Note 1 Informations relatives à la société 10
Note 2 Principes et méthodes comptables 10
2.1 Référentiel comptable de la Société 10
2.2 Principales estimations et jugements 10
2.3 Autres principes de présentation des états financiers 11
2.4 Principes et méthodes comptables de la Société 11
2.5 Changements de méthode intervenus en 2019 22
Note 3 Information sur les secteurs opérationnels 27
3.1 Eléments du bilan par secteur opérationnel 27
3.2 Compte de résultat analytique par secteur opérationnel 27
3.3 Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique 28
3.4 Chiffre d'affaires par zone géographique et par secteur opérationnel 30
Note 4 Faits significatifs et évolution du périmètre de consolidation 31
4.1 Faits significatifs 31
4.2 Périmètre 33
4.3 Evolution du périmètre de consolidation 35
4.4 Regroupements d'entreprises 35
4.5 Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées 36
Note 5 Résultat 38
5.1 Résultat opérationnel 38
5.2 Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers 38
5.3 Impôt sur les résultats 39
5.4 Résultat par action 40
Note 6 Passifs 41
6.1 Capitaux propres 41
6.2 Endettement financier net et sûretés 43
6.3 Provisions 45
Note 7 Actifs et tests de valeur 46
7.1 Immeubles de placement 46
7.2 Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition 48
7.3 Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles 49
7.4 Besoin en fonds de roulement d'exploitation 49
Note 8 Gestion des risques financiers 52
8.1 Valeur comptable des instruments financiers par catégorie 52
8.2 Risque de taux 53
8.3 Risque de liquidité 55
Note 9 Transactions avec les parties liées 56
Note 10 Engagements du groupe et passifs éventuels 58
10.1 Engagements hors bilan 58
10.2 Passifs éventuels 60
Note 11 Evénements postérieurs à la date de clôture 60
Note 12 Honoraires des commissaires aux comptes 60

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.

A la fois développeur et investisseur, le Groupe est présent sur les trois principaux marchés de l'immobilier (Commerce, Logement et Immobilier d'entreprise) lui permettant d'être leader des grands projets mixtes de renouvellement urbain en France. Le Groupe dispose pour chacune de ses activités de l'ensemble des savoir-faire pour concevoir, développer, commercialiser, gérer et exploiter des produits immobiliers sur-mesure.

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 2019 ont été arrêtés par la Gérance le 2 mars 2020 après avoir été examinés par le Comité d'Audit et par le Conseil de Surveillance.

NOTE 2 PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 Référentiel comptable de la Société

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés annuels sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2019 et disponibles sur le site :

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

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2019 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2018, à l'exception de l'évolution des normes et interprétations adoptées par l'Union européenne applicables au 1er janvier 2019.

Les informations relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2018, présentées dans le document de référence déposé à l'AMF le 2 avril 2019 sous le numéro D.19-0253 (et présentées dans le document d'enregistrement universel déposé à l'AMF le 13 septembre 2019 sous le numéro D19-0813), sont incorporées par référence.

Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1er janvier 2019 :

- IFRS 16 – Contrats de location
- IFRIC 23 – Incertitude relative aux traitements fiscaux
- Améliorations annuelles des IFRS (Cycle 2015-2017)
- Modifications d'IFRS 9 – Clause de remboursement anticipé avec une pénalité
- Modifications d'IAS 28 – Intérêts à long terme dans des entités associées et des coentreprises
- Modifications d'IAS 19 – Modification, réduction ou liquidation d'un régime.

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 31 décembre 2019 et dont l'application est obligatoire à compter des périodes commençant le 1er janvier 2020 ou postérieurement :

Néant.

Normes et interprétations en vigueur au 1er janvier 2019 et dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2019 :

Néant.

Autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB, approuvées par l'Union Européenne en 2020 ou non encore approuvées par l'Union Européenne :

- Modifications d'IAS 1 et d'IAS 8 – Définition de la matérialité dans les états financiers
- Modifications des références au cadre conceptuel dans les normes
- IFRS 17 – Contrats d'assurance
- Modifications des normes IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 : Réforme de la référence des taux d'intérêts.

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 (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 droits d'utilisation, obligations locatives et redevances contractuelles sur immeubles de placement (se référer au paragraphe 2.5 « Changements de méthode intervenus en 2019 »),
- 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 »),
- 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 bilantiels 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. Ainsi, 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. Par ailleurs, 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.

Selon la norme, 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 délà 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.

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.

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, Histoire & Patrimoine et Severini, à durée de vie indéfinie, sont donc non amortissables.
- 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.

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 test 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 externes donnant des évaluations droits inclus en prenant en compte une décote à hauteur des droits correspondant aux frais et droits de mutation. Ces droits ont été estimés en France à 6,9% (à l'exception de l'Ile de France fixés à 7,5%), en Italie à 5,5% et, en Espagne à 3,0%.

Depuis le 30 juin 2015, l'évaluation externe des actifs du Groupe est confiée à Cushman & Wakefield, CBRE et Duff & Phelps (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.

Les évaluations des immeubles de placement à la juste valeur est conforme aux recommandations COB/ AMF « Groupe de travail Barthès de Ruyter » et suivent intégralement les instructions de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilère mise à jour en 2017. 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 2019, 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 évalué à la juste valeur sauf estimation contraire.

La juste valeur des immeubles en cours de construction évalués à la juste valeur est déterminée à l'appui d'expertises externes. L'expert évalue l'actif d'un bien comme s'il était complément achevé en tenant compte des conditions de marché à la date d'évaluation et des spécificités de l'actif. De 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 (IAS 23).

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 de placement enregistrés dans les comptes au coût, un test de dépréciation est effectué au moins une fois l'an ou dès qu'il existe des indices de perte de valeur.
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*).

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 global sur la ligne « Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût » et au compte de résultat analytique sur la ligne « Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement ».

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) font l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an et plus fréquemment s'il existe un indice de perte de valeur identifié (événements ou circonstances, internes ou externes, indiquant 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 (marques notamment) 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 (programme immobilier) qui génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres actifs ou groupes d'actifs.

Les écarts d'acquisition et les marques sont affectés au regroupement d'U.G.T.s Logement et Immobilier d'entreprise.

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 (DCF) 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 valeur 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.

Conformément à la clarification d'IAS 23 sur l'exercice, les frais financiers affectables aux programmes ne sont plus

incorporés aux stocks liés aux opérations de Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) ou aux opérations de Contrat de Promotion Immobilière (CPI). En effet, ces stocks sont en situation d'être vendus très rapidement.

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. 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.

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 Actifs ou Passifs sur contrats

Suite à la mise en œuvre de la norme IFRS 15, le Groupe est amené à reconnaitre un actif ou un passif sur contrats dans l'état de la situation financière, dans le cadre de la comptabilisation des contrats selon la méthode de l'avancement. Cet actif ou passif correspond aux produits des activités ordinaires tirés des VEFA et CPI, cumulés à date, pour lesquels l'obligation de prestation est remplie progressivement, net des paiements des clients encaissés à date. Il s'agit en quelque sorte, 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. Au sein de l'état de la situation financière, la présentation est la suivante :

- « Actifs sur contrats », si les créances à l'avancement sont supérieures aux appels de fonds encaissés,
- « Passifs sur contrats », si les créances à l'avancement sont inférieures aux appels de fonds encaissés.

2.4.10 Actifs et Passifs financiers

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 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).
- 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 ». Pour les opérations de Promotion, les créances sur les sociétés mises en équivalence ont une échéance de recouvrabilité courte (en lien avec le cycle d'exploitation de la Promotion). Pour les opérations de Commerce, ces créances ont une échéance plus longue en lien avec l'horizon de détention de l'actif sous-jacent. 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 d'estimation intégrant le cas échéant 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 prise 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 actuaire, 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 euros)

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 euros)

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) × (probabilité qu'a l'entreprise de verser ces droits) × (actualisation) × (coefficient de charges patronales) × (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 0,65%,
- 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 6% et 10% 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.

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.

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.
Le Groupe applique depuis le 31 décembre 2016 dans ses comptes consolidés, la baisse progressive et programmée du taux selon la Loi de finances en vigueur.

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 sur une durée raisonnable.

Les impôts différés au bilan sont présentés en position nette au niveau de chaque groupe d'intégration fiscale, à l'actif ou au passif du bilan consolidé.

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

2.4.17 Chiffre d'affaires et charges associées

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 allégements accordés au cours de la vie du bail. Les autres produits nets regroupent les revenus et les charges comptabilisés au titre des droits d'entrée perçus, des indemnités de résiliation reçues et des indemnités d'éviction versées (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 montants variables des redevances des autorisations d'occupation temporaires, et des baux à construction, ceux-ci n'étant pas dans le champs d'application de la norme IFRS 16.

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

Les 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) 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 actée 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 inclues 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 – se référer à la 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,… exclusion faite des loyers fixes versés désormais retraités selon la norme IFRS 16) 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

Le 31 octobre 2017, l'Union Européenne a adopté la norme IFRS 16 – Contrats de location, qui est d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2019. Cette norme, du côté preneur, abandonne la distinction existante entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple, mais maintient la distinction pour les bailleurs.

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

Les revenus locatifs du Groupe proviennent de contrats de location simple et concernent les loyers des immeubles et des centres en exploitation. Ces revenus locatifs sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location. Le Groupe conserve, en effet, la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de ses immeubles de placement.

Conformément à la norme, 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 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

La norme IFRS 16 impose, pour tous les contrats de location répondant à la définition d'un « contrat de location », de comptabiliser au bilan des locataires un droit d'utilisation de l'actif loué (en actif non courant) en contrepartie d'un passif de location (en dette financière). Se référer au paragraphe 2.5 « Changements de méthode intervenus en 2019 ».

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 la clôture 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].

Par ailleurs, 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, le traitement comptable est l'incorporation des coûts d'emprunt directement attribuables à la construction des actifs qualifiés dans le coût de ceux-ci.

Suite à la clarification apportée à la norme au cours de l'exercice, les frais financiers affectables aux programmes immobiliers en VEFA ou CPI ne sont plus incorporés aux stocks, mais demeurent affectables aux immeubles en cours de développement et de construction durant la durée de construction de l'actif s'ils repondent à la définition « d'actifs qualifiés ».

Le coût de l'endettement financier net regroupe les intérêts sur emprunts y compris l'effet de l'étalement des frais d'émission, sur les autres dettes financières, sur les revenus sur prêts ou créances rattachées à des participations, sur les obligations locatives (IFRS 16), sur 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. 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 (FFO[1]),
- 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 (Corporate) » 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 directement affectables par secteur. Certains éléments de bilan tels les actifs et les passifs financiers sont réputés non affectables ou certains impôts différés actifs correspondant à l'activation de déficits fiscaux.

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 :

[1] *Fund From Operations*

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 (y compris les droits d'utilisation) 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 et les droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles,
- 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 exemple, 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 2019

2.5.1 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 1er janvier 2019.

La norme IFRS 16, pour les bailleurs, maintient la distinction existante entre contrats de location simple et contrats de location financement. Son application n'a donc pas d'impact sur les comptes du Groupe en position bailleur :

- les revenus locatifs issus des contrats de location simple concernent les loyers des immeubles/ centres en exploitation, et
- les charges refacturées aux preneurs, exclues du chiffre d'affaires, seront désormais présentées sur une ligne spécifique du compte de résultat.

Du côté preneur, cette norme abandonne la distinction existante entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple.

Cette norme impose, pour tous les contrats de location répondant à la définition d'un « contrat de location », de comptabiliser au bilan des locataires un droit d'utilisation de l'actif loué (en actif non courant) en contrepartie d'un passif de location (en dette financière).

Le Groupe a opté pour la méthode de transition rétrospective modifiée. Les effets de la transition sont donc inclus dans les capitaux propres à l'ouverture de cet exercice, soit le 1er janvier 2019. Ainsi les états financiers du Groupe présentés en comparaison de ceux de la période, n'ont fait l'objet d'aucun retraitement conformément aux dispositions de la norme. Les impacts sur le bilan d'ouverture sont présentés ci-après.

Un recensement des contrats de location a été réalisé. Pour le Groupe, les contrats conclus entrant dans le champ d'application de la norme concernent deux types de contrats de natures économiques fondamentalement différentes :

- les locations immobilières (le Groupe est locataire de ses bureaux dans la plupart des villes où il opère) et les locations de véhicules,

- les Autorisations d'Occupation Temporaire (AOT) des gares, et des Baux à Construction (BAC) sur certains actifs commerce.

Les contrats d'AOT entrent dans le champ d'application de la norme IFRS 16. Le Groupe est l'occupant et en ce sens, la convention lui confère les droits réels sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier. Conformément à IFRS 16, les redevances fixes font l'objet d'un retraitement sur la durée des contrats qui constitue le principal impact de la mise en œuvre d'IFRS 16 dans les comptes consolidés du Groupe.

Les hypothèses clés de détermination de la dette et donc du droit d'utilisation sont la durée des contrats et le taux :

- les durées retenues à la date de transition sont les durées résiduelles des contrats en cours. Elles correspondent à la période ferme de l'engagement en tenant compte des périodes optionnelles qui sont raisonnablement certaines d'être exercées,
- les taux d'actualisation appliqués à la date de transition sont basés sur le taux marginal d'endettement de chaque société portant un contrat. Ces taux ont été déterminés en tenant compte des durées résiduelles des contrats à compter de la date de première application, soit le 1er janvier 2019.

