

**EXEMPLAIRE A SIGNER  
PUIS RETOUR E&Y**

## **Altarea**

Exercice clos le 31 décembre 2015

Rapport des commissaires aux comptes  
sur les comptes consolidés

A.A.C.E. ILE-DE-FRANCE  
*Membre français de Grant Thornton International*  
100, rue de Courcelles  
75849 Paris Cedex 17  
S.A. au capital de € 230.000

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Paris

ERNST & YOUNG et Autres  
1/2, place des Saisons  
92400 Courbevoie - Paris-La Défense 1  
S.A.S. à capital variable

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles

## Altarea

Exercice clos le 31 décembre 2015

### Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Altarea, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

## II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme indiqué dans la note 2.3.6 « Immeubles de placement » de l'annexe aux comptes consolidés, le patrimoine immobilier fait l'objet de procédures d'expertises principalement externes. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre tant par les experts externes que par votre groupe, à prendre connaissance de leurs évaluations et à s'assurer que la détermination de la juste valeur des immeubles de placement telle que présentée dans le bilan était effectuée sur la base de ces évaluations.
- Comme énoncé dans la note 2.3.11 « Actifs et passifs financiers (hors les créances clients et autres créances) » de l'annexe aux comptes consolidés, les actifs et passifs financiers sont comptabilisés à leur juste valeur. Cette valeur est déterminée par référence aux prix de marché publiés pour les actions cotées et selon des modèles d'évaluation communément admis et réalisés par des actuaires pour les autres. Nous avons vérifié que la détermination de la juste valeur des instruments financiers, telle que présentée au bilan et dans la note 9 « Gestion des risques financiers » de l'annexe aux comptes consolidés, était effectuée sur la base des valeurs de marché ou de ces valorisations d'actuaires.
- Comme indiqué dans la note 2.3.17 « Impôts » de l'annexe aux comptes consolidés, des estimations sont utilisées dans la détermination du montant recouvrable des actifs d'impôt différé. Nous avons pris connaissance des hypothèses retenues par la direction et apprécié le caractère raisonnable des estimations qui en résultent.
- Comme énoncé dans la note 2.3.18 « Chiffre d'affaires et charges associées » au paragraphe b) « Marge immobilière » de l'annexe aux comptes consolidés, les revenus et marges immobiliers des activités de promotion sont évalués selon la méthode de la comptabilisation à l'avancement. Ils sont donc dépendants d'estimations à terminaison réalisées par votre groupe selon les modalités décrites au paragraphe b) susmentionné. Nos travaux ont consisté à examiner les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à revoir les calculs effectués par votre groupe.
- Comme indiqué dans la note 7.2 « Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition » de l'annexe aux comptes consolidés, votre groupe a eu recours à certaines estimations concernant le suivi de la valeur de l'écart d'acquisition et de la marque Cogedim. Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, à revoir les calculs effectués par votre groupe et ses experts, le cas échéant, et à vérifier que cette note de l'annexe aux comptes consolidés donne une information appropriée sur les hypothèses retenues.
- Comme précisé dans la note 5.3 « Impôt sur les résultats » de l'annexe aux comptes consolidés, une filiale de votre groupe a reçu une proposition de rectification faisant suite à une vérification de comptabilité par l'administration fiscale. Votre groupe, en accord avec ses conseils, conteste l'intégralité du chef de rectification exposée et, en conséquence, n'a pas doté de provisions au 31 décembre 2015. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable des éléments sur lesquels se fondent ces appréciations et à vérifier que cette note de l'annexe aux états financiers fournit une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion.

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

Paris et Paris-La Défense, le 15 mars 2016

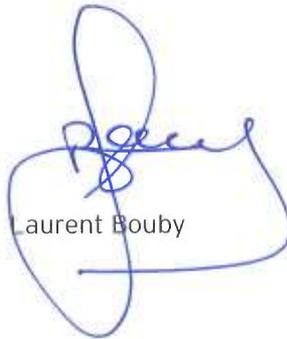
Les Commissaires aux Comptes

A.A.C.E. ILE-DE-FRANCE  
*Membre français de Grant Thornton International*

ERNST & YOUNG et Autres



Michel Riguelle



Laurent Bouby



Jean-Roch Varon

---

# ALTAREA

## COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2015

# SOMMAIRE

1	ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE .....	4
2	ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ .....	5
3	ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS .....	7
4	ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS .....	8
5	COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE .....	9
6	ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS.....	10
1	Informations relatives à la société .....	10
2	Principes et méthodes comptables .....	10
2.1	Référentiel comptable de la Société .....	10
2.2	Recours aux estimations.....	11
2.3	Principes et méthodes comptables de la Société .....	12
2.4	Retraitement de l'information des exercices antérieurs.....	28
3	Information sur les Secteurs opérationnels.....	30
3.1	Compte de résultat analytique par secteur opérationnel.....	30
3.2	Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique.....	31
3.3	Eléments du bilan par secteur opérationnel .....	32
3.4	Chiffre d'affaires par zone géographique et par secteur opérationnel .....	33
4	Faits significatifs et évolution du périmètre de consolidation .....	34
4.1	Faits significatifs.....	34
4.2	Périmètre.....	36
4.3	Evolution du périmètre de consolidation.....	42
4.4	Activité en cours de cession .....	43
4.5	Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées.....	44
5	Résultat .....	47
5.1	Résultat opérationnel .....	47
5.2	Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers.....	48
5.3	Impôt sur les résultats .....	50
5.4	Résultat par action .....	52
6	Passifs .....	53
6.1	Capitaux propres.....	53
6.2	Endettement financier net et sûretés .....	55
6.3	Provisions.....	57

---

7	Actifs et tests de valeur .....	60
7.1	Immeubles de placement.....	60
7.2	Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition.....	63
7.3	Besoin en fonds de roulement d'exploitation .....	65
7.4	Créances et autres actifs financiers non courants et courants .....	68
8	État des flux de trésorerie .....	69
9	Gestion des risques financiers .....	72
9.1	Valeur comptable des instruments financiers par catégorie selon IAS 39 .....	72
9.2	Risque de taux .....	73
9.3	Risque de liquidité.....	75
10	Transactions avec les parties liées .....	77
11	Engagements du groupe et passifs éventuels .....	79
11.1	Engagements hors bilan .....	79
11.2	Litiges ou sinistres .....	82
12	Événements postérieurs à la date de clôture.....	82

# 1 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE

En millions d'euros

	Note	31/12/2015	31/12/2014 Retraité (*)
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>4 498,0</b>	<b>3 940,5</b>
Immobilisations incorporelles	7.2	202,1	244,7
<i>dont Ecarts d'acquisition</i>		128,7	128,7
<i>dont Marques</i>		66,6	96,8
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		6,7	19,2
Immobilisations corporelles		6,2	10,6
Immeubles de placement	7.1	3 759,6	3 163,6
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>		3 453,6	2 974,4
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>		306,0	189,2
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	4.5	361,0	362,0
Prêts et créances (non courant)	7.4	42,9	43,3
Impôt différé actif	5.3	126,2	116,4
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>1 634,9</b>	<b>1 406,4</b>
Stocks et en-cours nets	7.3	711,5	617,9
Clients et autres créances	7.3	475,0	392,5
Créance d'impôt sur les sociétés		6,0	6,3
Prêts et créances financières (courant)	7.4	29,2	15,2
Instruments financiers dérivés	9	20,0	15,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	266,0	358,0
Actifs destinés à la vente et de l'activité en cours de cession	4.4	127,2	0,7
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>6 132,9</b>	<b>5 347,0</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>2 250,9</b>	<b>2 169,9</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altea SCA</b>		<b>1 230,3</b>	<b>1 250,1</b>
Capital	6.1	191,2	191,2
Primes liées au capital		396,6	518,7
Réserves		534,0	425,9
Résultat, part des actionnaires d'Altea SCA		108,4	114,3
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</b>		<b>1 020,6</b>	<b>919,8</b>
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		749,8	579,1
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée		195,1	195,1
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		75,8	145,6
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>2 416,2</b>	<b>1 850,0</b>
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	2 366,4	1 795,1
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>		63,6	50,8
<i>dont Emprunts obligataires</i>		477,8	477,2
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		1 825,0	1 267,1
Provisions long terme	6.3	17,4	21,3
Dépôts et cautionnements reçus		29,8	26,2
Impôt différé passif	5.3	2,5	7,4
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>1 465,8</b>	<b>1 327,0</b>
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	450,6	448,3
<i>dont Emprunts obligataires</i>		4,4	4,3
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		335,1	326,5
<i>dont Billets de trésorerie</i>		60,5	53,0
<i>dont Découverts bancaires</i>		4,9	2,1
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		45,8	62,3
Instruments financiers dérivés	9	37,3	102,7
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.3	837,7	757,4
Dettes d'impôt exigible		9,5	18,7
Passifs de l'activité en cours de cession	4.4	130,7	–
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>6 132,9</b>	<b>5 347,0</b>

(\*) Retraité de l'incidence de l'application de l'interprétation IFRIC 21 « Taxes »

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

## 2 ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

En millions d'euros	Note	31/12/2015	31/12/2014 Retraité (*)
Revenus locatifs		174,6	169,5
Charges du foncier		(5,0)	(4,9)
Charges locatives non récupérées		(4,1)	(5,4)
Frais de gestion		–	(0,0)
Dotation nette aux provisions		(5,0)	(2,7)
<b>LOYERS NETS</b>	<b>5.1</b>	<b>160,5</b>	<b>156,4</b>
Chiffre d'affaires		1 010,9	816,9
Coûts des ventes		(869,7)	(704,1)
Charges commerciales		(44,9)	(44,4)
Dotation nette aux provisions sur actif circulant		(7,1)	(6,9)
<b>MARGE IMMOBILIÈRE</b>	<b>5.1</b>	<b>89,2</b>	<b>61,5</b>
Prestations de services externes		32,7	27,3
Production immobilisée et stockée		99,4	91,3
Charges de personnel		(119,2)	(108,5)
Autres charges de structure		(49,2)	(39,3)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(4,6)	(3,7)
<b>FRAIS DE STRUCTURE NETS</b>	<b>5.1</b>	<b>(40,9)</b>	<b>(33,0)</b>
Autres produits et charges		(6,7)	(2,5)
Dotations aux amortissements		(0,6)	(0,4)
Frais de transaction		(5,2)	(2,4)
<b>AUTRES</b>	<b>5.1</b>	<b>(12,4)</b>	<b>(5,3)</b>
Produits de cessions d'actifs de placement		3,7	83,1
Valeur comptable des actifs cédés		(6,5)	(79,6)
Dotations nettes aux provisions		–	(2,0)
<b>RÉSULTAT SUR CESSIION D'ACTIFS DE PLACEMENT</b>	<b>5.1</b>	<b>(2,8)</b>	<b>1,5</b>
Variations de valeur des immeubles de placement		113,5	89,2
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût		5,2	(4,0)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		0,0	(0,1)
Dotations nettes aux provisions		0,2	0,2
<b>Résultat Opérationnel avant quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence</b>		<b>312,5</b>	<b>266,3</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	5.1	13,4	50,6
<b>Résultat Opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence</b>		<b>325,9</b>	<b>317,0</b>
Coût de l'endettement net	5.2	(37,4)	(38,6)
Charges financières		(52,8)	(51,6)
Produits financiers		15,4	13,0
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	5.2	(40,5)	(72,8)
Actualisation des dettes et créances		(0,2)	(5,9)
Résultat de cession de participation		13,4	0,0
Dividendes		(0,0)	0,0
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>261,3</b>	<b>199,8</b>
Impôt sur les résultats	5.3	(4,8)	85,0
<b>Résultat Net des activités poursuivies</b>		<b>256,5</b>	<b>284,8</b>
<b>dont Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altarea SCA</b>		<b>180,7</b>	<b>139,1</b>
dont Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires minoritaires des filiales		75,8	145,6
<b>Résultat Net des activités en cours de cession</b>		<b>(72,3)</b>	<b>(24,8)</b>
<b>dont Résultat Net des activités en cours de cession, part des actionnaires d'Altarea SCA</b>		<b>(72,3)</b>	<b>(24,8)</b>
dont Résultat Net des activités en cours de cession, part des actionnaires minoritaires des filiales		(0,0)	0,0
<b>Résultat Net</b>		<b>184,2</b>	<b>259,9</b>
<b>dont Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA</b>		<b>108,4</b>	<b>114,3</b>
dont Résultat Net, part des actionnaires minoritaires des filiales		75,8	145,6
Nombre moyen d'actions non dilué		12 367 215	11 943 751
Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altarea SCA non dilué par action (€)		14,61	11,65
Résultat Net des activités en cours de cession, part des actionnaires d'Altarea SCA non dilué par action (€)		(5,85)	(2,08)
<b>Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA de base par action (€)</b>	<b>5.4</b>	<b>8,77</b>	<b>9,57</b>
Nombre moyen d'action dilué		12 442 315	12 054 997
Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (€)		14,52	11,54
Résultat Net des activités en cours de cession, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (€)		(5,81)	(2,06)
<b>Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (€)</b>	<b>5.4</b>	<b>8,71</b>	<b>9,48</b>

(\*) Retraité de l'incidence de l'application de l'interprétation IFRIC 21 « Taxes » et de la norme IFRS 5 « Actifs non courants destinés à la vente et activités abandonnées ».