Le Groupe n'a pas appliqué de mesures de simplification à la date de transition.

La mise en œuvre de la norme a une incidence importante sur la comptabilisation des contrats de location et sur leur présentation au sein des états financiers du Groupe :

- au sein du bilan, reconnaissance d'un actif sous la forme d'un droit d'utilisation en contrepartie d'un passif de loyers. Le Groupe reconnait ainsi les droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles (liés aux contrats de location de ses locaux, et véhicules) en contrepartie d'obligations locatives ; et des droits d'utilisation sur immeubles de placement (liés aux contrats d'AOT, notamment) en contrepartie de redevances contractuelles sur immeubles de placement,
- au compte de résultat, les loyers des contrats de location des bureaux et des véhicules (précedemment comptabilisés en charges d'exploitation) sont remplacés par des charges d'amortissement du droit d'utilisation et par des charges d'intérêts ; les charges du foncier (redevances AOT, BAC), sont remplacées par des variations de valeurs des immeubles de placement, et des charges d'intérêts. Les locations et charges locatives restant comptabilisées au 31 décembre correspondent principalement aux loyers variables de certains contrats de location et aux charges locatives (qui, conformément à l'application de la norme IFRS 16, ne font pas l'objet de retraitement),
- en ce qui concerne le tableau des flux de trésorerie, les flux de trésorerie liés aux activités de financement sont impactés par les remboursements des obligations locatives et des redevances contractuelles sur immeubles de placement (au sein d'un agrégat unique « Remboursement des obligations locatives ») et par les charges d'intérêts.

La variation des montants est liée aux nouveaux contrats ou aux fins de contrats de la période. Ces variations sont présentées dans les notes 7.1 « Immeubles de placement » et 7.3 « Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles ». Par ailleurs, au cours de la vie du contrat, la dette et le droit d'utilisation peuvent varier en fonction de l'évolution de l'indexation des loyers définie dans les baux. Les principaux indices sont : l'Indice national du coût de la construction, l'Indice des loyers des activités tertiaire, l'Indice des loyers commerciaux et l'Indice de référence des loyers.

2.5.2 IAS 23 – Coûts d'emprunt

La norme IAS 23 impose la capitalisation des coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié en tant que coût de cet actif.

Dans le cadre de l'évolution des normes IFRS, l'IASB a apporté, durant l'année, une clarification concernant la capitalisation des frais d'emprunts pour les opérations immobilières réalisées sous forme de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) ou sous forme de Contrat de Promotion Immobilière.

L'actif lié à ces programmes de promotion (tant en Logement qu'en Immobilier d'entreprise) ne répond plus à la définition d'un actif qualifié dans la mesure où, en VEFA, ce stock est en situation d'être vendu très rapidement et donc sans qu'une période de temps soit nécessaire à son développement ; le bien stocké est donc en condition de vente.

Une clarification a été apportée à IAS 23 et est applicable de manière rétrospective soit à compter du 1er janvier 2018 pour le Groupe qui présente à cette date, les impacts sur ses capitaux propres d'ouverture.

Les états financiers présentés en comparaison de ceux de la période ont donc fait l'objet d'un retraitement.

2.5.3 Interprétation IFRIC 23 – Incertitude relative aux traitements fiscaux

L'interprétation IFRIC 23 clarifie l'application des dispositions IAS 12 – Impôts sur le résultat concernant la comptabilisation et l'évaluation, lorsqu'une incertitude existe sur le traitement de l'impôt sur le résultat. L'adoption de cette interprétation n'a eu aucun effet sur l'évaluation des impôts courants et différés du Groupe, à l'ouverture comme au 31 décembre 2019. Si des passifs d'impôts incertains ou liés à des positions fiscales incertaines venaient à être comptabilisés, ils seraient présentés au sein des dettes d'impôts.

2.5.4 Changement de présentation – Application IFRS 15 sur les actifs et passifs de contrats

Conformément à la norme IFRS 15, le Groupe présente au sein de l'état de la situation financière, les actifs et passifs sur contrats sur deux lignes distinctes à l'actif et au passif. Ces actifs et passifs étaient inclus dans les postes « Clients et autres créances » et « Dettes fournisseurs et autres dettes » et sont désormais présentés sur des lignes isolées. L'état de la situation financière a été retraité pour l'exercice clos au 31 décembre 2018 (se référer au paragraphe 2.5.6).

2.5.5 Impact de la clarification apportée à IAS 23 – Coûts d'emprunt sur le bilan d'ouverture au 1er janvier 2018

En millions d'euros	31/12/2017 publié	Impact IFRS 15	Impact IAS 23	01/01/2018
Actifs non courants	**5 437,9**	**(19,2)**	**(4,9)**	**5 413,9**
Immobilisations incorporelles	258,5	–	–	258,5
Immobilisations corporelles	18,5	–	–	18,5
Immeubles de placement	4 508,7	–	–	4 508,7
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	564,0	3,7	(4,8)	562,9
Prêts et créances (non courant)	9,3	–	–	9,3
Impôt différé actif	79,0	(22,9)	(0,1)	56,0
Actifs courants	**3 154,8**	**(238,6)**	**0,2**	**2 916,4**
Stocks et en-cours nets	1 288,8	(503,2)	0,2	785,8
Clients et autres créances	630,8	264,6	–	895,4
Créance d'impôt sur les sociétés	8,6	–	–	8,6
Prêts et créances financières (courant)	49,3	0,0	–	49,3
Instruments financiers dérivés	8,2	–	–	8,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 169,1	(0,0)	–	1 169,1
TOTAL ACTIF	**8 592,8**	**(257,8)**	**(4,7)**	**8 330,3**
Capitaux propres	**3 164,7**	**51,0**	**(4,7)**	**3 211,0**
Passifs non courants	**2 886,9**	**(0,2)**	**0,0**	**2 886,7**
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	2 826,1	–	–	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)	0,0	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)**	**(4,7)**	**8 330,3**

L'impact IFRS 15 présenté est l'impact de mise en œuvre de la norme au 1er janvier 2018, explicité dans l'annexe aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

2.5.6 Impact d'ouverture de l'application des normes IFRS 16 (au 1er janvier 2019), IFRS 15 et de la clarification d'IAS 23 (au 31 décembre 2018)

En millions d'euros	31/12/2018 publié	Impact IAS 23	Impact IFRS 15	31/12/2018 retraité	Impact IFRS 16	01/01/2019
Actifs non courants	**5 296,9**	**(7,9)**	**–**	**5 289,0**	**142,8**	**5 431,8**
Immobilisations incorporelles	313,7	–	–	313,7	–	313,7
Immobilisations corporelles	20,6	–	–	20,6	–	20,6
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	–	–	–	–	43,6	43,6
Immeubles de placement	4 526,2	–	–	4 526,2	99,6	4 625,9
dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur	*3 931,3*	–	–	*3 931,3*	*(26,6)*	*3 904,7*
dont Immeubles de placement évalués au coût	*594,9*	–	–	*594,9*	*(7,8)*	*587,1*
dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement	–	–	–	–	*134,0*	*134,0*
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	395,3	(7,9)	–	387,4	(0,2)	387,2
Prêts et créances (non courant)	10,6	–	–	10,6	–	10,6
Impôt différé actif	30,5	0,0	–	30,5	(0,2)	30,3
Actifs courants	**2 730,2**	**0,1**	**–**	**2 730,3**	**(0,2)**	**2 730,2**
Stocks et en-cours nets	986,4	0,1	–	986,6	–	986,6
Actifs sur contrats	–	–	444,4	444,4	–	444,4
Clients et autres créances	1 011,0	0,0	(444,4)	566,7	(0,2)	566,5
Créance d'impôt sur les sociétés	14,6	–	–	14,6	–	14,6
Prêts et créances financières (courant)	37,4	(0,0)	–	37,4	–	37,4
Instruments financiers dérivés	2,2	–	–	2,2	–	2,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	678,5	–	–	678,5	–	678,5
TOTAL ACTIF	**8 027,1**	**(7,8)**	**–**	**8 019,3**	**142,7**	**8 162,0**
Capitaux propres	**3 237,3**	**(7,9)**	**–**	**3 229,4**	**0,3**	**3 229,7**
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	**2 007,9**	**(7,7)**	**–**	**2 000,1**	**0,3**	**2 000,4**
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	**1 229,4**	**(0,2)**	**–**	**1 229,3**	**(0,0)**	**1 229,3**
Passifs non courants	**2 629,2**	**0,1**	**–**	**2 629,3**	**123,8**	**2 753,1**
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	2 560,6	–	–	2 560,6	123,8	2 684,4
dont Prêts participatifs et avances associés	*76,3*	–	–	*76,3*	–	*76,3*
dont Emprunts obligataires	*1 117,4*	–	–	*1 117,4*	–	*1 117,4*
dont Emprunts auprès des établissements de crédit	*1 367,0*	–	–	*1 367,0*	*(30,1)*	*1 336,9*
dont Obligations locatives	–	–	–	–	*23,4*	*23,4*
dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement	–	–	–	–	*130,5*	*130,5*
Provisions long terme	21,6	–	–	21,6	–	21,6
Dépôts et cautionnements reçus	32,6	–	–	32,6	–	32,6
Impôt différé passif	14,4	0,1	–	14,5	(0,0)	14,4
Passifs courants	**2 160,6**	**0,0**		**2 160,6**	**18,6**	**2 179,2**
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	741,9	–	–	741,9	18,9	760,8
dont Emprunts obligataires	*164,9*	–	–	*164,9*	–	*164,9*
dont Emprunts auprès des établissements de crédit	*94,1*	–	–	*94,1*	*(3,6)*	*90,5*
dont Billets de trésorerie	*381,0*	–	–	*381,0*	–	*381,0*
dont Découverts bancaires	*3,5*	–	–	*3,5*	–	*3,5*
dont Avances Groupe et associés	*98,4*	–	–	*98,4*	–	*98,4*
dont Obligations locatives	–	–	–	–	*20,0*	*20,0*
dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement	–	–	–	–	*2,5*	*2,5*
Instruments financiers dérivés	67,2	–	–	67,2	–	67,2
Passifs sur contrats	–	–	105,7	105,7	–	105,7
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 345,5	0,0	(105,7)	1 239,8	(0,3)	1 239,5
Dettes d'impôt exigible	6,0	–	–	6,0	–	6,0
TOTAL PASSIF	**8 027,1**	**(7,8)**		**8 019,3**	**142,7**	**8 162,0**

2.5.7 Rapprochement des obligations locatives et redevances contractuelles sur immeubles de placement à la date de transition avec les engagements hors bilan au 31 décembre 2018 (loyers minima à verser)

En millions d'euros

Montant de l'engagement des loyers à verser au 31 décembre 2018	**21,4**
Engagements hors bilan non reconnus initialement	
- inclus dans la juste valeur des Immeubles de placement	99,6
- inclus dans la juste valeur des crédits baux	33,4
- impact des véhicules	2,3
- impact autres	3,1
Effet durée et taux d'actualisation	16,6
Montant des obligations locatives et redevances contractuelles sur immeubles de placement au 1er janvier 2019	**176,4**

2.5.8 Impact de la clarification apportée à IAS 23 – Coûts d'emprunt sur le compte de résultat analytique au 31 décembre 2018

	31/12/2018 publié			Impacts IAS 23			31/12/2018 retraité		
En millions d'euros	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
RESULTAT OPERATIONNEL COMMERCE	**156,3**	**61,1**	**217,4**	**–**	**–**	**–**	**156,3**	**61,1**	**217,4**
Marge immobilière	176,0	–	176,0	5,8	–	5,8	181,8	–	181,8
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	(0,3)	0,1	(0,2)	12,6	19,1	31,7
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 OPERATIONNEL LOGEMENT	**127,7**	**1,5**	**129,2**	**5,5**	**0,1**	**5,6**	**133,2**	**1,5**	**134,8**
Marge immobilière	18,2	–	18,2	0,7	–	0,7	19,0	–	19,0
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	(3,6)	0,7	(2,9)	74,6	(12,8)	61,8
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(1,4)	(1,4)	–	–	–	–	(1,4)	(1,4)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	(0,1)	(0,1)	–	(0,1)	(0,1)
RESULTAT OPERATIONNEL IMMOBILIER D'ENTREPRISE	**96,9**	**(17,3)**	**79,6**	**(2,9)**	**0,7**	**(2,2)**	**94,0**	**(16,6)**	**77,4**
Autres (Corporate)	(3,0)	(10,0)	(13,0)	–	–	–	(3,0)	(10,0)	(13,0)
RESULTAT OPERATIONNEL	**377,9**	**35,3**	**413,2**	**2,6**	**0,8**	**3,4**	**380,4**	**36,1**	**416,6**
Coût de l'endettement net	(41,0)	(9,6)	(50,5)	(6,6)	–	(6,6)	(47,5)	(9,6)	(57,1)
Autres éléments du résultat financier	0,0	(38,5)	(38,4)	–	–	–	0,0	(38,5)	(38,4)
RESULTAT AVANT IMPÔT	**336,9**	**(12,7)**	**324,2**	**(4,0)**	**0,8**	**(3,2)**	**333,0**	**(11,9)**	**321,0**
Impôts sur les sociétés	(8,4)	(28,0)	(36,4)	–	(0,0)	(0,0)	(8,4)	(28,0)	(36,4)
RESULTAT NET	**328,6**	**(40,7)**	**287,8**	**(4,0)**	**0,8**	**(3,2)**	**324,6**	**(40,0)**	**284,6**
Minoritaires	(52,4)	19,8	(32,6)	0,2	(0,0)	0,2	(52,2)	19,8	(32,4)
RESULTAT NET, PART DU GROUPE	**276,2**	**(20,9)**	**255,3**	**(3,8)**	**0,8**	**(3,0)**	**272,4**	**(20,2)**	**252,3**
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 (€/ACTION), PART DU GROUPE	**17,27**	**(1,31)**	**15,96**	**(0,24)**	**0,05**	**(0,19)**	**17,03**	**(1,26)**	**15,77**