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2015	31/12/2014 Retraité (*)
<b>RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES</b>	<b>256,5</b>	<b>284,8</b>
Ecarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	0,6	(0,4)
<i>dont impôts</i>	<i>(0,3)</i>	<i>0,1</i>
<b>Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat</b>	<b>0,6</b>	<b>(0,4)</b>
<b>AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>	<b>0,6</b>	<b>(0,4)</b>
<b>RESULTAT GLOBAL DES ACTIVITES POURSUIVIES</b>	<b>257,1</b>	<b>284,4</b>
dont Résultat net global des activités poursuivies des actionnaires d'Altarea SCA	181,3	138,8
dont Résultat net global des activités poursuivies des actionnaires minoritaires des filiales	75,8	145,6
<b>RESULTAT NET DES ACTIVITES EN COURS DE CESSION</b>	<b>(72,3)</b>	<b>(24,8)</b>
Ecarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	0,1	(0,2)
<i>dont impôts</i>	<i>(0,1)</i>	<i>0,1</i>
<b>Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat</b>	<b>0,1</b>	<b>(0,2)</b>
<b>AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>	<b>0,1</b>	<b>(0,2)</b>
<b>RESULTAT GLOBAL DES ACTIVITES EN COURS DE CESSION</b>	<b>(72,2)</b>	<b>(25,0)</b>
dont Résultat net global des activités en cours de cession des actionnaires d'Altarea SCA	(72,2)	(25,1)
dont Résultat net global des activités en cours de cession des actionnaires minoritaires des filiales	(0,0)	0,0
<b>RESULTAT NET</b>	<b>184,2</b>	<b>259,9</b>
Ecarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	0,7	(0,6)
<i>dont impôts</i>	<i>(0,3)</i>	<i>0,2</i>
<b>Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat</b>	<b>0,7</b>	<b>(0,6)</b>
<b>AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>	<b>0,7</b>	<b>(0,6)</b>
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	<b>184,9</b>	<b>259,4</b>
dont Résultat net global des actionnaires d'Altarea SCA	109,1	113,7
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	75,8	145,6

(\*) Retraité de l'incidence de l'application de l'interprétation IFRIC 21 « Taxes » et de la norme IFRS 5 « Actifs non courants destinés à la vente et activités abandonnées ».

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

### 3 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

En millions d'euros

	Note	31/12/2015	31/12/2014 Retraité (*)
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>			
<b>Résultat net des activités poursuivies</b>		<b>256,5</b>	<b>284,8</b>
Elim. de la charge (produit) d'impôt	5.3	4,8	(85,0)
Elim. des charges (produits) d'intérêts nettes		37,7	38,6
<b>Résultat net avant impôt et avant intérêts nets</b>		<b>299,1</b>	<b>238,3</b>
Elim. du résultat des filiales en équivalence	4.5	(13,4)	(50,6)
Elim. des amortissements et provisions		5,2	4,6
Elim. des ajustements de valeur	8	(79,5)	(13,6)
Elim. des résultats de cessions <sup>(1)</sup>		(7,8)	(1,3)
Elim. des produits de dividendes		0,0	(0,0)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	1,9	3,9
<b>Marge brute d'autofinancement des activités poursuivies</b>		<b>205,4</b>	<b>181,2</b>
Impôts payés	5.3	(10,6)	(14,9)
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	7.3	(108,7)	40,0
<b>FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS DES ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>		<b>86,1</b>	<b>206,3</b>
<b>Flux de trésorerie des activités d'investissement</b>			
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées	8	(237,7)	(123,2)
Investissements bruts dans les filiales en équivalence et participations non consolidées		(100,2)	(72,5)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	8	(66,8)	(0,6)
Autres variations de périmètre		(0,0)	(0,5)
Augmentation des prêts et des créances financières		(8,7)	(0,3)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes <sup>(1)</sup>	8	12,4	82,4
Désinvestissements dans les filiales en équivalence et participations non consolidées		14,9	19,8
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite	8	52,2	0,0
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		3,6	7,1
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés	8	(113,4)	(55,1)
Dividendes reçus	4.5	8,7	11,5
Intérêts encaissés sur prêts financiers		13,4	10,6
<b>FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>		<b>(421,5)</b>	<b>(120,9)</b>
<b>Flux de trésorerie des activités de financement</b>			
Augmentation de capital		-	-
Titres subordonnés à Durée Indéterminée		-	49,1
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales		38,3	38,3
Dividendes payés aux actionnaires d'Altarea SCA	6.1	(125,7)	(16,2)
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		(15,6)	(22,2)
Emission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	1 848,8	977,3
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(1 408,0)	(908,1)
Cession (acquisition) nette d'actions propres	6.1	(5,7)	(1,5)
Variation nette des dépôts et cautionnements		1,4	(0,6)
Intérêts versés sur dettes financières		(47,6)	(41,0)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>		<b>286,1</b>	<b>75,2</b>
<b>Flux nets liés à l'activité en cours de cession</b>	4.4	<b>(45,3)</b>	<b>(0,0)</b>
<b>Variation de la trésorerie</b>		<b>(94,7)</b>	<b>160,7</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	8	<b>355,9</b>	<b>195,2</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie		358,0	234,9
Découverts bancaires		(2,1)	(39,7)
<b>Trésorerie de clôture</b>	8	<b>261,1</b>	<b>355,9</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie		266,0	358,0
Découverts bancaires		(4,9)	(2,1)

(\*) Retraité de l'incidence de l'application de l'interprétation IFRIC 21 « Taxes » et de l'application de la norme IFRS 5 « Actifs non courants destinés à la vente et activités abandonnées ».

(1) 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.

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

## 4 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
<b>Au 1er janvier 2014</b>	<b>177,1</b>	<b>437,0</b>	<b>(19,0)</b>	<b>556,9</b>	<b>1 152,0</b>	<b>681,6</b>	<b>1 833,6</b>
<i>Résultat Net</i>	-	-	-	114,3	114,3	145,6	259,9
<i>Ecart actuariel sur engagements de retraite</i>	-	-	-	(0,6)	(0,6)	(0,0)	(0,6)
<b>Résultat global</b>	-	-	-	<b>113,8</b>	<b>113,8</b>	<b>145,6</b>	<b>259,4</b>
<i>Distribution de dividendes</i>	-	(4,1)	-	(112,0)	(116,1)	(31,8)	(147,9)
<i>Augmentation de capital</i>	14,1	85,8	-	0,0	99,9 (1)	37,8 (2)	137,8
<i>Titres subordonnés à durée indéterminée</i>	-	-	-	-	-	86,1 (3)	86,1
<i>Valorisation des paiements en actions</i>	-	-	-	2,5	2,5	0,0	2,5
<i>Elimination des actions propres</i>	-	-	(0,6)	(0,6)	(1,2)	-	(1,2)
<i>Transactions avec les actionnaires</i>	14,1	81,7	(0,6)	(110,0)	(14,8)	92,1	77,3
<i>Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales</i>	-	-	-	(0,8)	(0,8)	0,4	(0,4)
<i>Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales</i>	-	-	-	-	-	-	-
<i>Autres</i>	-	0,0	-	0,0	0,0	0,1	0,1
<b>Au 31 décembre 2014</b>	<b>191,2</b>	<b>518,7</b>	<b>(19,6)</b>	<b>559,8</b>	<b>1 250,1</b>	<b>919,8</b>	<b>2 169,9</b>
<i>Résultat Net</i>	-	-	-	108,4	108,4	75,8	184,2
<i>Ecart actuariel sur engagements de retraite</i>	-	-	-	0,7	0,7	0,0	0,7
<b>Résultat global</b>	-	-	-	<b>109,1</b>	<b>109,1</b>	<b>75,8</b>	<b>184,9</b>
<i>Distribution de dividendes</i>	-	(122,1)	-	(3,5)	(125,7)	(13,3)	(138,9)
<i>Augmentation de capital</i>	-	(0,0)	-	0,0	0,0	38,3 (4)	38,3
<i>Titres subordonnés à Durée Indéterminée</i>	-	-	-	-	-	-	-
<i>Valorisation des paiements en actions</i>	-	-	-	1,4	1,4	0,0	1,4
<i>Elimination des actions propres</i>	-	-	(3,0)	(1,7)	(4,7)	-	(4,7)
<i>Transactions avec les actionnaires</i>	-	(122,1)	(3,0)	(3,9)	(129,0)	25,1	(104,0)
<i>Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales</i>	-	0,0	-	0,0	0,0	(0,0)	(0,0)
<i>Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales</i>	-	-	-	-	-	-	(0,0)
<i>Autres</i>	-	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Au 31 décembre 2015</b>	<b>191,2</b>	<b>396,6</b>	<b>(22,6)</b>	<b>665,1</b>	<b>1 230,3</b>	<b>1 020,6</b>	<b>2 250,9</b>

Les capitaux propres consolidés sont présentés sur l'exercice 2014 compte tenu du retraitement de l'incidence de l'application de l'interprétation IFRIC 21 – Taxes.

- (1) Il s'agit de l'augmentation de capital d'Altarea SCA résultant de la conversion des dividendes en actions.
- (2) Il s'agit de la part des minoritaires dans l'augmentation de capital de la filiale Altblue, nette de frais d'émission, en décembre 2014.
- (3) Il s'agit de la souscription complémentaire de titres subordonnés à durée indéterminée traités en capitaux propres attribuables à un actionnaire minoritaire d'une filiale.
- (4) Il s'agit de la part des minoritaires dans l'augmentation de capital de la filiale Altblue, nette de frais d'émission, en juin 2015.

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

## 5 COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE

	31/12/2015			31/12/2014 Retraité (*)		
	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
<i>En millions d'euros</i>						
Revenus locatifs	174,6	–	174,6	169,5	–	169,5
Autres charges	(14,1)	–	(14,1)	(13,1)	–	(13,1)
<b>Loyers nets</b>	<b>160,5</b>	<b>–</b>	<b>160,5</b>	<b>156,4</b>	<b>–</b>	<b>156,4</b>
Prestations de services externes	21,3	–	21,3	19,2	–	19,2
Production immobilisée et stockée	17,6	–	17,6	19,7	–	19,7
Charges d'exploitation	(58,6)	(0,8)	(59,4)	(50,1)	(2,1)	(52,2)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(19,7)</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(20,5)</b>	<b>(11,2)</b>	<b>(2,1)</b>	<b>(13,3)</b>
Part des mises en équivalence	14,7	(11,0)	3,7	16,5	19,9	36,5
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(2,4)	(2,4)	–	(0,1)	(0,1)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	–	9,8	9,8	–	1,9	1,9
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	118,7	118,7	–	85,2	85,2
Indemnités (frais) de transaction	–	(3,0)	(3,0)	–	(0,3)	(0,3)
<b>RESULTAT CENTRES COMMERCIAUX</b>	<b>155,5</b>	<b>111,4</b>	<b>266,9</b>	<b>161,7</b>	<b>104,5</b>	<b>266,2</b>
Chiffre d'affaires	883,3	–	883,3	754,5	–	754,5
Coût des ventes et autres charges	(812,2)	–	(812,2)	(699,7)	–	(699,7)
<b>Marge immobilière</b>	<b>71,1</b>	<b>–</b>	<b>71,1</b>	<b>54,8</b>	<b>–</b>	<b>54,8</b>
Prestations de services externes	(0,2)	–	(0,2)	0,7	–	0,7
Production stockée	68,9	–	68,9	58,7	–	58,7
Charges d'exploitation	(93,4)	(1,3)	(94,7)	(80,6)	(1,4)	(82,0)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(24,6)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(25,9)</b>	<b>(21,1)</b>	<b>(1,4)</b>	<b>(22,5)</b>
Part des mises en équivalence	5,9	0,3	6,2	6,9	(2,2)	4,7
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(2,6)	(2,6)	–	(2,9)	(2,9)
Indemnités (frais) de transaction	–	(1,5)	(1,5)	–	(0,4)	(0,4)
<b>RESULTAT LOGEMENTS</b>	<b>52,3</b>	<b>(5,0)</b>	<b>47,4</b>	<b>40,7</b>	<b>(7,0)</b>	<b>33,7</b>
Chiffre d'affaires	121,1	–	121,1	59,0	–	59,0
Coût des ventes et autres charges	(102,8)	–	(102,8)	(52,7)	–	(52,7)
<b>Marge immobilière</b>	<b>18,2</b>	<b>–</b>	<b>18,2</b>	<b>6,2</b>	<b>–</b>	<b>6,2</b>
Prestations de services externes	7,4	–	7,4	7,3	–	7,3
Production stockée	12,8	–	12,8	12,4	–	12,4
Charges d'exploitation	(16,4)	(0,5)	(16,9)	(15,1)	(0,6)	(15,8)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>3,8</b>	<b>(0,5)</b>	<b>3,4</b>	<b>4,5</b>	<b>(0,6)</b>	<b>3,9</b>
Part des mises en équivalence	8,3	(0,1)	8,3	7,1	2,3	9,5
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,0)	(0,0)	–	(0,3)	(0,3)
Indemnités (frais) de transaction	–	(0,5)	(0,5)	–	–	–
<b>RESULTAT BUREAUX</b>	<b>30,4</b>	<b>(1,1)</b>	<b>29,4</b>	<b>17,8</b>	<b>1,4</b>	<b>19,3</b>
Autres (Corporate)	(3,5)	(0,7)	(4,2)	0,6	(2,8)	(2,1)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>234,7</b>	<b>104,7</b>	<b>339,4</b>	<b>220,8</b>	<b>96,2</b>	<b>317,0</b>
Coût de l'endettement net	(31,9)	(5,4)	(37,4)	(33,6)	(5,0)	(38,6)
Actualisation des dettes et créances	–	(0,2)	(0,2)	–	(5,9)	(5,9)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(40,5)	(40,5)	–	(72,8)	(72,8)
Résultat de cession de participation	–	(0,1)	(0,1)	–	0,0	0,0
<b>RESULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>202,8</b>	<b>58,6</b>	<b>261,3</b>	<b>187,3</b>	<b>12,5</b>	<b>199,8</b>
Impôts sur les sociétés	(0,9)	(3,9)	(4,8)	(1,3)	86,3	85,0
<b>RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES</b>	<b>201,8</b>	<b>54,7</b>	<b>256,5</b>	<b>186,0</b>	<b>98,8</b>	<b>284,8</b>
Minoritaires des activités poursuivies	(40,7)	(35,2)	(75,8)	(40,3)	(105,4)	(145,7)
<b>RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES, part du Groupe</b>	<b>161,2</b>	<b>19,5</b>	<b>180,7</b>	<b>145,7</b>	<b>(6,6)</b>	<b>139,1</b>
<b>RESULTAT NET DES ACTIVITES EN COURS DE CESSIION (1)</b>	<b>–</b>	<b>(72,3)</b>	<b>(72,3)</b>	<b>(19,6)</b>	<b>(5,3)</b>	<b>(24,8)</b>
Minoritaires des activités en cours de cession	–	(0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>RESULTAT NET DES ACTIVITES EN COURS DE CESSIION, part du Groupe</b>	<b>–</b>	<b>(72,3)</b>	<b>(72,3)</b>	<b>(19,6)</b>	<b>(5,3)</b>	<b>(24,8)</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>201,8</b>	<b>(17,7)</b>	<b>184,2</b>	<b>166,4</b>	<b>93,5</b>	<b>259,9</b>
Minoritaires	(40,7)	(35,1)	(75,8)	(40,3)	(105,4)	(145,6)
<b>RESULTAT NET, part du Groupe</b>	<b>161,2</b>	<b>(52,8)</b>	<b>108,4</b>	<b>126,1</b>	<b>(11,8)</b>	<b>114,3</b>
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	12 442 315	12 442 315	12 442 315	12 054 997	12 054 997	12 054 997
<b>RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES PAR ACTION, part du Groupe</b>	<b>12,95</b>	<b>1,57</b>	<b>14,52</b>	<b>12,09</b>	<b>(0,55)</b>	<b>11,54</b>
<b>RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), part du Groupe</b>	<b>12,95</b>	<b>(4,24)</b>	<b>8,71</b>	<b>10,46</b>	<b>(0,98)</b>	<b>9,48</b>

(\*) Retraité de l'incidence de l'application de l'interprétation IFRIC 21 « Taxe » et de la norme IFRS 5 « Actifs non courants destinés à la vente et activités abandonnées ».

(1) Se composent en 2015 de la perte d'exploitation de l'activité en cours de cession (-35,9 millions d'euros en 2015 contre une perte de -24,8 millions d'euros en 2014) et de la perte de valeur de cette même activité (Rue du Commerce) (se référer à la note 4.4 « Activité en cours de cession »).

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

## 6 ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

### 1 INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

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

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

Altarea et ses filiales, « Altarea ou la Société », exercent une activité de foncière sur le marché des centres commerciaux. L'activité foncière inclut des fonctions d'asset et de property management pour compte propre et pour compte de tiers.

### 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 et telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2015 et disponibles sur le site [http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias\\_fr.htm#adopted-commission](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission).

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2015 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2014, à l'exception de l'évolution de la présentation des états financiers décrites ci-après (note 2.4 – « Retraitement de l'information des exercices antérieurs ») et des normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne applicables au 1er janvier 2015 et sans incidence significative sur les comptes du groupe.

Les informations relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2014, présentées dans le document de référence déposé à l'AMF le 25 mars 2015 sous le numéro D15-0203, sont incorporées par référence.

Altarea est aussi un opérateur global du marché de l'immobilier à la fois foncière de développement dans le secteur des centres commerciaux physiques, et acteur significatif des secteurs de la promotion Logements et Bureaux. Altarea intervient ainsi sur l'ensemble des classes d'actifs (centres commerciaux, bureaux, hôtels et logements).

Altarea est un interlocuteur privilégié des collectivités locales.

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.

Le Conseil de Surveillance qui s'est tenu le 9 mars 2016 a examiné les comptes consolidés établis au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 et arrêtés par la Gérance.

*Les normes, interprétations et amendements sont applicables à partir de l'exercice ouvert le 1er janvier 2015 :*

- **IFRIC 21- Taxes prélevées par une autorité publique**
- **Améliorations annuelles des IFRS (2011-2013)**

*Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 31 décembre 2015 et dont l'application est obligatoire à compter des exercices commençant le 1er janvier 2016 ou postérieurement*

Néant.

*Normes et interprétations en vigueur au 1er janvier 2016 et dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2015*

- **Amendements à IAS 1 "Présentation des états financiers"** – Disclosure Initiative, Informations à fournir
- **Améliorations annuelles des IFRS (2012-2014)** (publié par l'IASB le 25 septembre 2014)
- **Amendements à IAS 16 et IAS 38** – Eclaircissements quant aux méthodes

acceptables de dépréciation et d'amortissement

- **Amendements à IFRS 11** – Comptabilisation des acquisitions d'intérêt dans les opérations communes.
- **Amendements à IAS 16 et IAS 41** : Agriculture – « Bearer Plants »

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

- **IFRS 9** – Instruments financiers (phase 1 : classification et évaluation des actifs et passifs financiers) et amendements subséquents
- **IFRS 14** – Comptes de report réglementaires pour les premiers adoptants (en attente d'un projet de norme sur les activités régulées)
- **IFRS 15** – Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients

*L'analyse est en cours en particulier en ce qui concerne les activités de promotion pour lesquelles la reconnaissance des revenus est réalisée selon « la méthode à l'avancement » décrite au § 2.3.18.b).*

- **IFRS 16** – Contrats de location

*L'analyse est en cours. La société ne s'attend pas à des impacts significatifs.*

- **Amendements limités à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28** : Exemption de consolidation applicable aux entités d'investissement
- **Amendements à IFRS 10 et à IAS 28** - Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une co-entreprise
- **Amendements à IAS 12** – Reconnaissance des impôts différés actifs sur pertes latentes
- **Amendements à IAS 7** – Disclosure initiative, informations à fournir

## 2.2 Recours aux estimations

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

Aucun indice de perte de valeur comptable n'a été détecté au cours de l'année 2015 au titre des groupements d'U.G.T.s des secteurs promotion Logements et Bureaux. Ce secteur de la Promotion porte le goodwill et la marque résultant de l'acquisition de Cogedim en 2007.

En l'absence d'indice de perte de valeur, ils sont testés une fois l'an lors de la clôture des comptes au 31 décembre. Ce test de valeur n'a pas détecté de perte de valeur au 31 décembre 2015.

### Les valorisations des autres actifs ou passifs

- l'évaluation des immeubles de placement (se référer aux notes 2.3.6 « Immeubles de placement » et 7.1 « Immeubles de placement »),
- l'évaluation des stocks (se référer à la note 2.3.9 « Stocks »)
- l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 2.3.17 « Impôts » et 5.3 « Impôt sur les résultats »)
- l'évaluation des paiements en actions (se référer à la note 6.1 « Capitaux propres »)
- l'évaluation des instruments financiers (se référer à la note 9 « Gestion des risques financiers »).
- La loi Macron du 6 août 2015 prévoit que la mission d'aménager et de gérer le marché d'intérêt national de Paris-Rungis ainsi que toutes les installations se rapportant directement à l'activité de ce marché soit confiée par l'Etat à la Semmaris jusqu'au 31 décembre 2049. Ainsi, le plan d'amortissement de l'actif incorporel amortissable et la provision pour dépenses

de renouvellement en application de l'interprétation IFRIC 12, ont été revus et recalculés jusqu'au 31 décembre 2014. Cela constitue un changement d'estimation comptable selon la norme IAS 8 « Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs » et donc sans effet rétrospectif sur les comptes.

### 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 2.3.18 « 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 2.3.7 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées » et 7.1 « Immeubles de placement »).

En 2015, l'activité « Commerce on line » est une activité abandonnée en raison du processus de cession avancé à la date d'arrêté des comptes. La cession de la société Rue du Commerce est intervenue le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

## 2.3 Principes et méthodes comptables de la Société

### 2.3.1 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 ou IAS 28 ou IAS 39.

### 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 de la joint-venture par l'existence ou non 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 l'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 investissements dans 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.

### 2.3.2 Ventilation des actifs et passifs en courant / non courant

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

- les actifs et passifs constitutifs du besoin en fonds de roulement entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée sont classés en courant,
- les actifs immobilisés sont classés en non courant, à l'exception des actifs financiers qui sont ventilés en non courant et courant sauf les instruments de trading qui sont classés par nature en courant,
- les actifs et passifs dérivés sont classés en actifs ou passifs courants,
- les provisions entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée et la part à moins d'un an des autres provisions sont classées en courant. Les provisions ne répondant pas à ces critères sont classées en passifs non courants,
- les dettes financières qui doivent être réglées dans les 12 mois après la date de clôture de l'exercice sont classées en courant. Inversement la part des dettes financières dont l'échéance est supérieure à 12 mois est classée en passif non courant,
- les dépôts et cautionnements reçus en application des baux conclus sont classés en non courant,

- les impôts différés sont présentés en totalité en actifs et passifs non courants.

### 2.3.3 Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition

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

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition d'IFRS 3. Selon cette méthode, lors de la première consolidation d'une entité dont le groupe acquiert le contrôle, les actifs et les passifs, ainsi que les passifs éventuels, identifiables sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition. Les actifs incorporels sont spécifiquement identifiés dès lors qu'ils sont séparables de l'entité acquise ou résultent de droits légaux ou contractuels. Selon IFRS 3, 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. Suivant IFRS 3 révisé, les coûts d'acquisition des titres sont comptabilisés en charge.

L'écart d'acquisition :

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

Suivant IFRS 3 révisé, les intérêts minoritaires seront 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.

A noter que 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, un complément de prix est à comptabiliser en résultat de l'exercice au-delà de ce délai de 12 mois sauf si sa contrepartie est un instrument de capitaux propres.

Suivant IFRS 3 révisée, l'acquisition ou la cession de titres d'une entité qui demeure contrôlée avant et

après ces opérations, sont désormais considérées comme des transactions entre actionnaires comptabilisées en capitaux propres : elles n'impactent ni le goodwill, ni le compte de résultat. En cas de perte de contrôle, la participation résiduelle est évaluée à la juste valeur et le résultat de cession est comptabilisé au compte de résultat.

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

Les principaux écarts d'acquisition sont issus de la prise de contrôle de Cogedim en 2007.

Les écarts d'acquisition issus de la prise de contrôle de Cogedim en 2007 sont affectés aux regroupements d'U.G.T. (les programmes) que sont les secteurs opérationnels Logements et Bureaux. Les principaux indices de perte de valeur sont, au regard des secteurs de Promotion, Logements et Bureaux, une baisse du rythme d'écoulement des programmes ou des taux de marge combinée à une baisse du volume d'activité (réservations, backlog, portefeuille ...).

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

### 2.3.4 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.

La marque Cogedim, à durée de vie indéfinie, est affectée au secteur Logement.

- 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 desancements de programmes pour la partie concernant les promesses de vente acquises. Elles sont dépréciées le cas échéant lorsqu'il existe des indices de perte de valeur.

### 2.3.5 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.

### 2.3.6 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 bureaux 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, Altarea a opté pour le modèle de la juste valeur (et non pour le modèle du coût, option alternative) et valorise ses immeubles de placement en conséquence à la juste valeur selon le guide établi par IFRS 13 « Evaluation à la juste valeur » et ce, à chaque fois que celle-ci peut être déterminée de façon fiable. Sinon, ils sont laissés au coût et font l'objet de tests de valeurs au minimum une fois l'an et à chaque fois qu'il existe des indices de pertes de valeur.

La juste valeur des immeubles de placement est celle retenue par la Direction suivant les faits et circonstances et tenant compte de la destination des immeubles. Pour ce faire, la Direction s'appuie sur des expertises établies par des experts

principalement externes donnant des évaluations 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 Paris fixés à 6,2%), en Italie à 4% (idem en 2014) et, en Espagne à 1,5% (idem en 2014).

Depuis le 30 juin 2015, l'évaluation externe des actifs du groupe Altarea est confiée à Cushman & Wakefield (en France, en Italie et en Espagne) et Jones Lang Lasalle (en France). Les actifs étaient évalués en 2014 par DTZ (nouvellement Cushman & Wakefield) et CBRE.

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. Dans un contexte de marché peu efficient, 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
- 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
- Le renouvellement des baux arrivant à échéance prochainement
- Un taux d'impayé.

L'évaluation des immeubles de placement à la juste valeur est conforme aux recommandations du « Rapport du groupe de

travail sur l'expertise immobilière du patrimoine des sociétés faisant publiquement appel à l'épargne » présidé par M. Georges Barthès de Ruyter et émis en 2000 par la Commission des Opérations de Bourse. Les experts font par ailleurs référence au RICS appraisal and Valuation standards publié par la Royal Institute of Chartered Surveyors Red Book.

#### **2.3.6.1 Immeubles de placement en exploitation**

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

Au 31 décembre 2015, l'intégralité de la valeur du patrimoine en exploitation a fait l'objet d'une expertise externe.

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

#### **2.3.6.2 Immeubles de placement en cours de développement et de construction**

Pour les immeubles développés pour compte propre, 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. Ils concernent principalement les dépenses suivantes :

- les honoraires d'études et de gérance externes et internes au groupe,
- les honoraires juridiques,
- les coûts de démolition (le cas échéant),
- les indemnités d'immobilisation ou les cautions sur foncier,
- les indemnités d'éviction,
- les coûts de construction,
- les frais annexes directement rattachables au projet,

- les frais financiers selon IAS 23 révisée.

Les honoraires internes sont principalement les honoraires de gérance (gestion des projets jusqu'à l'obtention des autorisations) 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.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, les Immeubles de Placement en cours de Construction (IPUC) sont rentrés dans le champ d'application d'IAS 40 et sont évalués à la juste valeur suivant le guide d'IFRS 13 et 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 ;
- 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.