NOTE 3 INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS

3.1 Eléments du bilan par secteur opérationnel

Au 31 décembre 2019

En millions d'euros	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Autres	TOTAL
Actifs et passifs opérationnels					
Immobilisations incorporelles	18,0	281,6	21,5	10,3	**331,4**
Immobilisations corporelles	1,7	13,5	4,4	1,3	**20,9**
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	5,9	16,4	–	1,1	**23,4**
Immeubles de placement	4 441,1	0,0	31,1	–	**4 472,1**
Titres et créances sur les sociétés en équivalence ou non consolidées	85,1	204,2	276,4	0,0	**565,7**
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	23,6	787,6	(40,8)	(9,9)	**760,5**
Total actifs et passifs opérationnels	**4 575,3**	**1 303,3**	**292,6**	**2,8**	**6 174,0**

Au 31 décembre 2018 retraité

En millions d'euros	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**
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	–	–	–	–	–
Immeubles de placement	4 488,6	–	37,6	–	**4 526,2**
Titres et créances sur les sociétés en équivalence ou non consolidées	115,3	171,9	100,2	–	**387,4**
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	23,7	742,0	(3,1)	(11,6)	**751,0**
Total actifs et passifs opérationnels	**4 646,6**	**1 189,1**	**160,9**	**2,3**	**5 999,0**

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

3.3.1 Etat du résultat global décomposé selon le même axe que le compte de résultat analytique

En millions d'euros	31/12/2019 Cash-flow courant des opérations (FFO)	31/12/2019 Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction	31/12/2019 Total	31/12/2018 retraité Cash-flow courant des opérations (FFO)	31/12/2018 retraité Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction	31/12/2018 retraité Total
Revenus locatifs	208,4	–	208,4	188,9	–	188,9
Charges du foncier	(2,5)	–	(2,5)	(5,4)	–	(5,4)
Charges locatives non récupérées	(10,1)	–	(10,1)	(11,1)	–	(11,1)
Charges refacturées aux preneurs	*60,3*	–	*60,3*	–	–	–
Charges locatives	*(70,4)*	–	*(70,4)*	–	–	–
Autres charges	(0,1)	–	(0,1)	(2,5)	–	(2,5)
Dotation nette aux provisions sur actif circulant	(5,0)	–	(5,0)	(2,8)	–	(2,8)
Loyers nets	**190,8**	**–**	**190,8**	**167,1**	**–**	**167,1**
Chiffre d'affaires	2 860,2	–	2 860,2	2 164,9	–	2 164,9
Coûts des ventes	(2 479,0)	0,0	(2 479,0)	(1 842,3)	0,0	(1 842,3)
Charges commerciales	(132,1)	(0,0)	(132,1)	(111,7)	–	(111,7)
Dotation nette aux provisions sur actif circulant	(29,7)	0,0	(29,7)	(9,3)	(0,1)	(9,4)
Amortissement des relations clientèles	–	(0,6)	(0,6)	–	–	–
Marge immobilière	**219,4**	**(0,6)**	**218,8**	**201,6**	**(0,0)**	**201,5**
Prestations de services externes	41,2	–	41,2	51,8	–	51,8
Production immobilisée et stockée	189,0	–	189,0	160,6	–	160,6
Charges de personnel	(218,0)	(19,3)	(237,4)	(192,7)	(21,0)	(213,8)
Autres charges de structure	(87,7)	0,4	(87,2)	(96,1)	(0,6)	(96,7)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	–	(23,9)	(23,9)	–	(9,6)	(9,6)
Frais de structure nets	**(75,5)**	**(42,8)**	**(118,2)**	**(76,4)**	**(31,2)**	**(107,6)**
Autres produits et charges	(0,8)	0,5	(0,4)	(10,6)	–	(10,6)
Dotations aux amortissements	–	(5,4)	(5,4)	–	(1,7)	(1,7)
Frais de transaction	–	(2,9)	(2,9)	–	(8,9)	(8,9)
Autres	**(0,8)**	**(7,8)**	**(8,6)**	**(10,6)**	**(10,6)**	**(21,2)**
Produits de cessions d'actifs de placement	–	172,7	172,7	–	46,5	46,5
Valeur comptable des actifs cédés	–	(173,1)	(173,1)	–	(42,1)	(42,1)
Dotations nettes aux provisions	–	0,8	0,8	–	–	–
Résultat sur cession d'actifs de placement	**–**	**0,3**	**0,3**	**–**	**4,4**	**4,4**
Variations de valeur des immeubles de placement	–	86,1	86,1	–	(89,7)	(89,7)
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût	–	(13,6)	(13,6)	–	(9,7)	(9,7)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	–	(0,5)	(0,5)	–	(0,6)	(0,6)
Dotation nette aux provisions	–	(1,9)	(1,9)	–	(0,2)	(0,2)
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	**334,0**	**19,2**	**353,2**	**281,6**	**(137,6)**	**144,0**
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	81,7	(22,5)	59,2	78,7	(22,8)	55,9
RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	**415,7**	**(3,3)**	**412,4**	**360,3**	**(160,5)**	**199,9**
Coût de l'endettement net	(57,2)	(21,3)	(78,5)	(47,5)	(9,6)	(57,1)
Charges financières	*(68,2)*	*(21,3)*	*(89,5)*	*(63,7)*	*(9,6)*	*(73,3)*
Produits financiers	*11,0*	–	*11,0*	*16,2*	*0,0*	*16,2*
Autres résultats financiers	–	–	–	–	2,1	2,1
Actualisation des dettes et créances	–	2,1	2,1	–	(0,2)	(0,2)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(65,2)	(65,2)	–	(38,2)	(38,2)
Résultat de cession de participation [(a)]	2,7	(1,6)	1,1	20,1	194,4	214,5
Dividendes	0,6	–	0,6	0,0	–	0,0
Résultat avant impôts	**361,8**	**(89,3)**	**272,4**	**333,0**	**(11,9)**	**321,0**
Impôt sur les résultats	(7,1)	(29,8)	(36,9)	(8,4)	(28,0)	(36,4)
RESULTAT NET	**354,7**	**(119,2)**	**235,5**	**324,6**	**(40,0)**	**284,6**
dont Résultat net, part des actionnaires d'Altarea SCA	**298,8**	**(65,1)**	**233,7**	**272,4**	**(20,2)**	**252,3**
dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des filiales	(55,9)	54,1	(1,8)	(52,2)	19,8	(32,4)
Nombre moyen d'actions non dilué	16 203 050	16 203 050	16 203 050	15 791 325	15 791 325	15 791 325
Résultat net, part des actionnaires d'Altarea SCA de base par action (€)	**18,44**	**(4,02)**	**14,42**	**17,25**	**(1,28)**	**15,97**
Nombre moyen d'actions dilué	16 393 265	16 393 265	16 393 265	15 992 352	15 992 352	15 992 352
Résultat net, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (€)	**18,23**	**(3,97)**	**14,26**	**17,03**	**(1,26)**	**15,77**

(a) Le résultat de cession de participation a été réaffecté à chacune des activités d'appartenance au résultat de cession d'actifs/variations de valeurs des immeubles de placement 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.

3.3.2 Réconciliation du résultat opérationnel entre les deux comptes de résultat

Au 31 décembre 2019

En millions d'euros	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Autres (Corporate)	TOTAL
Loyers nets	190,8	–	–	–	**190,8**
Marge immobilière	0,0	207,5	11,9	(0,6)	**218,8**
Frais de structure nets	(23,4)	(80,9)	(4,9)	(8,9)	**(118,1)**
Autres	(5,2)	(2,2)	(1,1)	(0,2)	**(8,7)**
Résultat sur cession d'actifs de placement	0,3	–	–	–	**0,3**
Ajustements de valeurs	71,1	(0,5)	1,3	–	**72,0**
Dotations nettes aux provisions	(0,5)	(0,4)	(0,1)	(0,9)	**(1,9)**
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	(0,3)	12,7	46,9	–	**59,2**
RESULTAT OPERATIONNEL (Etat du résultat global consolidé)	**232,8**	**136,3**	**54,0**	**(10,7)**	**412,4**
Reclassement de résultats sur cession des participations	0,3	–	2,7	–	**3,1**
RESULTAT OPERATIONNEL (Compte de résultat analytique)	**233,2**	**136,3**	**56,7**	**(10,7)**	**415,5**

Au 31 décembre 2018 retraité

En millions d'euros	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Autres (Corporate)	TOTAL
Loyers nets	167,1	–	–	–	**167,1**
Marge immobilière	0,8	181,8	19,0	–	**201,5**
Frais de structure nets	(25,6)	(72,3)	1,1	(10,8)	**(107,6)**
Autres	(8,2)	(6,5)	(4,4)	(2,1)	**(21,2)**
Résultat sur cession d'actifs de placement	4,4	–	–	–	**4,4**
Ajustements de valeurs	(99,4)	(0,5)	–	–	**(99,9)**
Dotations nettes aux provisions	(0,8)	0,7	(0,1)	–	**(0,2)**
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	3,1	11,1	41,7		**55,9**
RESULTAT OPERATIONNEL (Etat du résultat global consolidé)	**41,4**	**114,2**	**57,3**	**(13,0)**	**199,9**
Reclassement de résultats sur cession des participations	175,9	20,6	20,1	–	**216,7**
RESULTAT OPERATIONNEL (Compte de résultat analytique)	**217,4**	**134,8**	**77,4**	**(13,0)**	**416,6**

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

Par zone géographique

	31/12/2019					31/12/2018				
En millions d'euros	**France**	**Italie**	**Espagne**	**Autres**	**Total**	**France**	**Italie**	**Espagne**	**Autres**	**Total**
Revenus locatifs	178,1	19,9	10,4	–	208,4	164,1	14,9	9,9	–	188,9
Prestations de services externes	18,5	0,3	0,3	–	19,0	19,3	0,3	0,3	–	19,9
Chiffre d'affaires de la marge immobilière	–	–	–	–	–	3,1	–	–	–	3,1
Commerce	**196,6**	**20,2**	**10,6**	**–**	**227,5**	**186,4**	**15,3**	**10,2**	**–**	**211,9**
Chiffre d'affaires	2 283,1	–	–	–	2 283,1	1 844,1	–	–	–	1 844,1
Prestations de services externes	11,2	–	–	–	11,2	4,1	–	–	–	4,1
Logement	**2 294,4**	**–**	**–**	**–**	**2 294,4**	**1 848,2**	**–**	**–**	**–**	**1 848,2**
Chiffre d'affaires	577,0	–	–	–	577,0	317,7	–	–	–	317,7
Prestations de services externes	10,4	–	–	0,5	10,9	26,9	–	–	0,6	27,5
Immobilier d'entreprise	**587,4**	**–**	**–**	**0,5**	**587,9**	**344,6**	**–**	**–**	**0,6**	**345,2**
Autres (Corporate)	0,1	–	–	–	0,1	0,2	–	–	–	0,2
TOTAL	**3 078,5**	**20,2**	**10,6**	**0,5**	**3 109,8**	**2 379,5**	**15,3**	**10,2**	**0,6**	**2 405,6**

En 2019, aucun client n'a représenté plus de 10% du chiffre d'affaires du Groupe.
La mise en application de la norme IAS 23 au 1er 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

Dividende 2018 : renforcement des fonds propres de 93,8 millions d'euros

L'Assemblée Générale du 23 mai a voté le versement d'un dividende de 12,75 €/action au titre de l'exercice 2018 (en croissance de + 2%) et a offert aux actionnaires l'option entre le paiement à 100% en numéraire ou le paiement à hauteur de 50% en numéraire et 50% en titres.

A l'issue de la période d'option, ouverte du 31 mai au 26 juin 2019 inclus, 92,6% des actionnaires ont opté pour le paiement partiel du dividende en titres témoignant leur confiance dans la stratégie de développement et les perspectives de croissance du Groupe.

Le paiement du dividende en numéraire ainsi que la livraison et l'admission sur Euronext Paris des actions nouvelles créées sont intervenus le 4 juillet 2019.

Succès de l'émission obligataire notée de 500 millions d'euros à échéance 2028

Le 25 septembre dernier, S&P Global a confirmé la notation financière « BBB, perspective stable » tant pour Altarea que pour Altareit, filiale cotée regroupant les activités de promotion du Groupe.

Dans le prolongement de ces publications, Altarea a placé avec succès, en octobre, une émission obligataire notée de 500 millions d'euros, d'une maturité de 8 ans et 3 mois, offrant un coupon de 1,875%. Le produit de cette émission a été utilisé pour le refinancement de dettes sécurisées et pour ses besoins de financement généraux. Cette opération s'inscrit dans la politique globale de désintermédiation des financements du Groupe et vient conforter la structure de ses financements et allonger la maturité de sa dette.

Acquisition et prise de participation

Depuis le 4 janvier 2019, 85% du capital du promoteur immobilier de logement Severini est passé sous le contrôle du Groupe, qui accroit ainsi sa présence dans la région Nouvelle Aquitaine.

Le Groupe a également acquis 50% du capital de Woodeum, leader de la promotion immobilière bas carbone en France au mois de juillet. Ce partenariat stratégique vise à accélérer la production de logements bas carbone, avec un objectif de 2 500 à 3 000 logements en bois massif CLT, par an, d'ici 2023. Cette opération renforce la stratégie du Groupe dans sa démarche de responsabilité sociétale et environnementale d'entreprise et vient compléter la plateforme de compétences et de développement du Groupe.

Grands projets mixtes

Pionnier français en matière de grands projets mixtes, le Groupe a confirmé sa position en 2019, en étant désigné lauréat du concours pour la réalisation d'une opération mixte de 56 000 m² dans le quartier des Simonettes à Champigny-sur-Marne (94). Située au pied du futur métro ligne 15 du Grand Paris Express, cette opération regroupera 28 000 m² de logements, 900 m² de commerces et services, 12 000 m² de tertiaire et 15 000 m² d'activités, dont 9 000 m² dédiés à la Cité artisanale des Compagnons du Tour de France.

Le Groupe a démarré en juin les travaux d'Issy-Cœur de Ville, la plus grande opération mixte de la métropole du Grand Paris. Cet éco-quartier de 100 000 m² est un succès affichant un taux global de commercialisation de 76% fin 2019, plus de deux ans avant la livraison du programme. Ainsi, la totalité des commerces de proximité ont été vendus ainsi que les 3 immeubles de bureaux. Réalisés en une seule tranche, les travaux devraient s'achever en 2022.

Logement : 3,3 milliards € de réservations (+12%)

En 2019, le Groupe enregistre de très bonnes performances commerciales et continue de gagner des parts de marché, dans un marché en légère baisse sur l'année.

Le Groupe poursuit sa stratégie de croissance basée sur une plateforme de marques complémentaires en termes de positionnement produit et géographique (Cogedim, Pitch Promotion, Histoire & Patrimoine et Cogedim Club). Altarea a renforcé son offre avec l'acquisition de 50% de Woodeum en juillet, promoteur résidentiel bas carbone (construction en bois) et l'acquisition de 85% du capital de Severini, promoteur actif principalement en Nouvelle-Aquitaine, en janvier 2019.

En matière de développement, le pipeline Logement (offre et portefeuille foncier) s'établit fin 2019 à 12,8 milliards d'euros (+ 14% par rapport à fin 2018).

Immobilier d'entreprise : livraisons majeures et rechargement du pipeline

Altarea est aujourd'hui le 1er développeur d'immobilier d'entreprise en France[1]. A la fois promoteur et investisseur, la stratégie du Groupe repose sur trois axes :

• la réalisation de projets tertiaires neufs, et des opérations de restructurations complexes de haute qualité environnementale, intégrant modularité et multi-usages ;

• le développement d'une large gamme de produits (bureaux multi-occupants, sièges sociaux, plateformes logistiques, hôtel, établissements hospitaliers…) ;

• une présence dans les grands quartiers d'affaires à Paris et dans les grandes métropoles régionales.

En 2019, Altarea a réalisé l'une des plus grandes transactions de l'année en signant avec CDC Investissement Immobilier (pour le compte de la CDC) une double opération : la VEFA à CNP Assurances des 3 immeubles de bureau de l'éco-quartier d'Issy-Cœur de Ville et l'acquisition, en vue de

[1] Chaque année, le Classement des Promoteurs organisé par Innovapresse analyse et compare les volumes d'activité, le nombre de logements ou de mètres carrés de bureaux produits, ou encore les résultats financiers des principaux promoteurs immobiliers privés. La 31ème édition a porté sur 60 des principaux acteurs du secteur

sa restructuration, de l'actuel siège de CNP Assurances situé au-dessus de la gare Paris-Montparnasse.

Par ailleurs, au cours de l'exercice, Altarea a notamment :

• livré 6 opérations, dont deux MOD pour des immeubles restructurés rue Bergère et 16 avenue Matignon (pour le compte d'Axa IM et Norges Bank), un hôtel implanté au sein du grand projet mixte Massy Place du Grand Ouest et 3 plateformes logistiques;

• renforcé son pipeline avec 15 opérations pour un total de 240 000 m² ;

Parmi ces opérations, le Groupe est investi en direct dans deux projets à Paris : la restructuration du siège de CNP Assurances à Montparnasse et rue de Saussure dans le 17ème. En matière de promotion pour compte de tiers, on citera la création d'un ensemble hôtelier de 700 chambres en région parisienne et en Régions, le projet de l'EM Lyon Business School.

Commerce : solides performances

La stratégie de long terme d'Altarea consiste à développer le volume de commerces qu'il gère (actuellement 5,2 milliards d'euros) tout en concentrant sa détention capitalistique sur quelques formats pour un niveau de capitaux stabilisé (2,9 milliards d'euros en part du Groupe).

Cette stratégie lui permet de tirer toute la valeur de ses savoir-faire opérationnels sur les volumes gérés, tout en obtenant un fort rendement sur la part détenue.

En fonction des circonstances, le Groupe est ainsi amené à être à la fois acheteur et vendeur de commerces, pour compte propre ou en partenariat.

En parallèle, le Groupe poursuit le développement de son patrimoine avec :

• le Nouveau Cap3000, qui au terme de cinq années de travaux propose en front de mer une offre mode, services, loisirs et restauration inédite à l'échelle européenne ;

• le renforcement en commerce de flux, avec l'acquisition de cinq gares italiennes sous concession et la poursuite des travaux de la 2ème phase des commerces de la gare Paris-Montparnasse ;

• l'obtention des autorisations commerciales définitives pour le projet de centre commercial et de loisirs de Ferney Voltaire dans le Genevois français et pour les futurs espaces commerciaux de la gare Paris-Austerlitz.

Durant l'année, le Groupe a cédé plusieurs actifs, notamment : la galerie commerciale Okabé (Kremlin-Bicêtre) et le retail park 14ème avenue à Herblay. Ces cessions ont été réalisées en moyenne au dessus de leur valeur d'expertise.

Le Groupe a par ailleurs mis en place fin décembre 2019 un partenariat 25-75% avec Crédit Agricole Assurances, portant sur trois actifs de proximité : Le Parks (Paris), Reflets Compans (Toulouse), Jas de Bouffan (Aix-en-Provence). Suite à ce partenariat, Predica détient donc 75% de la structure du fonds et Altarea le solde[2].

[2] *Les actifs détenus dans ces fonds sont désormais mis en équivalence à hauteur de leur détention.*

4.2 Périmètre

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

			31/12/2019			31/12/2018		
SOCIÉTÉ	SIREN		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%
FONDS PROXIMITE SNC	348024050	entreprise associée	ME	25,0%	25,0%	NI	0,0%	0,0%
NR 21	335480877		IG	84,4%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
COMPANS SNC	348024050	entreprise associée	ME	25,0%	25,0%	NI	0,0%	0,0%
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'Amenagement 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	485045876		IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%	100,0%
SCI LIMOGES INVEST	488237546		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI MACDONALD COMMERCES	524049244	entreprise associée	ME	25,0%	25,0%	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%
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%
ALTACSRETAILIT 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%
Logement								
ALTAREIT SCA	552091050		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM RESIDENCES SERVICES SNC	394648455	co-entreprise	ME	64,9%	65,0%	ME	64,9%	65,0%
Altarea Cogedim IDF Grande Métropole	810928135		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
Altarea Cogedim Grands Projets	810926519		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
Altarea Cogedim Régions	810847905		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SEVERINI	499459204		IG	84,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
MARSEILLE MICHELET SNC	792774382		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COEUR MOUGINS SNC	453830663		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ISSY COEUR DE VILLE SNC	830181079		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ISSY COEUR DE VILLE COMMERCES SNC	828184028		IG	99,9%	100,0%	IG	100,0%	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%	IG	99,9%	100,0%
HP ALBATROS IG	803307354		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC HORIZONS IG	825208093		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC MERIMEE IG	849367016		IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
Altarea Cogedim ZAC VLS (SNC)	811910447		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC VITROLLES LION1	811038454		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC VITROLLES LION3	811038363		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC VITROLLES SALIN1	811038389		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 ARGENTEUIL SARRAZIN	822894432		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCCV MAGNANVILLE MARE PASLOUE	823919287		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV ANDRESY CHÂTEAUBRIANT	838432094		IG	74,9%	100,0%	IG	74,9%	100,0%
SCCV BEZONS COEUR DE VILLE A1 & A2- LOGEMENTS	819929845		IG	99,9%	100,0%	IG	92,4%	100,0%
SCCV GIF MOULON A4	830886115		IG	25,0%	100,0%	IG	25,0%	100,0%
SNC TOULOUSE TMA PLACE CENTRALE	821922564		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
WOODEUM RESIDENTIEL SAS (IS)	807674775	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
PITCH PROMOTION SNC	422989715		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC VALOR 2015	811425222		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%

SOCIÉTÉ	SIREN		31/12/2019 Méthode	31/12/2019 Intérêt	31/12/2019 Intégration	31/12/2018 Méthode	31/12/2018 Intérêt	31/12/2018 Intégration
SNC MAISONS ALFORT 2011	530224419	entreprise associée	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV ISTRES TRIGANCE ILOT A2	812621324		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV SPASSAS	817499361	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV BAGNOLET ALLENDE	821889151	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 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	832708663	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SAS BAGNEUX 116	839324175		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCCV RADOIRE ORDET	808870323		IG	79,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%
SCCV DOMAINE MONT DUPLANL	832046544		IG	69,9%	100,0%	IG	69,9%	100,0%
SCCV RESPIRE	807582267		IG	89,9%	100,0%	IG	89,9%	100,0%
SNC LYON LES MOTEURS	824866388		IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV MENTON HAUT CAREI	829544303		IG	59,9%	100,0%	IG	59,9%	100,0%
SNC CALCADE DE MOUGINS	833132426		IG	50,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV LE POULIGUEN LIBERATION	823860200		IG	64,9%	100,0%	IG	64,9%	100,0%
SNC PROVENCE L'ETOILE	501552947		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV MARSEILLE PARANQUES SUD	809939382		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV HYRES L'AUFRENE	834122335		IG	79,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%
SCCV PARIS CAMPAGNE PREMIERE	530706936		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCCV SEVRES FONTAINES	789457538		IG	79,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%
SCCV CARDINAL LEMOINE	812133080	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 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 ALEXIS MARTIN	820300440		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV BOULOGNE TILLEULS	820232700		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCCV JOINVILLE H.PINSON	821764107		IG	50,0%	100,0%	IG	50,0%	100,0%
SCCV LA GARENNE CHATEAU	822309753		IG	59,9%	100,0%	IG	59,9%	100,0%
SCCV CRETEIL BOBILLOT	823592944		IG	79,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%
SCCV PIERRE BEREGOVOY	829581651		IG	54,9%	100,0%	IG	54,9%	100,0%
SCCV CHAMPIGNY ALEXANDRE FOURNY	829377894		IG	50,0%	100,0%	IG	50,0%	100,0%
SCCV BOURGET LECLERC	831267943		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCCV HORLOGE GASTON ROUSSEL	832294664		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCCV COTO	814221453		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
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%
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%
SCCV B1	853715829	co-entreprise	ME	33,3%	33,3%	NI	0,0%	0,0%
SCCV B2 B3	852921899	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
ALTA VAI HOLDCO A (ex Salle wagram, ex theatre de l'empire)	424007425		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ISSY PONT SCI	804865996	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%
SCCV RUEIL LE LUMIERE	822728473	entreprise associée	ME	20,0%	20,0%	ME	20,0%	20,0%
SNC ISSY COEUR DE VILLE PROMOTION BUREAUX	829845536		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%

4.3 Evolution du périmètre de consolidation

En nombre de sociétés	31/12/2018	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	31/12/2019
Filiales en intégration globale	351	51	28	–	(9)	3	424
Coentreprises[(a)]	99	34	7	–	(4)	(2)	134
Entreprises associées[(a)]	85	–	7	(3)	(6)	(1)	82
Total	**535**	**85**	**42**	**(3)**	**(19)**	**–**	**640**

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

Les variations de la période reflètent principalement l'acquisition du groupe Severini, en intégration globale, ainsi que la prise de participation dans le groupe Woodeum, en tant que co-entreprise.

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

En millions d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Investissement en titres consolidés	(56,9)	(54,5)
Dette sur acquisition de titres de participation consolidés	(12,4)	1,4
Trésorerie des sociétés acquises	6,4	7,6
Total	**(62,9)**	**(45,6)**

Au cours de l'exercice,

- Le Groupe a acquis 85% du capital du promoteur immobilier de logements Severini, et accroît ainsi sa présence dans la région Nouvelle Aquitaine,
- Le Groupe a acquis l'exploitation de cinq gares italiennes, accélérant ainsi son développement en commerce de flux,
- Le Groupe a acquis la société NR 21, société cotée sur Euronext Paris (compartiment C).