Les immeubles de placement en cours de développement et de construction sont évalués en conséquence 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,
- les immeubles en cours de construction sont enregistrés au coût ou à la juste valeur dans le respect des critères pré définis ci-dessus ; si la date de livraison de l'immeuble est

proche de la date de clôture des comptes, l'immeuble est systématiquement évalué à la juste valeur.

#### **Immeubles de placement en cours de développement et de construction évalués au coût**

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

La valeur recouvrable de ces actifs qui restent comptabilisés au coût est appréciée par comparaison de leur prix de revient à terminaison et de leur valeur estimée sur la base des flux attendus pour la Société. Si la valeur recouvrable est inférieure au prix de revient à terminaison, une perte de valeur sous la forme d'une provision pour dépréciation est enregistrée au compte de résultat sur la ligne « Pertes de valeur sur immeubles de placement évalués au coût ».

#### **Immeubles de placement en cours de construction évalués à la juste valeur**

Les immeubles en cours de construction évalués à la juste valeur sont les immeubles qui remplissent les critères définis par le groupe pour déterminer si leur juste valeur peut être déterminée de façon fiable et les immeubles dont la date de livraison est proche.

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

spécificités de l'actif. A cette valeur est déduit le montant des dépenses non encore engagées à la date de clôture.

Le différentiel de la juste valeur des immeubles en cours de construction 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 ».

#### **2.3.7 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.

#### **2.3.8 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 telle la marque Cogedim font l'objet d'un test de dépréciation annuel systématique ou plus fréquemment si des événements ou des circonstances, internes ou externes, indiquent qu'une réduction de valeur est susceptible d'être intervenue.

La valeur au bilan des actifs (et certains passifs associés) directement liés ou affectables aux unités génératrices de trésorerie (U.G.T.s) ou, le cas échéant, à des groupes d'U.G.T.s y inclus les actifs incorporels et écarts d'acquisition, est comparée à la valeur recouvrable de ces mêmes U.G.T.s ou groupes d'U.G.T.s, définie comme le montant le plus élevé entre le prix de vente net des frais susceptibles d'être encourus pour réaliser la vente et leur valeur d'utilité. Une U.G.T. est le plus petit groupe identifiable d'actifs qui génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres actifs ou groupes d'actifs (se référer à la note 7.2 « Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition »).

La valeur d'utilité de l'« U.G.T. » ou du regroupement de plusieurs « U.G.T.s » est déterminée par la méthode des flux de trésorerie actualisés (D.C.F.) selon les principes suivants :

- les flux de trésorerie (avant impôt) sont issus des business-plans généralement à 5 ans élaborés par la direction du Groupe,
- le taux d'actualisation est déterminé sur la base d'un coût moyen pondéré du capital,
- la valeur terminale est 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.

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, puis sur les autres actifs incorporels et corporels au prorata de leur valeur comptable. La perte de valeur ainsi constatée est réversible, sauf celle constatée sur les écarts d'acquisition, non réversible.

### 2.3.9 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 ...).
- des opérations dont la nature même ou la situation administrative spécifique induit un choix de classement en stocks – activité de marchands de biens – et pour laquelle la décision de conservation en patrimoine n'est pas arrêtée.

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

Les « opérations nouvelles » correspondent à des programmes identifiés, non encore développés et pour lesquels le terrain n'est pas acquis. Ils sont évalués au prix de revient et comprennent le coût des études préalables au lancement des opérations (honoraires d'études et de gestion). Ces dépenses sont capitalisées si les probabilités de réalisation de l'opération sont élevées. Dans le cas contraire, ces frais sont constatés en charges de l'exercice. A la date de clôture des comptes, une revue des « opérations nouvelles » est effectuée et, si la réalisation de l'opération est improbable, ces frais sont passés en charge.

Les « opérations au stade terrain » sont évaluées au prix d'acquisition des terrains augmenté de tous les frais encourus dans le cadre de l'acquisition des terrains en particulier les honoraires d'études et de gestion. Les travaux n'ont pas encore commencé.

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

- le prix d'acquisition des terrains,
- les coûts de construction (V.R.D. inclus),
- tous les honoraires techniques et les honoraires de gestion des programmes qu'ils soient internes ou externes au groupe,

- les honoraires et commissions inhérents aux mandats de commercialisation lorsqu'il s'agit de prestations réalisées par des tiers externes au groupe pour la vente des lots des programmes immobiliers et qui sont spécifiquement rattachables à un lot,
- les commissions sur vente dues aux salariés du groupe et directement affectables aux lots commercialisés lorsque la commercialisation est réalisée par le groupe,
- les dépenses annexes directement rattachables à la construction du programme.

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

Les « opérations achevées » sont des programmes dont la construction est achevée. Ces opérations sont constituées des lots restants à commercialiser après le dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux. Une dépréciation est constituée lorsque la valeur de réalisation, nette des frais de commercialisation, est inférieure à leur valeur nette comptable.

Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

### 2.3.10 Créances clients et autres créances

Les créances clients et les autres créances sont évaluées à leur valeur nominale sous déduction des dépréciations tenant compte des possibilités effectives de recouvrement.

Dans le cadre de la comptabilisation des contrats selon la méthode de l'avancement, cette rubrique inclut :

- les appels de fonds réalisés auprès des acquéreurs au fur et à mesure de l'avancement des travaux et non encore réglés,
- les « facturations à établir » correspondant aux appels de fonds non encore émis au titre des contrats de VEFA ou de CPI,
- le décalage qui peut exister entre les appels de fonds et l'avancement réel constaté à la clôture de l'exercice. Ces créances sont non exigibles.

### 2.3.11 Actifs et Passifs financiers (hors les créances clients et autres créances)

Le groupe Altarea a choisi de ne pas mettre en œuvre la comptabilité de couverture proposée par la norme IAS 39.

Les principes d'application des normes IAS 32 et 39 et IFRS 7 sont les suivants :

### 1. Evaluation et comptabilisation des actifs financiers

- Les actifs disponibles à la vente se composent de titres de participation dans des sociétés non consolidées et sont comptabilisés à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont comptabilisées dans une rubrique distincte des capitaux propres, « les autres éléments du résultat global ». Les dépréciations sont enregistrées en compte de résultat lorsqu'il existe un indicateur de dépréciation et sont reprises, le cas échéant, directement par les capitaux propres sans passer par le résultat. Si les titres ne sont pas cotés ou que la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les titres sont comptabilisés à leur coût.
- Les instruments financiers dérivés 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 Société ne possède pas d'actifs détenus jusqu'à échéance.
- La trésorerie définie dans la norme IAS 7 comprend les liquidités en comptes courants bancaires, les OPCVM monétaire de trésorerie, 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. La Société détient exclusivement des OPCVM monétaires et monétaires court terme. 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.

## 2. Evaluation et comptabilisation des passifs financiers

- Tous les emprunts ou dettes portant intérêts sont initialement enregistrés à la juste valeur du montant reçu, 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 a été réalisée par un actuaire. Les TIE n'ont pas été revus dans le contexte de chute des taux car l'impact sur les TIE est peu significatif.
- Les instruments financiers dérivés 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 lorsqu'ils ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture.
- La fraction à moins d'un an des emprunts et des dettes financières est présentée en passif courant.
- Les dépôts et cautionnements versés par les locataires des Centres Commerciaux ne sont pas actualisés.

## 3. 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 actifs et passifs financiers comme les actions cotées qui sont négociés activement sur les marchés financiers organisés, la juste valeur est déterminée par référence aux prix de marché publiés à la date de clôture.

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 et

dans le respect du guide établi par IFRS 13 « Evaluation à la juste valeur ». Un modèle mathématique rassemble des méthodes de calculs fondées sur des théories financières reconnues. Est pris en compte la valorisation du risque de crédit (ou risque de défaut) d'Altarea sur ses contreparties bancaires et de celui des contreparties sur Altarea (Crédit Value Adjustment/Debit Value Adjustment). Altarea a retenu la méthode de calcul des probabilités de défaut par le marché secondaire (selon des spreads obligataires estimés des contreparties).

En dernier ressort, la Société évalue au coût les actifs et passifs financiers déduction faite de toute perte de valeur éventuelle. Il s'agit exclusivement de titres de participation non consolidés.

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

### 2.3.12 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 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.

### 2.3.13 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 Plans Epargne Entreprise (PEE).

Le règlement de ces droits peut se faire en instruments de capitaux propres ou en trésorerie : dans le groupe Altarea, 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 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 cabinet d'actuaire à la date d'attribution des options à partir du modèle mathématique binomial de Cox Ross Rubinstein 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.

### 2.3.14 Résultat par action

#### Résultat par action non dilué (en €)

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

#### Résultat par action dilué (en €)

Le résultat dilué par action est calculé selon la méthode du « rachat d'actions ». Suivant cette méthode, les fonds recueillis suite à l'exercice des bons ou 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.

Lorsque le nombre théorique d'actions qui seraient ainsi rachetées au prix du marché est supérieur au nombre d'actions potentiellement dilutives, il n'en est pas tenu compte. Ainsi, le nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif est égal au nombre moyen d'actions avant effet dilutif.

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

Au 31 décembre 2015 et 2014, la dilution provient exclusivement de droits à actions gratuites octroyés aux salariés ou mandataires sociaux du Groupe.

### 2.3.15 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.

#### 1. 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. De ce fait, la méthode utilisée pour évaluer le montant de l'engagement du groupe au regard des indemnités de fin de carrière est la méthode rétrospective des unités de crédit projetées prévue par la norme IAS 19.

Elle 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 en quatre termes principaux de la manière suivante :

Engagement passé = (droits acquis par le salarié) × (probabilité qu'à 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
- 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
- Taux de revalorisation des salaires à long terme (y compris inflation) : 2,4%

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. Dans le cas présent, il s'agit d'un actif du régime de type contrat d'assurance éligible dédié à la couverture des engagements pris au titre des salariés de Cogedim.

Les dispositions de la loi de financement de la Sécurité Sociale de 2008 (départ à la retraite sur la base du volontariat au-delà de 65 ans) n'ont pas d'impact significatif sur le montant de l'engagement.

## 2. 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.

## 3. Autres avantages à long terme

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

## 4. 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.

## 5. 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.

### 2.3.16 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 Altarea à des tiers ou liées à l'octroi de garantie 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 peuvent être établis. Ils ne sont pas comptabilisés. Une information en annexe est donnée sauf si les montants en jeu peuvent raisonnablement être estimés faibles.

### 2.3.17 Impôts

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

- un secteur SIIC regroupant les sociétés du groupe ayant opté pour le régime fiscal des SIIC qui sont exonérées d'impôt sur le

résultat courant et les plus-values de cession,

- un secteur taxable pour les sociétés n'ayant pas la possibilité d'opter pour ce régime fiscal.

Les impôts sont comptabilisés selon la norme IAS 12.

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

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

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

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

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

### 2.3.18 Chiffre d'affaires et charges associées

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

#### a) Loyers nets

Les loyers nets comprennent : les revenus locatifs, les autres produits nets sous déduction des charges du foncier, les charges locatives non récupérées,

les frais de gestion et les dotations nettes aux provisions sur créances douteuses.

Les revenus locatifs comprennent les loyers bruts incluant l'impact de l'étalement sur la durée ferme du bail des paliers, des franchises et autres avantages octroyés contractuellement par le bailleur au preneur, notamment les allègements accordés au cours de la vie du bail.

Les autres produits nets regroupent les revenus et les charges comptabilisés au titre des droits d'entrée perçus, des indemnités de résiliation reçues et des indemnités d'éviction versées. Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle et sont comptabilisées en produit lors de leur constatation. Les indemnités d'éviction enregistrées en charge sont celles pour lesquelles il n'a pu être démontré qu'elles étaient à l'origine de l'amélioration de la rentabilité locative de l'immeuble.

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

Les charges locatives non récupérées correspondent aux charges normalement facturables (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 frais de gestion regroupent toutes les autres charges afférentes à l'activité locative : les honoraires de gestion locative, les honoraires de commercialisation à l'exception des honoraires de première commercialisation qui sont incorporés au coût de production des actifs ainsi que la perte nette sur créances douteuses.

#### b) Marge immobilière

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 Logements et Bureaux ainsi qu'à la marge résultant de la cession de

programmes connexes à l'activité de développement de centres commerciaux (coque d'hypermarchés, parkings,...) du secteur Commerce physique.

- Pour les **activités de promotion**, la marge immobilière est reconnue dans les comptes d'Altarea selon « la méthode de l'avancement ».

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

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

Pour ces programmes, le chiffre d'affaires des ventes notariées est comptabilisé, selon la norme IAS 18 « Produits des activités ordinaires » et l'interprétation IFRIC 15 « Contrats de construction de biens immobiliers », proportionnellement à l'avancement technique des programmes mesuré par le prorata des coûts cumulés engagés par rapport au budget total prévisionnel (actualisé à chaque clôture) des coûts directement rattachables à la construction hors le prix de revient du foncier qui est exclu du calcul 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 le démarrage des travaux de construction combiné à la signature d'actes authentiques de vente (ventes régularisées).

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

- opération acceptée par le co-contractant,
  - existence de documents prévisionnels fiables permettant d'estimer avec une sécurité suffisante l'économie globale de l'opération (prix de vente, avancement des travaux, risque inexistant de non réalisation de l'opération).
- Pour les **activités de marchand de biens**, la marge immobilière est reconnue à la livraison c'est-à-dire lorsque les ventes sont régularisées.

#### c) Frais de structure nets

Apparaissent en rubrique « Frais de structure nets » les produits et charges inhérents à l'activité des sociétés prestataires du groupe.

- Les produits

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 (travaux complémentaires acquéreurs).

- Les charges

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

#### d) Autres produits et charges

Les autres produits et charges concernent les sociétés non prestataires du groupe. Ils correspondent à des charges de structure et des produits divers de gestion. Les amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles autres que les actifs en exploitation sont également inclus dans cette rubrique.

#### 2.3.19 Contrats de location

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

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

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

- **Traitement des paliers, des franchises et autres avantages**

La norme IAS 17 prévoit que les paliers, franchises et autres avantages octroyés soient 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.

- **Traitement des droits d'entrée**

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

- **Indemnités de résiliation**

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.

- **Indemnités d'éviction**

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

- a) **Remplacement d'un locataire**

Si le versement d'une indemnité d'éviction permet de modifier la performance de l'actif (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.

- b) **Rénovation d'un immeuble nécessitant le départ des locataires en place**

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

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

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

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

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

### 2.3.20 **Résultat de cession d'actifs de placement**

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

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

### 2.3.21 **Ajustement et perte 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 « Ajustement de valeur des immeubles de placement évalués à la juste valeur » ; elle est déterminée de la façon suivante :

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

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

### 2.3.22 **Coût des emprunts ou des dettes portant intérêts**

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

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

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

Lorsqu'il existe un retard significatif sur le projet de construction, la Direction peut estimer, s'il s'agit d'un retard anormalement long, de ne plus capitaliser les frais financiers affectables au programme. La Direction estime la date à laquelle la reprise de la capitalisation des frais financiers peut être réalisée.

### 2.3.23 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.

### 2.3.24 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.

### 2.3.25 Secteurs opérationnels (IFRS 8)

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<sup>1</sup>),
- 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.

Outre cet indicateur, 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 :

- « Commerces physiques » : l'activité des centres commerciaux en exploitation et en développement
- « Logements » : l'activité de promotion résidentielle
- « Bureaux » : l'activité de promotion, de services et d'investisseur dans le domaine de l'immobilier d'entreprise

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

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

## 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

<sup>1</sup> Fund From Operations

transaction et les variations d'impôt différé tels que définis ci-après.

### LIGNE RESULTAT OPERATIONNEL

Le **Cash-flow opérationnel** s'entend comme étant le résultat opérationnel hors les variations de valeur, les charges calculées et les indemnités (frais) de transactions tels que définis ci-après.

Le **Cash-flow opérationnel** de chaque secteur est présenté selon la trame suivante :

- Produits nets du secteur y compris les dépréciations d'actifs courants :
  - Commerces physiques : les loyers nets,
  - Logements et Bureaux : la marge immobilière.
- Frais de structure nets qui regroupent les prestations de service venant absorber une partie des frais de structure et les charges d'exploitation.
- Les charges d'exploitation s'entendent comme étant
  - les charges de personnel hors les charges calculées y afférentes et définies ci-après,
  - les autres charges de fonctionnement hors les dotations nettes aux amortissements et provisions non courantes,
  - les autres produits et autres charges du secteur hors les frais de transaction définis ci-après,
  - les dépenses couvertes par des reprises de provisions utilisées.
- La part des co-entreprises (joint-ventures) ou sociétés associées : il s'agit de la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence hors la quote-part de résultat constatée au titre des variations de valeur.

### LIGNE COUT DE L'ENDETTEMENT NET

Il s'agit du coût de l'endettement net hors les charges calculées définies ci-après.

### LIGNE IMPOT

Il s'agit de l'impôt exigible de la période hors les impôts différés et hors les impôts exigibles afférents aux écarts de valeur (exit tax etc.) et aux distributions de dividendes.

### LIGNE MINORITAIRES

Il s'agit de la part du Cash-flow courant des opérations (FFO) attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales. Après déduction de la part du Cash-flow courant des opérations (FFO) revenant aux minoritaires est présenté le **Cash-flow**

**courant des opérations (FFO), part du groupe** soit la part revenant aux actionnaires d'Altarea sca puis le **Cash-flow courant des opérations (FFO), part du groupe par action.**

### 2. Les variations de valeur, les charges calculées et les indemnités (frais) de transaction

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

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

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

#### ANR de l'année précédente

- + Cash-flow courant des opérations (FFO)
- + Variations 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

### LIGNE RESULTAT OPERATIONNEL

Les **variations de valeurs** concernent les gains et pertes du secteur Commerces physiques :

- sur cessions d'actifs y compris la marge immobilière des immeubles vendus en VEFA et, le cas échéant, les indemnités exceptionnelles reçues et assimilables sur le plan économique à la valeur d'un actif cédé
- sur valeur des immeubles de placement comprenant d'une part les ajustements de valeur des immeubles évalués à la juste valeur ou destinés à la vente et d'autre part les pertes de valeur des immeubles évalués au coût.

Les **charges calculées** regroupent :

- les charges ou dotations nettes de la période liées aux paiements en actions ou

aux autres avantages octroyés au personnel,

- les dotations aux amortissements ou dépréciations nettes des reprises au titre des actifs non courants autres que les immeubles de placement y compris celles relatives aux actifs incorporels ou aux écarts d'acquisition identifiés lors des regroupements d'entreprises
- les dotations aux provisions non courantes nettes des reprises utilisées ou non utilisées

Les **indemnités (frais) 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 abouties ou non) ou qui ne sont pas éligibles à la catégorie des frais d'émission (par ex. certaines commissions engagées au titre de la gestion du capital). Sont également inclus les produits ou indemnités (frais) ne relevant pas de la marche courante des affaires de la Société.

#### **LIGNE COUT DE L'ENDETTEMENT**

Il s'agit des charges calculées qui correspondent à l'étalement des frais d'émission d'emprunt.

#### **LIGNE VARIATION DE VALEUR ET RESULTATS DE CESSIION DES INSTRUMENTS FINANCIERS**

Les variations de valeur 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.

#### **LIGNE IMPOT**

Il s'agit de l'impôt différé enregistré au titre de la période et des impôts exigibles afférents aux écarts de valeur et distribution de dividendes (exit tax, contribution additionnelle à l'impôt sur les sociétés de 3% assis sur les distributions de dividendes).

#### **LIGNE MINORITAIRES**

Il s'agit de la part revenant aux actionnaires minoritaires des filiales sur variations de valeur, charges calculées, indemnités (frais) de transaction et impôt différé.

## **2.4 Retraitement de l'information des exercices antérieurs**

### **2.4.1 Changement de méthode intervenu en 2015**

L'interprétation IFRIC 21 « Taxes prélevées par une autorité publique » a été adoptée par l'Union européenne le 13 juin 2014 et n'a pas été appliquée de façon anticipée par le Groupe au 1er janvier 2014. Elle est applicable de manière obligatoire à compter du 1er janvier 2015 et ce, rétrospectivement. Ainsi les états financiers présentés en comparaison de ceux de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ont été retraités.

Cette interprétation précise les modalités de reconnaissance au passif du bilan des impôts et taxes entrant dans le champs d'application de la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels ». Elle se fonde sur le fait générateur pour leur enregistrement. Elle conduit à enregistrer une dette immédiatement, dès lors qu'il existe une obligation de payer. Le rythme de reconnaissance de certaines taxes, telles que la contribution sociale de solidarité des sociétés

(C3S) ou la taxe foncière, en est affecté. Elles étaient précédemment enregistrées dans les comptes intermédiaires au prorata temporis. Cette norme ne traite toutefois pas de la contrepartie de la dette au compte de résultat.

Les impacts de l'interprétation sur les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2014 sont imputables en quasi-totalité à la C3S et ne sont pas significatifs.

### **2.4.2 Application de la norme IFRS 5 – « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées »**

Le Groupe a identifié une activité en cours de cession en vertu de l'application de la norme IFRS 5 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées ». Il s'agit de l'activité « Commerce Online » de la filiale Rue du Commerce cédée le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

---

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 5, l'état du résultat global, le tableau des flux de trésorerie et le compte de résultat analytique (présentant les secteurs opérationnels du groupe) ont été retraités au titre des exercices 2014 et 2015 de telle sorte à faire apparaître distinctement les activités poursuivies de l'activité non

poursuivie. L'état de la situation financière présente, quant à lui, Rue du Commerce sur une seule ligne à l'actif et au passif au 31 décembre 2015, la situation au 31 décembre 2014 étant inchangée conformément à la norme IFRS 5 (se référer à la note 4.4 « Activité en cours de cession »).

### 3 INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS

#### 3.1 Compte de résultat analytique par secteur opérationnel

	31/12/2015			31/12/2014 Retraité		
	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
<i>En millions d'euros</i>						
Revenus locatifs	174,6	—	174,6	169,5	—	169,5
Autres charges	(14,1)	—	(14,1)	(13,1)	—	(13,1)
<b>Loyers nets</b>	<b>160,5</b>	<b>—</b>	<b>160,5</b>	<b>156,4</b>	<b>—</b>	<b>156,4</b>
Prestations de services externes	21,3	—	21,3	19,2	—	19,2
Production immobilisée et stockée	17,6	—	17,6	19,7	—	19,7
Charges d'exploitation	(58,6)	(0,8)	(59,4)	(50,1)	(2,1)	(52,2)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(19,7)</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(20,5)</b>	<b>(11,2)</b>	<b>(2,1)</b>	<b>(13,3)</b>
Part des mises en équivalence	14,7	(11,0)	3,7	16,5	19,9	36,5
Dotations nettes aux amortissements et provisions	—	(2,4)	(2,4)	—	(0,1)	(0,1)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	—	9,8	9,8	—	1,9	1,9
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	—	118,7	118,7	—	85,2	85,2
Indemnités (frais) de transaction	—	(3,0)	(3,0)	—	(0,3)	(0,3)
<b>RESULTAT CENTRES COMMERCIAUX</b>	<b>155,5</b>	<b>111,4</b>	<b>266,9</b>	<b>161,7</b>	<b>104,5</b>	<b>266,2</b>
Chiffre d'affaires	883,3	—	883,3	754,5	—	754,5
Coût des ventes et autres charges	(812,2)	—	(812,2)	(699,7)	—	(699,7)
<b>Marge immobilière</b>	<b>71,1</b>	<b>—</b>	<b>71,1</b>	<b>54,8</b>	<b>—</b>	<b>54,8</b>
Prestations de services externes	(0,2)	—	(0,2)	0,7	—	0,7
Production stockée	68,9	—	68,9	58,7	—	58,7
Charges d'exploitation	(93,4)	(1,3)	(94,7)	(80,6)	(1,4)	(82,0)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(24,6)</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(25,9)</b>	<b>(21,1)</b>	<b>(1,4)</b>	<b>(22,5)</b>
Part des mises en équivalence	5,9	0,3	6,2	6,9	(2,2)	4,7
Dotations nettes aux amortissements et provisions	—	(2,6)	(2,6)	—	(2,9)	(2,9)
Indemnités (frais) de transaction	—	(1,5)	(1,5)	—	(0,4)	(0,4)
<b>RESULTAT LOGEMENTS</b>	<b>52,3</b>	<b>(5,0)</b>	<b>47,4</b>	<b>40,7</b>	<b>(7,0)</b>	<b>33,7</b>
Chiffre d'affaires	121,1	—	121,1	59,0	—	59,0
Coût des ventes et autres charges	(102,8)	—	(102,8)	(52,7)	—	(52,7)
<b>Marge immobilière</b>	<b>18,2</b>	<b>—</b>	<b>18,2</b>	<b>6,2</b>	<b>—</b>	<b>6,2</b>
Prestations de services externes	7,4	—	7,4	7,3	—	7,3
Production stockée	12,8	—	12,8	12,4	—	12,4
Charges d'exploitation	(16,4)	(0,5)	(16,9)	(15,1)	(0,6)	(15,8)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>3,8</b>	<b>(0,5)</b>	<b>3,4</b>	<b>4,5</b>	<b>(0,6)</b>	<b>3,9</b>
Part des mises en équivalence	8,3	(0,1)	8,3	7,1	2,3	9,5
Dotations nettes aux amortissements et provisions	—	(0,0)	(0,0)	—	(0,3)	(0,3)
Indemnités (frais) de transaction	—	(0,5)	(0,5)	—	—	—
<b>RESULTAT BUREAUX</b>	<b>30,4</b>	<b>(1,1)</b>	<b>29,4</b>	<b>17,8</b>	<b>1,4</b>	<b>19,3</b>
Autres (Corporate)	(3,5)	(0,7)	(4,2)	0,6	(2,8)	(2,1)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>234,7</b>	<b>104,7</b>	<b>339,4</b>	<b>220,8</b>	<b>96,2</b>	<b>317,0</b>
Coût de l'endettement net	(31,9)	(5,4)	(37,4)	(33,6)	(5,0)	(38,6)
Actualisation des dettes et créances	—	(0,2)	(0,2)	—	(5,9)	(5,9)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	—	(40,5)	(40,5)	—	(72,8)	(72,8)
Résultat de cession de participation	—	(0,1)	(0,1)	—	0,0	0,0
<b>RESULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>202,8</b>	<b>58,6</b>	<b>261,3</b>	<b>187,3</b>	<b>12,5</b>	<b>199,8</b>
Impôts sur les sociétés	(0,9)	(3,9)	(4,8)	(1,3)	86,3	85,0
Impôt exigible	(0,9)	(0,1)	(1,0)	(1,3)	(0,4)	(1,6)
Impôts différés	—	(3,8)	(3,8)	—	86,6	86,6
<b>RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES</b>	<b>201,8</b>	<b>54,7</b>	<b>256,5</b>	<b>186,0</b>	<b>98,8</b>	<b>284,8</b>
Minoritaires des activités poursuivies	(40,7)	(35,2)	(75,8)	(40,3)	(105,4)	(145,7)
<b>RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES, part du Groupe</b>	<b>161,2</b>	<b>19,5</b>	<b>180,7</b>	<b>145,7</b>	<b>(6,6)</b>	<b>139,1</b>
<b>RESULTAT NET DES ACTIVITES EN COURS DE CESSION (1)</b>	<b>—</b>	<b>(72,3)</b>	<b>(72,3)</b>	<b>(19,6)</b>	<b>(5,3)</b>	<b>(24,8)</b>
Minoritaires des activités en cours de cession	—	(0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>RESULTAT NET DES ACTIVITES EN COURS DE CESSION, part du Groupe</b>	<b>—</b>	<b>(72,3)</b>	<b>(72,3)</b>	<b>(19,6)</b>	<b>(5,3)</b>	<b>(24,8)</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>201,8</b>	<b>(17,7)</b>	<b>184,2</b>	<b>166,4</b>	<b>93,5</b>	<b>259,9</b>
Minoritaires	(40,7)	(35,1)	(75,8)	(40,3)	(105,4)	(145,6)
<b>RESULTAT NET, part du Groupe</b>	<b>161,2</b>	<b>(52,8)</b>	<b>108,4</b>	<b>126,1</b>	<b>(11,8)</b>	<b>114,3</b>
<i>Nombre moyen d'actions après effet dilutif</i>						
	12 442 315	12 442 315	12 442 315	12 054 997	12 054 997	12 054 997
<b>RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES PAR ACTION, part du Groupe</b>	<b>12,95</b>	<b>1,57</b>	<b>14,52</b>	<b>12,09</b>	<b>(0,55)</b>	<b>11,54</b>
<b>RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), part du Groupe</b>	<b>12,95</b>	<b>(4,24)</b>	<b>8,71</b>	<b>10,46</b>	<b>(0,98)</b>	<b>9,48</b>