4.3.2 Détail des cessions de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite

Au cours de l'exercice, le Groupe n'a réalisé aucune cession de société significative.

4.4 Regroupements d'entreprises

Le 4 janvier 2019, le Groupe via sa filiale Alta Faubourg a acquis le promoteur Severini à hauteur de 85% de son capital. A compter de cette date, l'ensemble Severini est consolidé par intégration globale et sa performance commerciale est intégrée au secteur d'activité Logement.

Le prix d'acquisition du bloc majoritaire de cette société s'élève à 10,3 millions d'euros.

Conformément à la norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprises », les actifs acquis et les passifs assumés de la société ont été évalués à la juste valeur. Une fois ces valeurs constatées dans l'état de la situation financière à la date d'acquisition, 19,4 millions d'actifs incorporels et goodwill ont été comptabilisés.

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

L'option de vente accordée aux minoritaires a été comptabilisée à la juste valeur au 31 décembre 2019 en autres dettes financières et sera réévaluée à chaque clôture.

Le Groupe intégré contibue à hauteur de 46,5 millions d'euros au chiffre d'affaires du Groupe au 31 décembre 2019.

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	31/12/2019	31/12/2018 retraité
Valeur en équivalence des co-entreprises	**90,3**	62,0
Valeur en équivalence des entreprises associées	**120,5**	94,3
Valeur des Participations mises en équivalence	**210,8**	**156,3**
Titres non consolidés	**33,6**	**33,3**
Créances sur co-entreprises	**200,2**	79,5
Créances sur entreprises associées	**121,1**	118,4
Créances sur filiales en équivalence et participations non consolidées	**321,3**	**197,9**
Total Titres et créances sur les sociétés en équivalence et non consolidées	**565,7**	**387,4**

Au 31 décembre 2019, l'augmentation de la valeur en équivalence des entreprises associées est notamment liée à la mise en place fin décembre 2019, d'un partenariat avec Crédit Agricole Assurances (CAA), portant sur trois actifs de proximité. Dans le cadre de ce partenariat, CAA détient 75% de la structure portant ces actifs, et le Groupe 25%. Conformément aux accords, le solde détenu par le Groupe lui donne une influence notable sur les sociétés qui portent les actifs.

Au 31 décembre 2019, l'augmentation de la valeur en équivalence des co-entreprises est notamment liée à la prise de participation du Groupe à hauteur de 50% du capital de Woodeum, mais également par des projets important en immobilier d'entreprise.

Les créances sur co-entreprises et les créances sur entreprises associées sont relatives aux opérations de Promotion à hauteur de 309,8 millions d'euros.

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*	31/12/2019	*Co- Entreprises*	*Entreprises Associées*	31/12/2018 retraité
Eléments du bilan en quote-part :						
Actifs non courants	340,8	199,3	540,2	112,4	201,6	313,9
Actifs courants	453,7	375,5	829,2	229,7	266,7	496,5
Total Actifs	**794,5**	**574,9**	**1 369,4**	**342,1**	**468,3**	**810,4**
Passifs non courants	205,2	203,3	408,5	98,3	178,4	276,7
Passifs courants	499,1	251,1	750,2	181,8	195,7	377,4
Total Dettes	**704,3**	**454,4**	**1 158,6**	**280,1**	**374,1**	**654,1**
Actif net en équivalence	**90,3**	**120,5**	**210,8**	**62,0**	**94,3**	**156,3**
Eléments du compte de résultat en quote-part :						
Résultat opérationnel	**42,5**	**43,8**	**86,3**	**1,5**	**95,6**	**97,2**
Coût de l'endettement net	(5,3)	(6,1)	(11,4)	(2,3)	(12,1)	(14,4)
Variation de valeur des instruments de couverture	(0,6)	(1,2)	(1,8)	(0,3)	(1,0)	(1,3)
Résultat de cession des participations	1,6	–	1,6	–	–	–
Dividendes	–	–	–	–	–	–
Résultat net avant impôt	**38,2**	**36,5**	**74,7**	**(1,1)**	**82,6**	**81,5**
Impôts sur les sociétés	(9,7)	(5,8)	(15,5)	(2,1)	(23,5)	(25,6)
Résultat net après impôt en quote-part	**28,5**	**30,7**	**59,2**	**(3,2)**	**59,1**	**55,9**
Résultat hors groupe	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Résultat net, part du groupe	28,5	30,7	59,2	(3,2)	59,1	55,9

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le Groupe s'établit à 60,0 millions d'euros au 31 décembre 2019, contre 7,8 millions d'euros au 31 décembre 2018.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 12,2 millions d'euros au 31 décembre 2019, contre 34,0 millions d'euros au 31 décembre 2018.

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®. Dans le cadre de la mise en œuvre de la norme IFRS 16, ces contrats sont retraités dans les comptes des sociétés.

En contrepartie, Cogedim Résidences Services reçoit des loyers des sous-locataires, ces loyers demeurent en engagements.

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 63,4 et 1,9 millions d'euros.

Engagements reçus

Au 31 décembre 2019, 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 intégrent 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 190,8 millions d'euros au 31 décembre 2019, contre 167,1 millions d'euros au 31 décembre 2018, soit une hausse de 14%.

5.1.2 Marge immobilière

La marge immobilière du Groupe s'établit à 218,8 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 201,5 millions d'euros au 31 décembre 2018, soit une hausse de 17,3 millions d'euros (+ 8,6%). Le compte de résultat 2018 retraité est présenté au paragraphe 2.5 « Changements de méthode ».

Le *Backlog* Logement des sociétés intégrées globalement s'élève à 3 520 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Le *Backlog* Promotion Immobilier d'entreprise des sociétés intégrées globalement s'élève à 595 millions d'euros au 31 décembre 2019.

5.2 Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers

5.2.1 Coût de l'endettement financier net

En millions d'euros	31/12/2019	31/12/2018 retraité
Intérêts obligataires et bancaires	(53,9)	(55,2)
Intérêts sur avance d'associés	(0,7)	(0,8)
Intérêts sur instruments de couverture de taux	(8,2)	(9,8)
Commissions de non utilisation	(4,6)	(3,4)
Autres charges financières	(1,1)	(0,4)
Charge d'intérêts sur obligations locatives	(1,1)	–
Charge d'intérêts sur redevances contractuelles sur immeubles de placement	(4,4)	–
Frais financiers capitalisés	5,8	5,8
Charges financières FFO	**(68,2)**	**(63,8)**
Intérêts sur avances d'associés	4,7	12,2
Autres produits d'intérêts	0,9	0,8
Intérêts sur instruments de couverture de taux	5,4	3,2
Produits financiers FFO	**11,0**	**16,2**
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET FFO	**(57,2)**	**(47,5)**
Charge d'intérêts sur redevances contractuelles sur immeubles de placement	(6,5)	–
Etalement des frais d'émission d'emprunt et autres charges calculées[(a)]	(14,8)	(9,6)
Charges financières calculées	**(21,3)**	**(9,6)**
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	**(78,5)**	**(57,1)**

(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 -14,5 millions d'euros.

Les frais financiers capitalisés concernent uniquement les sociétés portant un actif éligible en cours de développement ou de construction (centres commerciaux) et viennent en diminution du poste d'intérêts auprès des établissements de crédit. La clarification apportée à la norme IAS 23 – Coûts d'emprunt (se référer au paragraphe 2.5 « Changements de méthode ») entraîne la non capitalisation des frais financiers sur les programmes de promotion immobilière (stocks).

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.

Suite à l'application de la norme IFRS 16 – Contrats de location, pour les contrats de location entrant dans son champ d'application, la charge de loyers est remplacée par une charge d'amortissement/variation de valeurs des droits d'utilisation et une charge d'intérêts (sur obligations locatives ou redevances sur immeubles de placement) comptabilisée en charges financières.

Le coût de financement moyen du Groupe (hors impact IFRS 16) s'établit à 2,21% marge incluse au 31 décembre 2019, contre 1,94% au 31 décembre 2018.

5.2.2 Autres résultats financiers

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

5.2.3 Impact du résultat des instruments financiers

Les variations de valeur et les résultats de cession des instruments financiers constituent une charge nette de -65,2 millions d'euros, contre une charge de -38,2 millions d'euros en 2018. 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	31/12/2019	31/12/2018 retraité
Impôt courant	**(7,1)**	**(8,4)**
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	(6,9)	(19,6)
Ecarts d'évaluation	0,2	0,0
Juste valeur des immeubles de placement	(15,1)	5,0
Juste valeur des instruments financiers de couverture	0,0	(0,0)
Marge à l'avancement	(7,1)	(4,7)
Autres différences temporelles	(0,9)	(8,7)
Impôt différé	**(29,8)**	**(28,0)**
Total produit (charge) d'impôt	**(36,9)**	**(36,4)**

Taux effectif d'impôt

En millions d'euros	31/12/2019	31/12/2018 retraité
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	**213,2**	**265,2**
Economie (charge) d'impôt du groupe	**(36,9)**	**(36,4)**
Taux effectif d'impôt	**(17,32)%**	**(13,72)%**
Taux d'impôt en France	32,02%	34,43%
Impôt théorique	**(68,3)**	**(91,3)**
Ecart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	**31,4**	**54,9**
Ecarts liés au statut SIIC des entités	13,1	(9,7)
Ecarts liés au traitement des déficits	11,2	(3,9)
Autres différences permanentes et différences de taux	7,1	68,5

Actifs et passifs d'impôts différés

En millions d'euros	31/12/2019	31/12/2018 retraité
Déficits fiscaux activés	129,5	135,7
Ecarts d'évaluation	(35,5)	(26,0)
Juste valeur des immeubles de placement	(43,0)	(27,2)
Juste valeur des instruments financiers	(0,0)	(0,0)
Marge à l'avancement	(68,1)	(60,2)
Autres différences temporelles	(5,2)	(6,2)
Impôts différés nets au bilan	**(22,2)**	**16,0**

Au 31 décembre 2019, le Groupe dispose d'un stock de déficits reportables non activés de 398,5 millions d'euros (en base), versus 480,7 millions d'euros au 31 décembre 2018.

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 aux déficits partiellement activés dans le secteur taxable des sociétés Altarea SCA et Foncière Altarea SAS.

Les impôts différés sont calculés (pour les sociétés françaises qui constituent l'essentiel du périmètre du Groupe) au taux de 28,92%, taux fixé par la loi de finances pour 2020, et non pas au taux de 32,02% en vigueur en 2019.

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

Pour anticiper l'incidence de ces baisses futures au-delà de 2020, 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, suivie d'une notification de rectification. A l'issue de l'interlocution départementale du 15 avril 2019, l'administration a signifié à la société, l'abandon de rectification. Ce litige est donc clos.

Le Groupe n'a plus aucun litige fiscal significatif en cours au 31 décembre 2019.

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.

Comme en 2018, 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.

En millions d'euros	31/12/2019	31/12/2018 retraité
Numérateur		
Résultat net, part du Groupe	233,7	252,3
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	16 203 050	15 791 325
Effet des actions potentielles dilutives		
Option de souscription d'actions	*0*	*0*
Droits d'attribution d'actions gratuites	*190 215*	*201 027*
Effet dilutif potentiel total	190 215	201 027
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	16 393 265	15 992 352
RESULTAT NET, PART DU GROUPE, NON DILUE PAR ACTION (en €)	**14,42**	**15,97**
RESULTAT NET, PART DU GROUPE, DILUE PAR ACTION (en €)	**14,26**	**15,77**

NOTE 6 PASSIFS

6.1 Capitaux propres

6.1.1 Capital, paiement en actions et actions propres

CAPITAL

Capital d'Altarea SCA (en euros)

En nombre de titres et en euros	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
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**
Augmentation de capital par conversion du dividende en actions	599 267	15,28	9 156 800
Augmentation de capital réservée au Fonds Commun de Placement d'Entreprise	40 166	15,28	613 736
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2019	**16 700 762**	**15,28**	**255 195 822**

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 (Loan To Value) aux alentours de 40% sauf dépassement temporaire ou opérations exceptionnelles. Les clauses des contrats des crédits corporate stipulent notamment le respect d'un LTV Groupe inférieur à 60%.

PAIMENTS EN ACTIONS

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à 14,9 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 20,0 millions d'euros au 31 décembre 2018.

Aucun plan de stock-options n'est en cours au 31 décembre 2019.

Attribution d'actions gratuites

Sur les plans déjà existants au 31 décembre 2018, en 2019 :

- 110 001 actions gratuites ont été attribuées,
- 109 887 actions ont été livrées,
- 18 984 droits ont été annulés / modifiés.