(1) Se composent en 2015 de la perte d'exploitation de l'activité en cours de cession (-35,9 millions d'euros en 2015 contre une perte de -24,8 millions d'euros en 2014) et de la perte de valeur de cette même activité (Rue du Commerce) (se référer à la note 4.4 « Activité en cours de cession »)

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

En millions d'euros	31/12/2015			31/12/2014 Retraité		
	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
Revenus locatifs	174,6	–	174,6	169,5	–	169,5
Charges du foncier	(5,0)	–	(5,0)	(4,9)	–	(4,9)
Charges locatives non récupérées	(4,1)	–	(4,1)	(5,4)	–	(5,4)
Frais de gestion	–	–	–	(0,0)	–	(0,0)
Dotation nette aux provisions	(5,0)	–	(5,0)	(2,7)	–	(2,7)
<b>LOYERS NETS</b>	<b>160,5</b>	<b>–</b>	<b>160,5</b>	<b>156,4</b>	<b>–</b>	<b>156,4</b>
Chiffre d'affaires	1 004,4	6,5	1 010,9	813,5	3,5	816,9
Coûts des ventes	(863,1)	(6,6)	(869,7)	(701,1)	(3,0)	(704,1)
Charges commerciales	(44,9)	–	(44,9)	(44,4)	–	(44,4)
Dotation nette aux provisions sur actif circulant	(7,1)	–	(7,1)	(6,9)	–	(6,9)
<b>MARGE IMMOBILIÈRE</b>	<b>89,3</b>	<b>(0,1)</b>	<b>89,2</b>	<b>61,0</b>	<b>0,5</b>	<b>61,5</b>
Prestations de services externes	28,7	4,0	32,7	27,3	–	27,3
Production immobilisée et stockée	99,4	–	99,4	91,3	–	91,3
Charges de personnel	(116,6)	(2,6)	(119,2)	(104,0)	(4,5)	(108,5)
Autres charges de structure	(48,9)	(0,3)	(49,2)	(39,3)	–	(39,3)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	–	(4,6)	(4,6)	–	(3,7)	(3,7)
<b>FRAIS DE STRUCTURE NETS</b>	<b>(37,4)</b>	<b>(3,5)</b>	<b>(40,9)</b>	<b>(24,8)</b>	<b>(8,2)</b>	<b>(33,0)</b>
Autres produits et charges	(6,6)	(0,0)	(6,7)	(2,4)	(0,1)	(2,5)
Dotations aux amortissements	–	(0,6)	(0,6)	–	(0,4)	(0,4)
Frais de transaction	–	(5,2)	(5,2)	–	(2,4)	(2,4)
<b>AUTRES</b>	<b>(6,6)</b>	<b>(5,8)</b>	<b>(12,4)</b>	<b>(2,4)</b>	<b>(2,9)</b>	<b>(5,3)</b>
Produits de cessions d'actifs de placement	–	3,7	3,7	–	83,1	83,1
Valeur comptable des actifs cédés	–	(6,5)	(6,5)	–	(79,6)	(79,6)
Dotations nettes aux provisions	–	–	–	–	(2,0)	(2,0)
<b>RÉSULTAT SUR CESSION D'ACTIFS DE PLACEMENT</b>	<b>–</b>	<b>(2,8)</b>	<b>(2,8)</b>	<b>–</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>
Variations de valeur des immeubles de placement	–	113,5	113,5	–	89,2	89,2
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût	–	5,2	5,2	–	(4,0)	(4,0)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	–	0,0	0,0	–	(0,1)	(0,1)
Dotations nettes aux provisions	–	0,2	0,2	–	0,2	0,2
<b>Résultat Opérationnel avant quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence</b>	<b>205,8</b>	<b>106,7</b>	<b>312,5</b>	<b>180,2</b>	<b>76,1</b>	<b>256,3</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence (1)	24,2	(10,8)	13,4	30,6	20,0	50,6
<b>Résultat Opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence</b>	<b>229,9</b>	<b>95,9</b>	<b>325,8</b>	<b>220,8</b>	<b>96,2</b>	<b>317,0</b>
Coût de l'endettement net	(31,9)	(5,4)	(37,4)	(33,6)	(5,0)	(38,6)
Charges financières	(47,4)	(5,4)	(52,8)	(46,6)	(5,0)	(51,6)
Produits financiers	15,4	–	15,4	13,0	–	13,0
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(40,5)	(40,5)	–	(72,8)	(72,8)
Actualisation des dettes et créances	–	(0,2)	(0,2)	–	(5,9)	(5,9)
Résultat de cession de participation (2)	4,8	8,6	13,4	–	0,0	0,0
Dividendes	(0,0)	–	(0,0)	0,0	–	0,0
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>202,8</b>	<b>58,5</b>	<b>261,3</b>	<b>187,3</b>	<b>12,5</b>	<b>199,8</b>
Impôt sur les résultats	(0,9)	(3,9)	(4,8)	(1,3)	86,3	85,0
Impôt exigible	(0,9)	(0,1)	(1,0)	(1,3)	(0,4)	(1,6)
Impôt différé	–	(3,8)	(3,8)	–	86,7	86,7
<b>Résultat Net des activités poursuivies</b>	<b>201,9</b>	<b>54,6</b>	<b>256,5</b>	<b>186,0</b>	<b>98,8</b>	<b>284,8</b>
dont Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altarea SCA	161,2	19,5	180,7	145,7	(6,6)	139,2
dont Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires minoritaires des filiales	40,7	35,1	75,8	40,2	105,3	145,6
<b>Résultat Net des activités en cours de cession</b>	<b>–</b>	<b>(72,3)</b>	<b>(72,3)</b>	<b>(19,6)</b>	<b>(5,3)</b>	<b>(24,8)</b>
dont Résultat Net des activités en cours de cession, part des actionnaires d'Altarea SCA	–	(72,3)	(72,3)	(19,6)	(5,3)	(24,8)
dont Résultat Net des activités en cours de cession, part des actionnaires minoritaires des filiales	–	–	–	0,0	0,0	0,0
<b>Résultat Net</b>	<b>201,9</b>	<b>(17,7)</b>	<b>184,1</b>	<b>166,4</b>	<b>93,5</b>	<b>259,9</b>
dont Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA	161,2	(52,8)	108,4	126,1	(11,8)	114,3
dont Résultat Net, part des actionnaires minoritaires des filiales	40,7	35,1	75,8	40,2	105,3	145,6
Nombre moyen d'actions non dilué	12 367 215	12 367 215	12 367 215	11 943 751	11 943 751	11 943 751
Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altarea SCA non dilué par action (€)	13,03	1,58	14,61	12,20	(0,55)	11,65
Résultat Net des activités en cours de cession, part des actionnaires d'Altarea SCA non dilué par action (€)	–	(5,85)	(5,85)	(1,64)	(0,44)	(2,08)
<b>Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA de base par action (€)</b>	<b>13,03</b>	<b>(4,27)</b>	<b>8,76</b>	<b>10,56</b>	<b>(0,99)</b>	<b>9,57</b>
Nombre moyen d'action dilué	12 442 065	12 442 065	12 442 065	12 054 997	12 054 997	12 054 997
Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (€)	12,95	1,57	14,52	12,09	(0,55)	11,54
Résultat Net des activités en cours de cession, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (€)	–	(5,81)	(5,81)	(1,63)	(0,44)	(2,06)
<b>Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (€)</b>	<b>12,95</b>	<b>(4,25)</b>	<b>8,71</b>	<b>10,46</b>	<b>(0,98)</b>	<b>9,48</b>

(1) Le résultat des sociétés mises en équivalence est analysé de façon identique aux sociétés intégrées globalement.

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

### 3.3 Éléments du bilan par secteur opérationnel

#### Au 31 décembre 2015

	Commerces physiques	Logements	Bureaux	Autres	Total
<i>En millions d'euros</i>					
<b>Actifs et passifs opérationnels</b>					
Immobilisations incorporelles	18,3	173,6	9,0	1,2	202,1
Immobilisations corporelles	2,7	3,5	0,0	0,0	6,2
<b>Immeubles de placement</b>	<b>3 759,6</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>3 759,6</b>
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	3 453,6	–	–	–	3 453,6
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	306,0	–	–	–	306,0
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	219,1	65,0	76,8	–	361,0
<b>Besoin en fonds de roulement d'exploitation</b>	<b>38,2</b>	<b>317,8</b>	<b>51,2</b>	<b>22,0</b>	<b>429,3</b>
<i>dont Stocks et en-cours nets</i>	0,1	622,7	88,6	–	711,5
<i>dont Clients et autres créances</i>	195,9	226,2	44,5	4,0	470,6
<i>dont Dettes fournisseurs et autres dettes</i>	157,8	531,1	81,9	(18,0)	752,7
<b>Total actifs et passifs opérationnels</b>	<b>4 037,9</b>	<b>559,9</b>	<b>137,1</b>	<b>23,2</b>	<b>4 758,2</b>
Augmentation brute des immeubles de placement	256,3	–	–	–	256,3
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	131,9	–	–	–	131,9
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	124,4	–	–	–	124,4

L'activité « Commerce on line » ne constitue plus un secteur opérationnel de la Société étant une activité en cours de cession (la cession est effective le 1<sup>er</sup> janvier 2016).

#### Au 31 décembre 2014

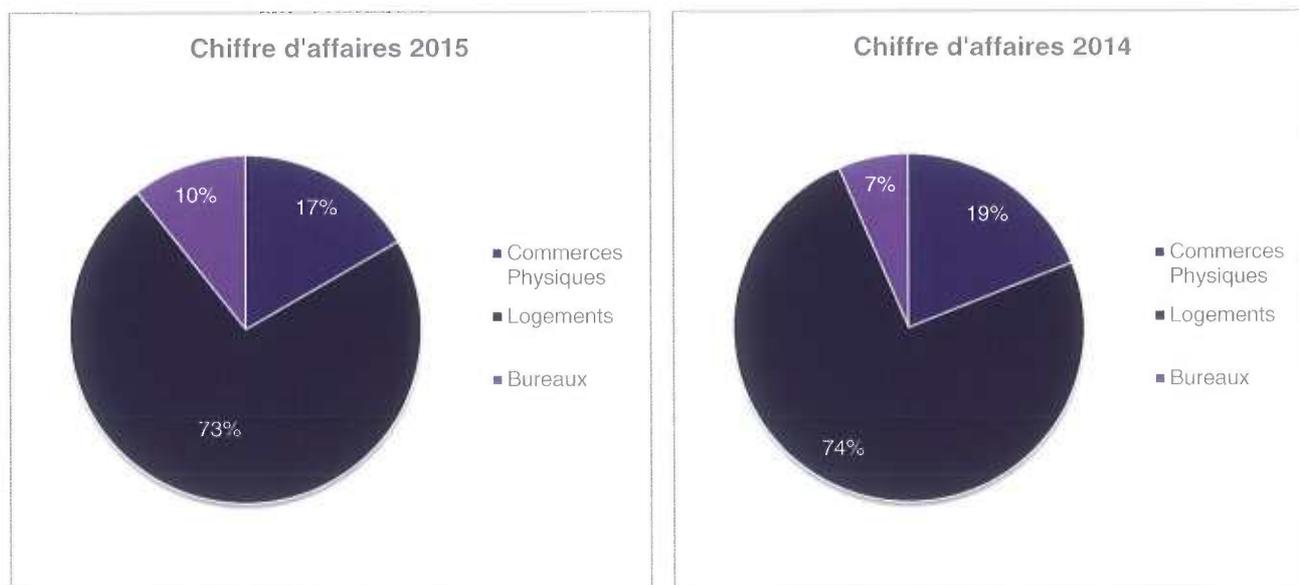
	Commerces physiques	Commerce on line	Logements	Bureaux	Autres	Total
<i>En millions d'euros</i>						
<b>Actifs et passifs opérationnels</b>						
Immobilisations incorporelles	19,3	41,4	173,8	9,0	1,1	244,7
Immobilisations corporelles	3,1	3,4	4,0	0,0	0,1	10,6
<b>Immeubles de placement</b>	<b>3 163,6</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>3 163,6</b>
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	2 974,4	–	–	–	–	2 974,4
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	189,2	–	–	–	–	189,2
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	277,6	0,1	58,4	26,0	–	362,0
<b>Besoin en fonds de roulement d'exploitation</b>	<b>20,2</b>	<b>(9,5)</b>	<b>272,3</b>	<b>5,2</b>	<b>4,7</b>	<b>292,8</b>
<i>dont Stocks et en-cours nets</i>	0,1	40,3	532,8	44,7	–	617,9
<i>dont Clients et autres créances</i>	95,1	56,8	204,6	20,6	2,9	380,0
<i>dont Dettes fournisseurs et autres dettes</i>	75,0	106,6	465,2	60,1	(1,8)	705,0
<b>Total actifs et passifs opérationnels</b>	<b>3 483,8</b>	<b>35,3</b>	<b>508,5</b>	<b>40,2</b>	<b>5,8</b>	<b>4 073,7</b>
Augmentation brute des Immeubles de placement	124,2	–	–	–	–	124,2
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>	73,3	–	–	–	–	73,3
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>	50,9	–	–	–	–	50,9