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2018	Attributions	Livraisons	Modifications des droits (a)	Droits en circulation au 31/12/2019
Plans d'attribution sur titres Altarea							
10 novembre 2016	12 450 (b)	11 avril 2019	8 450		(5 915)	(2 535)	
14 décembre 2016	33 365 (b)	10 avril 2019	29 407		(21 824)	(7 583)	
22 mars 2017	1 500 (b)	10 avril 2019	1 000		(751)	(249)	
6 avril 2017	11 500 (b)	30 avril 2019	11 500		(8 050)	(3 450)	
15 février 2018	28 820	15 février 2019	27 310		(26 740)	(570)	
19 février 2018	32 480	19 février 2019	31 575		(31 283)	(292)	
21 février 2018	12 424	21 février 2020	12 139		(53)	(382)	11 704
2 mars 2018	33 129 (b)	2 mars 2020	31 754			(2 159)	29 595
6 mars 2018	3 430	6 mars 2019	3 340		(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			(150)	4 177
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
19 décembre 2018	1 850 (b)	31 mars 2020		1 850		–	1 850
19 décembre 2018	2 000 (b)	31 mars 2021		2 000		–	2 000
15 mars 2019	28 804	15 mars 2020		28 804	(34)	(213)	28 557
18 mars 2019	9 461	18 mars 2021		9 461	(34)	(90)	9 337
19 mars 2019	41 531	19 mars 2022		41 531		(1 312)	40 219
6 juin 2019	1 355	20 mars 2022		1 355		–	1 355
18 octobre 2019	2 000	30 mars 2021		2 000		–	2 000
21 octobre 2019	20 000 (b)	30 mars 2022		20 000		–	20 000
18 décembre 2019	3 000 (b)	31 mars 2021		3 000			3 000
Total	**357 589**		**234 964**	**110 001**	**(109 887)**	**(18 984)**	**216 094**

(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

	31/12/2019
Taux de dividende	6,0%
Volatilité attendue[(a)]	17,41 % pour l'action Altarea et 9,96% pour l'indice IEIF Immobilier France
Taux d'intérêt sans risque	0,0%
Modèle utilisé	Modèle binomial de Cox Ross Rubinstein / Méthode de Monte-Carlo[(a)]

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

ACTIONS PROPRES

Le prix de revient des actions propres est de 33,1 millions d'euros au 31 décembre 2019 pour 166 408 actions (dont 165 675 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 733 actions affectées à un contrat de liquidité), contre 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). 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 -21,0 millions d'euros au 31 décembre 2019 (-15,0 millions d'euros nets d'impôt), contre -18,0 millions d'euros au 31 décembre 2018 (-12,2 millions d'euros nets d'impôt).

L'impact en trésorerie correspondant aux achats et cessions de la période s'élève à +0,4 million d'euros au 31 décembre 2019 contre -18,6 millions d'euros au 31 décembre 2018.

6.1.2 Dividendes proposés et versés

Dividendes versés

En millions d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Versement dans l'exercice N au titre de l'exercice N-1 :		
Dividende par action (en euros)	*12,75*	*12,50*
Versement aux actionnaires du groupe Altarea	202,6	197,8
Versement proportionnel à l'associé commandité (1,5%)	3,0	3,0
Total	**205,6**	**200,8**
Offre de conversion du dividende en actions :		
Prix de souscription (en euros)	*156,55*	-
Montant global de la conversion des titres en actions	**93,8**	**-**
Taux de conversion des dividendes en titres sur l'option à 50%	*92,6%*	

Proposition de versement au titre de l'exercice 2019 :

Un dividende de 13,0 euros par action (en croissance de +2%) sera proposé à l'Assemblée Générale du 19 mai 2020, au titre de l'exercice 2019.

Une option de conversion partielle du dividende en titres sera également proposée aux actionnaires. Ceux-ci pourront au choix opter entre :

- un versement à 100% en numéraire ;
- un versement en titres à hauteur de 50%, et en numéraire à hauteur de 50%.

6.2 Endettement financier net et sûretés

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

En millions d'euros	31/12/2018	Flux de trésorerie	Variation «non cash»					31/12/2019
			Etalement des frais d'émission	Changement de périmètre	Actualisation	Changement de méthode	Reclassement	
Emprunts obligataires (hors intérêts courus)	1 267,2	337,3	1,1	7,8	–	–	–	1 613,5
Billets de trésorerie et Titres négociables moyen terme	381,0	358,5	–	–	–	–	–	739,5
Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	1 457,6	(538,7)	13,4	32,4	–	(33,7)	–	931,0
Endettement obligataire et bancaire, hors intérêts courus et découverts bancaires	**3 105,9**	**157,2**	**14,5**	**40,2**	**–**	**(33,7)**	**–**	**3 284,0**
Intérêts courus sur emprunts obligataires et bancaires	18,5	(1,2)	–	1,5	–	–	–	18,8
Endettement obligataire et bancaire, hors découverts bancaires	**3 124,3**	**156,0**	**14,5**	**41,7**	**–**	**(33,7)**	**–**	**3 302,8**
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(678,5)	(151,6)	–	–	–	–	–	(830,2)
Découverts bancaires	3,5	(0,8)	–	–	–	–	–	2,7
Trésorerie nette	**(675,0)**	**(152,4)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(827,5)**
Endettement obligataire et bancaire net	**2 449,3**	**3,5**	**14,5**	**41,7**	**–**	**(33,7)**	**–**	**2 475,3**
Prêts participatifs et avances Groupe et associés (*)	169,1	54,6	–	22,9	–	–	0,0	246,6
Intérêts courus sur avances Groupe et associés	5,6	0,2	–	–	–	–	(0,0)	5,7
Obligations locatives	–	(23,7)	–	0,4	–	43,4	3,1	23,2
Redevances contractuelles sur immeubles de placement	–	1,0	–	–	–	133,0	9,4	143,4
Endettement financier net	**2 624,0**	**35,6**	**14,5**	**65,0**	**–**	**142,7**	**12,5**	**2 894,3**

(*) dont affectation de résultat aux comptes courants associés pour 17,5 millions d'euros

6.2.1 Endettement financier net obligataire et bancaire

L'endettement financier net obligataire et bancaire du Groupe s'élève à 2 475,3 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Suite à la mise en œuvre de la norme IFRS 16 – Contrats de location, les emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires diminuent de 33,7 millions d'euros : les dettes de location financement ont été reclassées en « Redevances contractuelles sur immeubles de placement ».

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

- placé avec succès une émission obligataire, notée, de 500 millions d'euros, avec une maturité de 8 ans et 3 mois, et un coupon fixe de 1,875%,
- procédé au remboursement de crédits hypothécaires à hauteur de 530 millions,
- procédé au remboursement d'un emprunt obligataire privé arrivé à échéance pour 150 millions,
- procédé au remboursement de crédits à terme pour un montant de 34 millions d'euros,
- mis en place des crédits à terme ou tiré sur des crédits revolving à hauteur de 125 millions d'euros,
- augmenté ses émissions de billets de trésorerie (plus 359 millions d'euros sur l'exercice). Le Groupe a continué de recourir à des ressources court terme ou moyen terme via des programmes de NEU-CP (émissions jusqu'à un an) et NEU-MTN (émissions au-delà d'un an).

Les financements ne sont pas tous tirés dans leur totalité au 31 décembre 2019.

Les variations de périmètre sont principalement liées à la prise de contrôle du promoteur Severini et à des mouvements au sein de l'activité de Promotion, notamment la prise de contrôle de la société portant la galerie commerciale Reflets Compans sur le premier semestre.

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 (d'un montant non significatif au niveau du Groupe) sont enregistrées à leur juste valeur à chaque arrêté comptable (voir la note 2.4.10 des principes et méthodes).

Ventilation par échéance de l'endettement obligataire et bancaire

En millions d'euros	31/12/2019	31/12/2018
< 3 mois	429,6	323,0
De 3 à 6 mois	192,2	50,2
De 6 à 9 mois	127,8	87,2
De 9 à 12 mois	75,3	183,5
A moins d'1 an	**825,0**	**643,8**
A 2 ans	653,7	145,8
A 3 ans	79,2	586,4
A 4 ans	98,2	67,9
A 5 ans	570,3	98,2
De 1 à 5 ans	**1 401,4**	**898,3**
Plus de 5 ans	**1 096,8**	**1 609,1**
Frais d'émission restant à amortir	(17,7)	(23,4)
Total endettement obligataire et bancaire brut	**3 305,5**	**3 127,8**

L'augmentation de la part à moins d'un an de l'endettement obligataire et bancaire s'explique par l'augmentation des billets de trésorerie et leur échéancier. L'augmentation de la part à 2 ans est notamment liée à la tombée de la dette hypothécaire sur Cap 3000 et à l'échéance d'obligations émises par Altarea en 2014. La part à plus de 5 ans diminue de par le remboursement par le Groupe de crédits hypothécaires notamment.

Ventilation par sûretés de l'endettement obligataire et bancaire

En millions d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Hypothèques	506,0	1 031,8
Promesses d'hypothèques	184,3	213,6
Privilège de prêteur de deniers	13,7	24,6
Nantissement de créances	–	5,6
Caution donnée par Altarea SCA	150,0	109,0
Non garanti	2 466,6	1 766,7
Total	**3 320,6**	**3 151,2**
Frais d'émission restant à amortir	(15,1)	(23,4)
Total endettement obligataire et bancaire brut	**3 305,5**	**3 127,8**

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 2019	1 606,3	1 699,2	3 305,5
Au 31 décembre 2018	1 600,6	1 527,2	3 127,8

La valeur de marché des dettes à taux fixe s'élève à 1 783,5 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 1 552,9 millions d'euros au 31 décembre 2018.

Echéancier des intérêts à payer dans le futur

En millions d'euros	31/12/2019	31/12/2018
< 3 mois	4,2	2,4
De 3 à 6 mois	10,5	8,0
De 6 à 9 mois	17,3	16,1
De 9 à 12 mois	8,8	(6,1)
A moins d'1 an	**40,8**	**20,4**
A 2 ans	68,5	55,6
A 3 ans	57,6	61,8
A 4 ans	54,7	37,7
A 5 ans	49,5	40,4
De 1 à 5 ans	**230,4**	**195,4**

Ces charges futures d'intérêts concernent les emprunts et les instruments financiers, et sont présentées hors intérêts courus non échus.

6.2.2 Obligations locatives

Les obligations locatives sont les dettes principalement relatives aux contrats de locations immobilières et de locations de véhicules (respectivement les locaux occupés et les véhicules utilisés par les salariés du Groupe).
Le montant de ces obligations s'élève à 23,2 millions d'euros au 31 décembre 2019, à mettre en regard des droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles.

6.2.3 Redevances contractuelles sur Immeubles de placement

Les redevances contractuelles sur immeubles de placement concernent les dettes relatives aux autorisations d'occupation temporaire et baux à construction sur des actifs commerce (gares principalement).

Le montant de ces redevances (redevances de nature différente des obligations locatives) s'élève à 143,4 millions d'euros au 31 décembre 2019 et sont à mettre en regard des droits d'utilisation sur immeubles de placement (actifs qui génèrent des revenus).

6.2.4 Ventilation par échéance des obligations locatives et des redevances contractuelles sur immeubles de placement

En millions d'euros	31/12/2019	31/12/2018
< 3 mois	10,0	–
De 3 à 6 mois	2,5	–
De 6 à 9 mois	2,1	–
De 9 à 12 mois	2,4	–
A moins d'1 an	**17,1**	**–**
A 2 ans	15,1	–
A 3 ans	4,9	–
A 4 ans	3,4	–
A 5 ans	3,1	–
De 1 à 5 ans	**26,5**	**–**
Plus de 5 ans	**123,1**	**–**
Total Obligations locatives et Redevances contractuelles sur immeubles de placement	**166,6**	**–**

6.2.5 Eléments de l'endettement net repris dans le tableau de flux de trésorerie

En millions d'euros	Flux de trésorerie
Emission d'emprunts et autres dettes financières	1 891,3
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	(1 662,0)
Variation des emprunts et autres dettes financières	**229,3**
Remboursement des obligations locatives	(22,7)
Variation de trésorerie	152,4
Total variation endettement financier net (TFT)	**359,0**
Endettement obligataire et bancaire, hors intérêts courus et découverts bancaires	157,2
Trésorerie nette	152,4
Prêts participatifs et avances Groupe et associés	54,6
Obligations locatives	(23,7)
Redevances contractuelles sur immeubles de placement	1,0
Affectation de résultat aux comptes courants associés	17,5
Total variation endettement financier net	**359,0**

6.3 Provisions

En millions d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Provision pour indemnité de départ en retraite	14,5	11,8
Autres provisions	10,6	9,8
TOTAL PROVISIONS	**25,1**	**21,6**

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, note 2.4.14 « Avantages au personnel » de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2019. 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'entrainerait pas d'impact significatif.

Les autres provisions couvrent essentiellement :

- 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			Actifs destinés à la vente	Total Immeubles de placement
	évalués à la juste valeur	évalués au coût	droits d'utilisation		
Au 31 décembre 2018	**3 931,3**	**594,9**	**–**	**–**	**4 526,2**
Investissements / Dépenses ultérieures capitalisées	18,1	215,8	–	–	233,9
Variation de l'étalement des avantages consentis aux preneurs	5,8	–	–	–	5,8
Cessions/remboursements d'acomptes versés	(172,9)	(7,9)	–	–	(180,7)
Dépréciations nettes / abandon de projet	–	(13,6)	–	–	(13,6)
Transfert vers les actifs destinés à la vente ou vers et provenant d'autres catégories	(62,9)	(272,1)	–	335,0	–
Nouveaux droits d'utilisation	–	–	9,4	–	9,4
Variation de la juste valeur	61,4	–	(6,7)	–	54,7
Changement de méthode	(26,6)	(7,8)	134,0	–	99,6
Variation de périmètre	71,9	–	–	–	71,9
Au 31 décembre 2019	**3 826,2**	**509,3**	**136,7**	**335,0**	**4 807,2**

Au 31 décembre 2019, des frais financiers pour un montant de 5,8 millions d'euros ont été capitalisés au titre des projets en développement et en construction.

Immeubles de placement évalués à la juste valeur

Les principaux mouvements concernent :

- les passages à la juste valeur de la majeure partie de l'extension de Cap 3000, hors le mail Corso, ainsi que de la deuxième phase du projet de la Gare de Paris-Montparnasse,
- l'acquisition de 5 gares en Italie (Milan, Turin, Padoue, Rome et Naples),
- la cession du centre commercial d'Okabé au Kremlin-Bicêtre et du retail park d'Herblay,
- la mise en place d'un partenariat avec Crédit Agricole Assurances portant sur 3 actifs de proximité : Le Parks (Paris), Reflets Compans (Toulouse), et Jas Bouffan (Aix-en-Provence). Dans le cadre de ce partenariat, le Groupe détient désormais 25% de la nouvelle structure détentrice des actifs,
- le transfert vers les actifs destinés à la vente des centres commerciaux italiens Le Due Torri et Le Corte Lombarda ; et français de Flins, d'Ollioules et Les Essarts ;
- 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.

Droits d'utilisation sur Immeubles de placement

Les droits d'utilisation sur Immeubles de placement correspondent à la valorisation selon IFRS 16 :

- des contrats d'autorisation d'occupation temporaire sur Immeubles de placement, et
- des anciens crédits-bails comptabilisés sous IAS 17 en immeubles de placement à la juste valeur et au coût.

L'impact d'ouverture de cette norme est présenté en § 2.5 « Changements de méthode ».

La ligne Nouveaux droits d'utilisation comprend les contrats de location signés sur la période, ainsi que l'indexation des contrats existants.

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. 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.

		Taux de capitalisation initial	Loyer en € par m²	Taux d'actualisation	Taux de rendement de sortie	TCAM des loyers nets
		a	b	c	d	e
France	Maximum	6,7%	803	7,5%	6,5%	7,6%
	Minimum	3,7%	41	5,0%	3,4%	1,5%
	Moyenne pondérée	**4,6%**	**392**	**6,0%**	**4,6%**	**3,1%**
International	Maximum	8,1%	271	7,8%	7,0%	2,9%
	Minimum	5,2%	184	7,1%	5,2%	2,2%
	Moyenne pondérée	**6,5%**	**244**	**7,4%**	**6,5%**	**2,5%**

a - Le taux de capitalisation initial est le revenu global net sur la valeur d'expertise hors droits de l'actif, retenus par l'expert.
b - Loyer annuel moyen (loyer minimum garanti + loyer variable) par actif et m².
c - Taux utilisé pour actualiser les flux futurs de trésorerie.
d - Taux utilisé pour capitaliser les revenus en année de sortie pour calculer la valeur de sortie de l'actif.
e - 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 -192,0 millions d'euros (ou -5,2%) alors qu'une diminution des taux de capitalisation de -0,25% améliorerait la valeur des immeubles de placement de 215,0 millions d'euros (ou +5,8%).

Répartition du patrimoine évalué à la juste valeur par typologie d'actifs

En millions d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Grands centres commerciaux	2 611,4	2 471,7
Commerce de flux	449,3	254,0
Retail parks	673,4	730,3
Autres	92,0	475,4
TOTAL	**3 826,2**	**3 931,3**

Besoin en fonds de roulement d'investissement

En millions d'euros	Créances sur immobilisations	Dettes sur immobilisations	BFR investissement
Au 31 décembre 2018	**4,8**	**(103,7)**	**(98,9)**
Variations	0,9	(41,3)	(40,4)
Actualisation	–	(0,1)	(0,1)
Transferts	(0,1)	–	(0,1)
Variation de périmètre	–	0,0	0,0
Au 31 décembre 2019	**5,6**	**(145,1)**	**(139,6)**
Variation BFR au 31 décembre 2019	**0,9**	**(41,3)**	**(40,4)**

Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées

En millions d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Nature des actifs non courants acquis :		
Immobilisations incorporelles	(1,1)	(11,2)
Immobilisations corporelles	(4,9)	(7,2)
Immeubles de placement	(185,9)	(195,9)
Total	**(192,0)**	**(214,3)**

7.2 Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition

En millions d'euros	Valeurs brutes	Amortissements et/ou dépréciations	31/12/2019	31/12/2018
Ecarts d'acquisition	**449,0**	**(239,6)**	**209,4**	**194,3**
Marques	**105,4**	**–**	**105,4**	**100,7**
Relations clientèles	**192,9**	**(192,3)**	**0,6**	**–**
Logiciels, brevets & droits similaires	47,1	(31,3)	15,7	18,4
Droit au bail	2,5	(2,2)	0,3	0,3
Autres	0,1	(0,0)	0,0	0,0
Autres immobilisations incorporelles	**49,6**	**(33,5)**	**16,1**	**18,8**
TOTAL	**796,8**	**(465,4)**	**331,4**	**313,7**

En millions d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Valeur nette en début de période	**313,7**	**258,5**
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	1,1	11,2
Cession et mise au rebut	(0,0)	(0,1)
Variation de périmètre et autres	21,1	49,8
Dotations nettes aux amortissements	(4,5)	(5,7)
Valeur nette en fin de période	**331,4**	**313,7**

Ecarts d'acquisition issus de l'activité Promotion

Les principaux écarts d'acquisition sont les écarts relatifs aux acquisitions 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.

Les principales hypothèses retenues pour le calcul des valeurs d'entreprise de ces activités sont les suivantes :

- le taux d'actualisation est égal à 9,0%,
- les cash-flows libres sur l'horizon du business plan reposent sur des hypothèses de volume d'activité et de taux de marge opérationnelle qui prennent en compte les hypothèses économiques et de marché connues à la date de son établissement ;
- le taux de croissance perpétuelle est égal à 1,5%.

Au 31 décembre 2019, sur la base des hypothèses ainsi décrites, les justes valeurs des actifs économiques des secteurs Logement et Immobilier d'entreprise sont supérieures à leurs valeurs nettes comptables à la même date quel que soit le taux d'EBITA retenu. Aucune dépréciation n'est à comptabiliser.

Une sensibilité de + ou – 1% sur le taux d'actualisation et de + ou – 0,5% sur le taux de croissance perpétuelle, conduirait à des évaluations des actifs économiques (tenant compte du BFR moyen de la période) des secteurs Logement d'une part et Immobilier d'entreprise d'autre part, toujours supérieures à leurs valeurs comptables au 31 décembre 2019.

Marques

Le Groupe détient les marques suivantes : Cogedim, Pitch Promotion, Histoire & Patrimoine et depuis début 2019, Severini. Ces marques, d'un montant total de 105,4 millions d'euros, sont à durée de vie indéfinie, et donc non amortissables.

Les marques ont été testées et aucune dépréciation n'est à comptabiliser au 31 décembre 2019.

7.3 Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles

En millions d'euros	Terrains et Construc-tions	Véhicules	Autres	Droits d'utilisation bruts	Amort. Terrains et Construc-tions	Amort. Véhicules	Amort. Autres	Total Amortis-sements	Droits d'utilisation nets
Au 31 décembre 2018	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Changement de méthode	45,4	2,9	4,0	52,4	(7,2)	(0,7)	(1,0)	(8,8)	43,6
Nouveaux contrats / Dotations	1,9	1,1	0,0	3,1	(18,2)	(1,3)	(1,2)	(20,7)	(17,6)
Résiliations de contrats / Reprises	(4,4)	(0,3)	(0,1)	(4,8)	1,4	0,2	0,1	1,8	(3,1)
Variations de périmètre	0,5	–	–	0,5	(0,0)	–	–	(0,0)	0,4
Au 31 décembre 2019	**43,4**	**3,7**	**3,9**	**51,1**	**(24,0)**	**(1,7)**	**(2,0)**	**(27,8)**	**23,4**

Les sociétés du Groupe ayant signé des contrats de location entrant dans le champ d'application de la norme IFRS 16 – Contrats de location, reconnaissent à l'actif du bilan, sous la forme d'un droit d'utilisation, tous les contrats (locations des locaux occupés par les salariés du Groupe, location de véhicules essentiellement) en contrepartie d'une obligation locative.

La durée retenue correspond à la période non résiliable de l'engagement ainsi qu'aux périodes optionnelles qui sont raisonnablement certaines d'être exercées.

7.4 Besoin en fonds de roulement d'exploitation

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

En millions d'euros	31/12/2019	31/12/2018 retraité	Flux		
			Généré par l'activité	Variation de périmètre et transfert	Changement de méthode comptable
Stocks et en-cours nets	**1 064,5**	**986,6**	**61,4**	**16,5**	**0,0**
Actifs sur contrats	**564,9**	**444,4**	**141,2**	**(20,6)**	**–**
Créances clients nettes	296,8	128,8	136,0	32,0	–
Autres créances d'exploitation nettes	497,5	433,0	101,2	(36,6)	(0,2)
Créances clients et autres créances d'exploitation	**794,3**	**561,8**	**237,2**	**(4,6)**	**(0,2)**
Passifs sur contrats	**(168,8)**	**(105,7)**	**(63,1)**	**–**	**–**
Dettes fournisseurs	(1 019,6)	(730,8)	(274,8)	(14,1)	–
Autres dettes d'exploitation	(474,8)	(405,3)	(112,2)	42,4	0,3
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	**(1 494,5)**	**(1 136,1)**	**(387,0)**	**28,3**	**0,3**
BFR d'exploitation	**760,5**	**751,0**	**(10,3)**	**19,6**	**0,2**

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 du promoteur Severini.

7.4.1 Stocks et en-cours

En millions d'euros	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
Au 1er janvier 2018	**1 296,5**	**(7,7)**	**1 288,8**
Changement de methodes	(503,0)	–	(503,0)
Variation	153,3	(0,0)	153,3
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 retraité	**995,4**	**(8,9)**	**986,6**
Variation	74,9	(0,0)	74,9
Dotations	–	(17,2)	(17,2)
Reprises	–	3,8	3,8
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	1,1	0,2	1,3
Variation de périmètre	17,9	(2,6)	15,3
Au 31 décembre 2019	**1 089,2**	**(24,7)**	**1 064,5**

La variation des stocks s'explique 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 du promoteur Severini.
En 2018, le changement de méthode correspond à la mise en œuvre de la norme IFRS 15 et à l'impact de la clarification de la norme IAS 23.

7.4.2 Créances clients et autres créances

En millions d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Créances clients et comptes rattachés brut	**320,3**	**149,4**
Perte de valeur à l'ouverture	**(20,6)**	**(20,4)**
Dotations	(7,2)	(6,6)
Variations de périmètre	(0,1)	0,1
Reprises	4,3	6,3
Perte de valeur à la clôture	**(23,5)**	**(20,6)**
Créances clients nettes	**296,8**	**128,8**
Avances et acomptes versés	50,8	41,4
Créances de TVA	339,2	291,2
Débiteurs divers	30,5	26,7
Charges constatées d'avance	53,8	43,1
Comptes mandants débiteurs	26,1	31,0
Total autres créances d'exploitation brutes	**500,4**	**433,3**
Perte de valeur à l'ouverture	**(0,3)**	**(2,5)**
Dotations	(2,6)	(0,2)
Variations de périmètre	(0,1)	(0,0)
Reprises	0,2	2,4
Perte de valeur à la clôture	**(2,9)**	**(0,3)**
Créances d'exploitation nettes	**497,5**	**433,0**
Créances clients et autres créances d'exploitation	**794,3**	**561,8**
Créances sur cession d'immobilisations	5,6	4,8
Clients et autres créances	**799,9**	**566,7**

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	31/12/2019
Total brut créances clients	**320,3**
Dépréciations sur créances clients	(23,5)
Total net créances clients	**296,8**
Clients factures à établir	(36,7)
Décalage clients à l'avancement	(38,5)
Clients et comptes rattachés exigibles	**221,7**

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	**221,7**	154,5	3,1	21,0	3,1	39,9

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 vente (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.