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

#### Par zone géographique

En millions d'euros	31/12/2015					31/12/2014				
	France	Italie	Espagne	Autres	Total	France	Italie	Espagne	Autres	Total
Revenus locatifs	149,8	17,0	7,9	–	174,6	138,0	23,5	8,0	–	169,5
Prestations de services externes	20,6	0,4	0,3	–	21,3	18,4	0,5	0,3	–	19,2
Chiffre d'affaires de la marge immobilière	6,5	–	–	–	6,5	3,5	–	–	–	3,5
<b>COMMERCE PHYSIQUES</b>	<b>176,9</b>	<b>17,3</b>	<b>8,2</b>	<b>–</b>	<b>202,4</b>	<b>159,9</b>	<b>24,0</b>	<b>8,2</b>	<b>–</b>	<b>192,1</b>
Chiffre d'affaires	883,3	–	–	–	883,3	754,5	–	–	–	754,5
Prestations de services externes	(0,2)	–	–	–	(0,2)	0,7	–	–	–	0,7
<b>LOGEMENTS</b>	<b>883,1</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>883,1</b>	<b>755,3</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>755,3</b>
Chiffre d'affaires	121,1	–	–	–	121,1	59,0	–	–	–	59,0
Prestations de services externes	6,8	–	–	0,6	7,4	5,8	–	–	1,4	7,3
<b>BUREAUX</b>	<b>127,9</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>0,6</b>	<b>128,5</b>	<b>64,8</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1,4</b>	<b>66,2</b>
Autres (Corporate)	4,2	–	–	–	4,2	0,1	–	–	–	0,1
<b>Total du Chiffre d'affaires</b>	<b>1 192,1</b>	<b>17,3</b>	<b>8,2</b>	<b>0,6</b>	<b>1 218,2</b>	<b>980,0</b>	<b>24,0</b>	<b>8,2</b>	<b>1,4</b>	<b>1 013,7</b>

#### Par secteur opérationnel, en pourcentage



En 2015, un client a représenté plus de 10% du chiffre d'affaires du Groupe Altarea Cogedim pour un chiffre d'affaires total de 140 millions d'euros

dans les secteurs Logement et Bureau. En 2014, aucun client ne représentait 10% du chiffre d'affaires du Groupe.

## 4 FAITS SIGNIFICATIFS ET EVOLUTION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

### 4.1 Faits significatifs

#### Commerces

##### *Cession de Rue du Commerce*

Comme annoncé le 24 août 2015, le Groupe a cédé 100% du capital de Rue du Commerce au Groupe Carrefour. Cette cession est effective le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

En conséquence, l'activité « Commerce on line » est présentée dans l'activité non poursuivie et en cours de cession au 31 décembre 2015 conformément à la norme IFRS 5 traitant notamment des activités abandonnées.

Les indicateurs des activités poursuivies ne comprennent plus l'impact de la contribution de Rue du Commerce.

##### *Arbitrages*

Altarea a continué sa stratégie de recentrage sur les actifs de centres commerciaux de grande taille et a ainsi arbitré en Italie via une cession de titres un portefeuille de 4 actifs de petite taille pour une valeur conventionnelle totale de 122 millions d'euros. Se référer aux notes 7.1 « Immeubles de placement » et 8 « État des flux de trésorerie ».

##### *Acquisition*

Le 11 mars 2015, Altarea a porté sa participation à 100% dans la structure détenant le centre commercial de Quartz situé à Villeneuve-la-Garenne. Il avait été développé initialement en partenariat 50/50 avec Orion et mis en service en avril 2014. A compter de cette date, le centre est consolidé selon la méthode de l'intégration globale.

##### *Livraisons et développements*

Deux livraisons sont intervenues en 2015 :

- Le centre Jas de Bouffan à Aix-en-Provence qui a bénéficié d'une rénovation et d'une extension
- Marque Avenue (village de marques) à Aubergenville sur une partie de l'emprise du centre existant suite à une opération de restructuration.

Altarea poursuit ses développements, principalement :

- la poursuite des travaux de restructuration du centre existant de Cap 3000 simultanément aux travaux d'extension pour un achèvement complet en 2018
- la poursuite de la construction du centre de Toulon-La-Valette dont la livraison est prévue en 2016
- la poursuite des travaux du centre situé boulevard Macdonald dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement de Paris et développé en partenariat avec la Caisse des Dépôts ; la livraison est prévue en 2016
- la poursuite de la restructuration du centre de Massy progressivement vidé de ses locataires

Par ailleurs, sélectionné par Gares & Connexions, filiale de la SNCF, Altarea travaille en vue de la modernisation des gares d'Austerlitz et de Montparnasse.

#### Logements

Présent en Ile de France et parmi les 10 métropoles régionales<sup>2</sup> les plus dynamiques (économiquement et démographiquement), le groupe cible les zones tendues où le besoin de logements est le plus important.

La dynamique de ce marché est portée principalement par les investisseurs privés : le dispositif Pinel a confirmé son attrait et a relancé l'intérêt pour la pierre des investisseurs qui s'étaient pour beaucoup retirés du marché après la disparition du Scellier.

La reprise de l'accession à la propriété est cependant moins dynamique, les acquéreurs rencontrant toujours des difficultés pour trouver un financement malgré des taux d'intérêts bas.

En 2015, l'activité du Groupe dans ce secteur a continué de progresser tant en chiffre d'affaires qu'en réservations (se reporter au rapport d'activité).

Altarea Cogedim et le Groupe SNI ont signé un partenariat sur 5 ans concernant la vente de logements intermédiaires. En 2015, les négociations ont abouti sur 2 000 lots dont 1.250

<sup>2</sup> Lyon, Nice, Marseille, Toulouse, Bordeaux, Grenoble, Annecy, Montpellier, Nantes et Strasbourg

lots en logement intermédiaire et 750 lots en social.

## Bureaux

En matière d'immobilier d'entreprise, le Groupe a développé un modèle original lui permettant d'intervenir de façon très significative sur ce marché pour un risque mesuré :

- en tant qu'investisseur à travers le fonds AltaFund<sup>3</sup> dont le Groupe est l'opérateur exclusif et l'un des principaux actionnaires avec une quote-part d'intérêts comprise entre 17% et 30%,
- en tant que promoteur<sup>4</sup> avec une position particulièrement forte sur le marché des clés en main utilisateurs,
- en tant que prestataire pour le compte de grands investisseurs institutionnels<sup>5</sup>.

Au total, le Groupe est susceptible d'intervenir tout au long de la chaîne de création de valeur avec un modèle de revenus diversifié (marges de promotion, honoraires, loyers, plus-values de cession...) pour une allocation en fonds propres optimisée.

En 2015, au sein du groupe, ce secteur d'activité est en croissance significative tant en chiffre d'affaires qu'en placements (se reporter au rapport d'activité).

Le 19 mai 2015, un nouveau pacte d'actionnaires a été signé entre les investisseurs du fonds Altafund dont l'activité ordinaire est d'investir en région Ile de France dans des immeubles de bureaux à restructurer en vue de leur valorisation puis d'arbitrage dans les conditions définies au pacte. Le fonds est désormais structuré en deux portefeuilles : la participation du Groupe est de 16,66% dans le premier et de 30,11% dans le second dont la période d'investissement va jusqu'au 31 décembre 2016.

<sup>3</sup> AltaFund est un fonds d'investissement discrétionnaire créé en 2011.

<sup>4</sup> Sous forme de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), de BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) ou encore de CPI (contrat de promotion immobilière).

<sup>5</sup> Dans le cadre de contrats de MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée).

## 4.2 Périmètre

SOCIÉTÉ	SIREN		31/12/2015			31/12/2014		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
<b>Commerces physiques France</b>								
3 COMMUNES SNC	352721435		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
AIX 2 SNC	512951617	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
ALDETA SAS	311765762		IG	33,3%	100,0%	IG	33,3%	100,0%
ALTA AUBETTE SNC	452451362		IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%	100,0%
ALTA AUSTERLITZ SNC	812196616		IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
ALTA BERRI SAS	444561385		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA CARRE DE SOIE SCI	449231463	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
ALTA CHARTRES BRICO SNC	793646779		IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
ALTA CHARTRES GALERIE SNC	793646779		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA CHARTRES PROMOTION SNC	793646779		IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
ALTA CITE SAS	483543930		IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%	100,0%
ALTA CRP AUBERGENVILLE SNC	451226328		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA CRP GENNEVILLIERS SNC	488541228		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%
ALTA CRP LA VALETTE SNC	494539687		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
ALTA CRP MONTMARTRE SAS	450042247		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA CRP PUGET SNC	492962949		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA CRP RIS ORANGIS SNC	452053382		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%
ALTA CRP VALBONNE SNC	484854443		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA CRP VIVIANNE SAS	449877950		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA DEVELOPPEMENT ITALIE SAS	444561476		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA DROUOT SAS	450042296		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA GRAMONT SAS	795254952		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
ALTA LES HUNAUDIERES SNC	528938483		NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA MULHOUSE SNC	444985568		IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%	100,0%
ALTA NOUVEAU PORT LA SEYNE SCI	501219109		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA OLLIOULES 1 SASU	513813915		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA OLLIOULES 2 SASU	513813956		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 PIERRELAYE SNC	478517204		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA QWARTZ (ex ORI ALTA SNC)	433806726		IG	100,0%	100,0%	ME	50,0%	50,0%
ALTA RAMBOUILLET (cinéma - ex alta ronchin)	484693841		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA SAINT HONORE SAS	430343855		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA SPAIN ARCHIBALD BV	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA SPAIN CASTELLANA BV	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA THIONVILLE SNC	485047328		IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%	100,0%
ALTA TOURCOING SNC	485037535		IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%	100,0%
ALTA TROYES SNC	488795790		IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%	100,0%
ALTA-MONTPARNASSE SNC	524049244		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTABLUE SAS	522193796		IG	33,3%	100,0%	IG	33,3%	100,0%
ALTALUX ITALY	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTALUX SPAIN	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA FRANCE	324814219		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA LES TANNEURS SNC	421752007		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA MANAGEMENT	509105375		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA PROMOTION COMMERCE SNC	420490948		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA SCA	335480877		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA SNC	431843424		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
AUBERGENVILLE 2 SNC	493254015		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
AVENUE FONTAINEBLEAU SAS	423055169		IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%	100,0%
AVENUE PAUL LANGEVIN SNC	428272751		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
BERCY VILLAGE 2 SCI	419669064		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
BERCY VILLAGE SCI	384987517		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
CENTRE D'AFFAIRE DU KB SCI	502543259		IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%	100,0%
CIB SCI	414394486	entreprise associée	ME	49,0%	49,0%	ME	49,0%	49,0%
COEUR CHEVILLY SNC	491379624	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
Centre Commercial de THIAIS SNC	479873234		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%
ESPACE GRAND RUE SCI	429348733	co-entreprise	ME	32,5%	32,5%	ME	32,5%	32,5%
FONCIERE ALTAREA SAS	353900699		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
FONCIERE CEZANNE MATIGNON SNC	348024050		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
FONCIERE CEZANNE MERMOZ SNC	445291404		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
GENNEVILLIERS 2 SNC	452052988		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
GM MARKETING SAS	437664568		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
HIPPODROME CARRE DE SOIE SARL	493455810	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
JAS DE BOUFFAN SNC	508887619		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
KLEBER SAS	790201453		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
LE HAVRE Centre commercial René Coty SNC	407943620		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
LE PRE LONG SNC	508630464		NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
LES CLAUSONNES INVESTISSEMENT SARL	411985468		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
LES CLAUSONNES SCI	331366682		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%