7.4.3 Dettes fournisseurs et autres dettes

En millions d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	**1 019,6**	**730,8**
Avances et acomptes reçus des clients	7,1	8,7
TVA collectée	275,3	229,3
Autres dettes fiscales et sociales	57,1	53,8
Produits constatés d'avance	8,1	4,3
Autres dettes	101,1	78,2
Comptes mandants créditeurs	26,1	31,0
Autres dettes d'exploitation	**474,8**	**405,3**
Dettes sur immobilisations	145,1	103,7
Dettes fournisseurs et autres dettes	**1 639,6**	**1 239,8**

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 2019

			Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur				
En millions d'euros	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	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	**576,4**	**210,8**	**332,0**	**–**	**33,6**	**–**	**–**	**–**	**33,6**
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	565,7	210,8	321,3	–	33,6	–	–	–	33,6
Prêts et créances (non courant)	10,6	–	10,6	–	–	–	–	–	–
ACTIFS COURANTS	**1 658,5**	**–**	**1 655,4**	**–**	**–**	**3,1**	**1,9**	**1,2**	**–**
Clients et autres créances	799,9	–	799,9	–	–	–	–	–	–
Prêts et créances financières (courant)	27,3	–	27,3	–	–	–	–	–	–
Instruments financiers dérivés	1,2	–	–	–	–	1,2	–	1,2	–
Trésorerie et équivalents de trésorerie	830,2	–	828,2	–	–	1,9	1,9	–	–
PASSIFS NON COURANTS	**2 745,2**	**–**	**–**	**2 745,2**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Emprunts et dettes financières	2 708,5	–	–	2 708,5	–	–	–	–	–
Dépôts et cautionnements reçus	36,7	–	–	36,7	–	–	–	–	–
PASSIFS COURANTS	**2 753,8**	**–**	**–**	**2 655,6**	**–**	**98,2**	**–**	**98,2**	**–**
Emprunts et dettes financières	1 016,0	–	–	1 016,0	–	–	–	–	–
Instruments financiers dérivés	98,2	–	–	–	–	98,2	–	98,2	–
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 639,6	–	–	1 639,6	–	–	–	–	–

(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 la méthode de comptabilisation (variation de valeur 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 2018 (retraité)

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	**398,0**	**156,3**	**208,4**	**–**	**33,3**	**–**	**–**	**–**	**33,3**
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	387,4	156,3	197,9	–	33,3	–	–	–	33,3
Prêts et créances (non courant)	10,6	–	10,6	–	–	–	–	–	–
ACTIFS COURANTS	**1 284,8**	**–**	**1 275,3**	**–**	**–**	**9,5**	**7,3**	**2,2**	**–**
Clients et autres créances	566,7	–	566,7	–	–	–	–	–	–
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	**2 048,9**	**–**	**–**	**1 981,7**	**–**	**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	1 239,8	–	–	1 239,8	–	–	–	–	–

(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 la méthode de comptabilisation (variation de valeur 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.

8.2 Risque de taux

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

Le Groupe se finançait soit sur le marché hypothécaire, soit sur le marché bancaire (credits revolving ou term loans). Les financements étaient conclus à taux variables puis couverts sous forme de swaps ou de caps.
Depuis quelques années, le Groupe a complètement modifié cette structure de financements, avec un recours désormais majoritaire aux marchés de crédit. Cette modification des modalités de financement et le recours croissant aux obligations à coupon fixe ont changé la stratégie de couverture.

Le Groupe n'a pas opté pour la comptabilité de couverture possibilité 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 2,2 millions d'euros sur le résultat net de la période.

Situation comptable des instruments financiers dérivés

En millions d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Swaps de taux d'intérêts	(97,5)	(64,4)
Caps de taux d'intérêts	0,0	0,0
Intérêts courus non échus	0,4	(0,6)
Total	**(97,0)**	**(65,0)**

Les instruments dérivés ont été valorisés par actualisation des flux de trésorerie futurs estimés sur la base de la courbe des taux d'intérêts au 31 décembre 2019.

Echéancier des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

Au 31 décembre 2019

En millions d'euros	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
ALTAREA payeur à taux fixe - swap	1 009,3	833,4	582,5	581,6	580,7	579,9
ALTAREA payeur à taux variable - swap	630,0	450,0	400,0	400,0	400,0	–
ALTAREA payeur à taux fixe - collar	–	–	–	–	–	–
ALTAREA payeur à taux fixe - cap	75,0	75,0	–	–	–	–
Total	**1 714,3**	**1 358,4**	**982,5**	**981,6**	**980,7**	**579,9**
Taux moyen de couverture	0,34%	0,67%	0,60%	0,60%	0,60%	0,56%

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%

Position de gestion

Au 31 décembre 2019

En millions d'euros	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Endettement obligataire et bancaire à taux fixe	(1 699,2)	(1 681,2)	(1 450,4)	(1 449,6)	(1 448,7)	(947,9)
Endettement bancaire à taux variable	(1 606,3)	(799,8)	(376,8)	(298,5)	(201,1)	(131,6)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	830,2	–	–	–	–	–
Position nette avant gestion	**(2 475,3)**	**(2 481,0)**	**(1 827,2)**	**(1 748,1)**	**(1 649,9)**	**(1 079,5)**
Swap	1 639,3	1 283,4	982,5	981,6	980,7	579,9
Collar	–	–	–	–	–	–
Cap	75,0	75,0	–	–	–	–
Total Instruments Financiers Dérivés	**1 714,3**	**1 358,4**	**982,5**	**981,6**	**980,7**	**579,9**
Position nette après gestion	**(761,1)**	**(1 122,6)**	**(844,7)**	**(766,4)**	**(669,1)**	**(499,7)**

Au 31 décembre 2018

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2019	30/12/2020	30/12/2021	30/12/2022	30/12/2023
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**

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
31/12/2019	+50 bps -50 bps	+2,2 millions d'euros -2,1 millions d'euros	+32,8 millions d'euros -34,0 millions d'euros
31/12/2018	+50 bps -50 bps	+2,3 millions d'euros -2,2 millions d'euros	+48,6 millions d'euros -50,2 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 830,2 millions d'euros au 31 décembre 2019 contre 678,5 millions d'euros au 31 décembre 2018, 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 2019, le montant de cette trésorerie à utilisation restrictive s'élève à 511,4 millions d'euros.

A cette date, en sus de la trésorerie disponible d'un montant de 318,8 millions d'euros, le Groupe dispose également de 858,2 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 104,5 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 1 522,2 millions d'euros.

L'emprunt obligataire souscrit par Altareit SCA (350 millions) est soumis à des covenants de levier.

	Covenants Groupe Altarea	31/12/2019	Covenants Altareit consolidé	31/12/2019
Loan To Value (LTV)				
Dette financière obligataire et bancaire nette /valeur réévaluée du patrimoine de la Société	< 60%	33,2%		
Interest Cover Ratio (ICR)				
Résultat opérationnel (colonne FFO ou cash-flow des opérations) / Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société	> 2	7,3		
Levier				
Gearing : Dette financière nette/Fonds propres			≤ 3,25	0,4
ICR : EBITDA/Frais financiers nets			≥ 2	10,0

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 2019, 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	31/12/2019 % capital	31/12/2019 % droit de vote	31/12/2018 % capital	31/12/2018 % droit de vote
Actionnaires fondateurs et concert élargi [(a)]	45,76	46,22	45,76	46,57
Crédit Agricole Assurances	24,68	24,93	24,67	25,11
ABP	8,25	8,33	8,24	8,39
Opus investment BV [(b)]	1,33	1,34	1,32	1,35
Autocontrôle	1,00	–	1,73	–
FCPE + Public	18,98	19,17	18,27	18,59
Total	**100,00**	**100,00**	**100,00**	**100,00**

(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 ès-qualités et, accessoirement de prestations de service et de refacturations de la Société à AltaGroupe et ses filiales.

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 0,1 million d'euros. Les prestations de services facturées par le Groupe Altarea aux parties liées le sont à des conditions normales de marché.

Actifs et passifs envers les parties liées

	Altafi 2 SAS	
En millions d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Clients et autres créances	0,0	0,0
TOTAL ACTIF	**0,0**	**0,0**
Dettes fournisseurs et autres dettes[(a)]	1,2	3,8
TOTAL PASSIF	**1,2**	**3,8**

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

Rémunération de la Gérance

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. M. 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.

La rémunération de la Gérance au titre de l'année 2019 a été décidée par l'assemblée générale du 23 mai 2019 (5ème résolution), antérieurement selon la 5ème résolution de l'assemblée générale du 15 avril 2016. A ce titre, la charge suivante a été enregistrée, et devra faire l'objet d'un vote lors de l'assemblée générale qui se tiendra en mai 2020 :

	Altafi 2 SAS	
En million d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Rémunération fixe de la Gérance au titre d'Altarea et d'Altareit	2,0	2,7
Rémunération variable de la Gérance[(a)]	1,7	3,4
TOTAL	**3,7**	**6,1**

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

Rémunérations de la présidence du conseil de surveillance

M. Christian de Gournay en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance d'Altarea a perçu une rémunération brute qui est incluse dans la rémunération des principaux dirigeants du Groupe indiquée ci-après.

Rémunération des principaux dirigeants du Groupe

En millions d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Salaires bruts[(a)]	3,8	4,0
Charges sociales	1,5	1,7
Paiements fondés sur des actions[(b)]	4,1	3,1
Nombre Actions livrées au cours de la période	*20 009*	*19 155*
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	1,1	0,7
Prêts consentis	–	–
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,4	0,4

(a) Rémunérations fixes et 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	31/12/2019	31/12/2018
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	72 489	54 846
Bons de souscription d'actions Altarea	–	–
Stock-options sur actions Altarea	–	–

Les informations présentées 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.

Jacques Ehrmann a rejoint le Groupe en tant que Directeur Général en charge notamment de l'animation et de la mise en œuvre de la stratégie du Groupe à compter du 1er juillet 2019. Il assume la co-gérance d'Altarea Management, société de moyens du Groupe Altarea et reçoit une rémunération déterminée en considération de ses fonctions et des responsabilités assumées.

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 :

En millions d'euros	31/12/2018	31/12/2019	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	**18,6**	**8,5**	**–**	**1,0**	**7,5**
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	**128,9**	**170,5**	**132,7**	**17,0**	**20,8**
Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)	59,1	89,4	89,4	–	–
Cautions reçues des locataires	19,5	25,6	0,5	5,8	19,3
Garanties de paiement reçues des clients	44,2	44,6	42,7	0,4	1,5
Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements	0,3	0,3	–	0,3	–
Autres engagements reçus liés aux activités opérationnelles	5,8	10,7	0,2	10,5	–
Total	**147,5**	**179,0**	**132,7**	**18,0**	**28,3**
Engagements donnés					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	**11,0**	**11,0**	**5,0**	**–**	**6,0**
Engagements donnés liés au périmètre	**173,9**	**80,7**	**–**	**45,7**	**35,0**
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	**1 565,0**	**2 206,2**	**695,3**	**1 470,3**	**40,6**
Garanties d'achèvement des travaux (données)	1 431,2	1 932,3	584,6	1 343,8	3,9
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	18,3	193,7	77,7	114,2	1,8
Cautions d'indemnités d'immobilisation	52,4	40,3	30,0	9,0	1,4
Autres cautions et garanties données	63,1	39,9	3,0	3,4	33,6
Total	**1 749,9**	**2 297,9**	**700,3**	**1 516,0**	**81,6**

Engagements reçus

ENGAGEMENTS REÇUS LIES AUX OPERATIONS DE PERIMETRE

Le Groupe a, dans le cadre de son acquisition du promoteur Severini, reçu un engagement de la part des cédants de garantir jusqu'au 31 janvier 2025 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 2018 et ce à hauteur de 2 millions d'euros maximum.

Le Groupe et Woodeum Holding ont organisé une liquidité potentielle sur leurs titres et notamment la capacité pour le Groupe d'acquérir s'il le souhaite, le solde des actions non détenues. Le Groupe a reçu par ailleurs une garantie de passif dans le cadre de cette prise de participation.

ENGAGEMENTS REÇUS LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES

- **Cautions reçues**

Dans le cadre de la loi Hoguet, le Groupe bénéficie de cautions reçues d'organismes spécialisés en garantie de ses activités de gestion immobilière et de transaction pour un montant de 89,4 millions d'euros.

Par ailleurs, le Groupe 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

Altarea 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 40,9 millions d'euros (engagement ferme sur des opérations identifiées) ;
- 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.

Dans le cadre des accords Crédit Agricole Assurances, le Groupe a signé un certain nombre d'engagements juridiques qui restreignent la liquidité de sa participation, dans certaines conditions.

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, Altarea s'est engagé à investir au titre de ses projets engagés et maîtrisés.

Le Groupe signe par ailleurs, dans le cadre de son activité 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

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	31/12/2019	31/12/2018
A moins d'un an	187,3	163,7
Entre 1 et 5 ans	416,9	304,0
Plus de 5 ans	185,0	150,5
Loyers minimum garantis	**789,2**	**618,2**

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

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

Il n'y a pas d'évènements majeurs postérieurs à la clôture et antérieurs à la date d'arrêté des comptes.

NOTE 12 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

En millions d'euros	E&Y				Grant Thornton				Autres				Total			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2019	2018	**2019**	2018	**2019**	2018	**2019**	2018	**2019**	2018	**2019**	2018	**2019**	2018	**2019**	2018
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																
- Altarea SCA	0,3	0,3	20%	17%	0,3	0,3	34%	37%	–	–	0%	0%	0,6	0,6	24%	21%
- Filiales intégrées globalement	1,1	1,2	74%	76%	0,5	0,4	60%	59%	0,1	0,3	100%	100%	1,7	2,0	71%	74%
Services autres que la certification des comptes																
- Altarea SCA	0,0	–	1%	0%	0,0	–	3%	0%	–	–	0%	0%	0,0	–	2%	0%
- Filiales intégrées globalement	0,1	0,1	5%	7%	0,0	0,0	2%	3%	0,0	0,0	0%	0%	0,1	0,1	4%	5%
Total	**1,5**	**1,6**	**100%**	**100%**	**0,9**	**0,8**	**100%**	**100%**	**0,1**	**0,3**	**100%**	**100%**	**2,5**	**2,7**	**100%**	**100%**