SOCIÉTÉ	SIREN	31/12/2015			31/12/2014			
		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration	
LILLE GRAND PLACE SCI	350869244		IG	99,0%	100,0%	IG	99,0%	100,0%
LIMOGES INVEST SCI	488237546		IG	75,0%	100,0%	IG	75,0%	100,0%
MANTES GAMBETTA - EX ALTA COPARTS SNC	499108207		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
MATIGNON COMMERCE SNC	433506490		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
MONNET LIBERTE SNC	410936397	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
NANTERRE QUARTIER DE L'UNIVERSITE SAS	485049290	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
OPEC SARL	379873128		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
OPEC SNC	538329970		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
PETIT MENIN SCI	481017952	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
ROOSEVELT SAS	524183852		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
RUE DE L'HOTEL DE VILLE SCI	440848984	co-entreprise	ME	40,0%	40,0%	ME	40,0%	40,0%
SCI COEUR D'ORLY BUREAUX	504255118	co-entreprise	ME	25,0%	25,0%	ME	25,0%	25,0%
SCI HOLDING BUREAUX COEUR D'ORLY	504017807	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCI LIEVIN INVEST	444402887	entreprise associée	ME	49,0%	49,0%	ME	49,0%	49,0%
SCI MAC DONALD COMMERCE	524049244	entreprise associée	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SIC RETAIL PARK LES VIGNOLES	512086117		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC ALTA LES ESSARTS	480044981		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COEUR D'ORLY COMMERCE	504831207	co-entreprise	ME	25,0%	25,0%	ME	25,0%	25,0%
SNC HOLDING COMMERCE COEUR D'ORLY	504142274	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SNC TOULOUSE GRAMONT (ex PPI)	352076145		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SOCOBAC SARL	352781389		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
STE AMENAGEMENT MEZZANINE PARIS NORD SA	422281766	entreprise associée	ME	40,0%	40,0%	ME	40,0%	40,0%
Société d'Amenagement de la GARE de L'EST SNC	481104420		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
Société du Centre Commercial MASSY SNC	950063040		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
TECI ET CIE SNC	333784767		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
<b>Commerces physiques Italie</b>								
ALTABASILIO SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTACASALE SRL	NA		NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTACERRO SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAGE SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAGS SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
ALTAIMMO SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAPINEROLO SRL	NA		NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAPONTEPARODI SPA	NA		IG	95,0%	100,0%	IG	95,0%	100,0%
ALTARAG SRL	NA		NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA ITALIA PROGETTI 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%
ALTARIMI SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAROMA SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
AURELIA TRADING SRL	NA		NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
<b>Commerces physiques Espagne</b>								
ALTAOPERAE II S.L	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAOPERAE III S.L	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAOPERAE SALAMANCA S.L	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAPATRIMAE II S.L	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA ESPANA S.L	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA OPERAE 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%
ORTIALTAE S.L	NA	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
<b>Diversification</b>								
ALTA CINE INVESTISSEMENT SAS	482277100		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTA DELCASSE SAS	501705362		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTA FAVART SAS	450042338		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTA REIM SAS (EX ALTA MONTAIGNE SAS)	790197263		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTA RUNGIS SAS	500539150		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTA SEVRES SNC	791885528		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
AUBETTE TOURISME RESIDENCE SNC	501162580		IG	65,0%	100,0%	IG	65,0%	100,0%
L'EMPIRE SAS	428133276		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SEMMARIS	662012491	entreprise associée	ME	33,3%	33,3%	ME	33,3%	33,3%
<b>Commerces on line</b>								
ALTA PENTHIEVRE SAS	518991476		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTACOM SAS	537392276		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
MAXIDOME	509105375		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
RUE DU COMMERCE SAS	422797720		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
<b>Logements</b>								
COGEDIM RESIDENCES SERVICES SNC	394648455	co-entreprise	ME	64,9%	65,0%	ME	64,9%	65,0%
CSE SAS	790172860	co-entreprise	ME	64,9%	65,0%	ME	64,9%	65,0%
41 RUE DE LA LEGION D'HONNEUR SCCV	504638784	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
6 RUE RAYER SCCV	811252188	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%	0,0%
72 CARTIER BRESSON SCCV	504638784	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
MARSEILLE MICHELET SNC	792774382		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
TOULON METROPOLITAIN SNC	750297137		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%

SOCIÉTÉ	SIREN		31/12/2015			31/12/2014		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
ALBATROS SNC	803307354	entreprise associée	ME	46,1%	46,2%	ME	46,1%	46,2%
ALTA CRP MOUGINS SNC	453830663		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTA FAUBOURG SAS	444560874		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTA PERCIER SAS	538447475		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTA PROXIMITE SNC (ex ALTA BOULOGNE)	538765975		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTA SAINT-GERMAIN SAS	808067375		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTAREIT SCA	552091050		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
AUDITAFUL SARL	511472318	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
Altarea Cogedim Grands Projets	810926519		IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
Altarea Cogedim IDF Grande Métropole	810928135		IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
Altarea Cogedim Régions	810847905		IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
Altarea Cogedim ZAC VLS (SNC)	811910447		IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
BALCONS DU GENEVOIS SCCV	532227741	entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	55,6%	55,6%
BOUCLES DE SEINE SNC	482315405	entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	55,6%	55,6%
CHAMPAGNE-ARDENNES SNC	492961487	entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	55,6%	55,6%
EAGLE SNC	788652568	entreprise associée	ME	37,0%	37,1%	ME	37,0%	37,1%
EUROPE RIVE SUD SCCV	522391846	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
GARANCE MEISSONNIER SCCV	513696724	entreprise associée	ME	27,8%	27,8%	ME	27,8%	27,8%
SCCV GARDEN LIFE	813861507		IG	89,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
HISTOIRE ET PATRIMOINE FINANCEMENT SARL	504638784	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
HISTOIRE ET PATRIMOINE GESTION SAS	401165089	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
HISTOIRE ET PATRIMOINE MOD SAS	394203509	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
HISTOIRE ET PATRIMOINE PARTENARIATS SASU	452727985	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
HISTOIRE ET PATRIMOINE PROMOTION EURL	792751992	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
HISTOIRE ET PATRIMOINE SAS	480309731	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
HISTOIRE ET PATRIMOINE DEVELOPEMENT SASU	480110931	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
LA COTE BLEUE SNC	497538348	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
LA SCAMA SCI	538362674	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
LES JARDINS DU CARMEL SARL	497538124	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
LES VERRIERS SCI	538394271	entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	55,6%	55,6%
MASSY GRAND OUEST SNC - AF050	793338146		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
METBURY EURL	493279178	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
MICHELET BAUER SCCV	480727999	entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	27,8%	27,8%
SCCV MONTMAGNY COEUR DE VILLE	813523875	co-entreprise	ME	50,9%	51,0%	NI	0,0%	0,0%
ODONIA SCCV	752636860	entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	55,6%	55,6%
RESIDENCE DU THEATRE SCCV	494094212	entreprise associée	ME	27,8%	27,8%	ME	27,8%	27,8%
S.O.R.A.C. SNC	330996133		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV DES 13 FRANCS-TIREURS	751201567	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
SNC DE LA PLAINE	490746419	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
SNC DES COTES ATLANTIQUES	490743101	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
SNC DES EGLANTIERS	501581318	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
SNC DES GALETS	481045763	entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	55,6%	55,6%
SNC DES VIGNES	480169507	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
SNC VITROLLES LION1	811038454		IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC VITROLLES LION2	811038439		IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC VITROLLES LION3	811038363		IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC VITROLLES SALIN1	811038389		IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC VITROLLES SALIN2	811038413		IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SYNDECO SAS	790128433	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	IG	99,9%	100,0%
SCCV SURESNES 111 VERDUN	507385003	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC 12 RUE OUDINOT PARIS 7E	378484653		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCCV BESONS GABRIEL PERI	793727322		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC 36 RUE RIVAY LEVALLOIS	343760385		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC 46 JEMMAPES	572222347		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV TOULOUSE LES ARGOUTETS	513822601		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC AIX LA VISITATION	452701824		IG	79,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%
SCCV RACINE CARRE - AIX LA DURANNE	801954132	co-entreprise	ME	48,9%	49,0%	ME	48,9%	49,0%
SCCV CONFIDENCE GARLABAN	EN COURS		IG	69,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV MARSEILLE PARANQUES SUD	809939382		IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV ALFORTVILLE MANDELA	814412391		IG	50,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV QUAI DE SEINE A ALFORTVILLE	803321942	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV AMIENS PLACE VADE	801598624	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV ANGLET BELAY	512392325		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV ANNEMASSE FOSSARD	803779438		IG	79,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%
SCCV ANTIBES 4 CHEMINS	537695801	entreprise associée	ME	48,9%	49,0%	ME	48,9%	49,0%
SAS ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS	444533152		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SAS ARBITRAGES ET INVESTISSEMENT 2	479815847		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV ARCACHON LAMARQUE	527725246		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCI ARGENTEUIL FOCH-DIANE	484064134	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV ARGENTEUIL JEAN JAURES	533885604		IG	94,9%	100,0%	IG	94,9%	100,0%
SCCV VITRY ARMANGOT	789655396		IG	89,9%	100,0%	IG	89,9%	100,0%
SCI ASNIERES AULAGNIER ILOTS E, F ET H1	483537866	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV ASNIERES ALPHA	529222028	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI CHAUSSON A/B	517868192	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV ASNIERES LAURE FIOT	532710308		IG	74,9%	100,0%	IG	74,9%	100,0%
SCCV LAMY ILOT AUBERVILLIERS	798364030		IG	79,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%

SOCIÉTÉ	SIREN		31/12/2015			31/12/2014		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SCCV BAGNEUX - TERTRES	789328804	entreprise associée	ME	48,9%	49,0%	ME	48,9%	49,0%
SCCV BAGNEUX FONTAINE GUEFFIER 1	794841189	entreprise associée	ME	48,9%	49,0%	ME	48,9%	49,0%
SCCVBAGNEUX FONTAINE GUEFFIER 2	794757245		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCCV BAGNEUX PAUL ELUARD	789253549		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCCV BAGNEUX BLAISE PASCAL	533942884		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV BAGNOLET MALMAISON	517439402		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC BENOIT CREPU LYON	378935050		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC LE HAMEAU DES TREILLES	487955965		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV BOBIGNY PARIS	812846525		IG	50,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC BORDEAUX FAURE DURAND INFLUENCE	803042118	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV 236 AVENUE THIERS	493589550		IG	54,9%	100,0%	IG	54,9%	100,0%
SCI BRUGES AUSONE	484149802		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC BORDEAUX BACALAN INFLUENCE	803283910	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SARL BOULOGNE VAUTHIER	794305185		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCCV BOULOGNE VAUTHIER	533782546		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCCV TOULOUSE BOURRASSAL WAGNER	503431116		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV BRUGES GRAND DARNAL	511302002		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SAS BRUN HOLDING	394648984		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV CACHAN DOLET HENOUILLE	791049000		IG	89,9%	100,0%	IG	89,9%	100,0%
SCCV CACHAN DOLET 62/66	788827111		IG	89,9%	100,0%	IG	89,9%	100,0%
SCCV CACHAN GABRIEL PERI 3	812051829		IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCI CANNES 2 AV ST NICOLAS	482524758	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI CANNES 152/156 BOULEVARD GAZAGNAIRE	419700786	co-entreprise	ME	48,9%	49,0%	ME	48,9%	49,0%
SCCV CARDINAL LEMOINE	812133080	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV TOULOUSE CARRE SAINT MICHEL	501982763		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV ROSSO	538357492		IG	69,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCI CHATENAY HANOVRE 1	424831717		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC CLAUDEL	504308099		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV MARSEILLE LA POMMERAIE	502223522		IG	79,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%
SAS COGEDIM EST	419461546		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC COGEDIM PROVENCE	442739413		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM SAS	54500814		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC COGEDIM VALORISATION	444660393		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SCI COLOMBES CHARLES DE GAULLE	489927996	co-entreprise	ME	44,9%	45,0%	ME	44,9%	45,0%
SCI COLOMBES ETIENNE D'ORVES	479534885	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV COLOMBES AUTREMENT	528287642		IG	51,9%	100,0%	IG	51,9%	100,0%
SCCV 121-125 RUE HENRI BARBUSSE	494577455	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV CONFLANS FOCH	802774810		IG	59,9%	100,0%	IG	59,9%	100,0%
SNC CORIFIAL	306094079		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCI COURBEVOIE - HUDRI	483107819		IG	79,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%
SCI COURBEVOIE ST DENIS FERRY	479626475	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC NOTRE DAME	432870061		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC GARCHES LE COTTAGE	562105569		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV DOMAINE DE LA GARDI	535109011		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV DOMAINE DES HAUTS DE FUYEAU	535072425		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SARL ECOSPACE	517616017	entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	10,0%	10,0%
SARL FINANCIERE BONNEL	400570743		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCI FRANCHEVILLE-BOCHU	488154329	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC CHARENTON GABRIEL PERI	518408188		IG	59,9%	100,0%	IG	59,9%	100,0%
SNC GARCHES 82 GRANDE RUE	481785814	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV GARCHES LABORATOIRE EST	531559557		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SNC D'ALSACE	493674196		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV HAILLAN MEYCAT	501411995		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC HEBERT	504145004		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV HOUILLES ZAC DE L'EGLISE	531260776	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI VILLA HAUSSMANN RIVE SUD	437674955		IG	59,9%	100,0%	IG	59,9%	100,0%
SCI ILOT 6BD GALLIENI FORUM SEINE	433735479	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV IVRY GUNSBORG	793375429		IG	53,9%	100,0%	IG	53,9%	100,0%
SNC DULAC - ROUMANILLE	513406942		IG	98,9%	100,0%	IG	98,9%	100,0%
SCCV JOINVILLE PARIS LIBERTE	814629655		IG	50,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV DE L'ORAISSON	794048959		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV L'ILE VERTE	509642005		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV COGESIR	753460062		IG	69,9%	100,0%	IG	69,9%	100,0%
SCCV LEVALLOIS MARCEAU	501580583		IG	79,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%
SCCV LA COURNEUVE JEAN JAURES	793341660		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC FONCIERE ILES D'OR	499385094		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 1	488424250		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 2	488423724		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 3	488424185		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 5	488423310		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 6	488423260		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV LA TESTE VERDUN	521333666		IG	69,9%	100,0%	IG	69,9%	100,0%
SNC LAENNEC RIVE GAUCHE	449666114		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV LE CHESNAY 127 VERSAILLES	801526716		IG	89,9%	100,0%	IG	89,9%	100,0%
SCI LE CHESNAY LA FERME	485387286	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI LE CLOS DU PARC	533718029	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV MASSY COGFIN	515231215	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%

SOCIÉTÉ	SIREN		31/12/2015			31/12/2014		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SCI LE JARDIN DU COUVENT	533714168	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV LE PARADISIO	537797649		IG	89,9%	100,0%	IG	89,9%	100,0%
SNC LE PINET	501286124		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV LE TOUQUET DUBOC	812050870	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV LES COLORIADES	538153248	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV TOULOUSE GUILHEMERY	512568007		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV DOUVAINE - LES FASCINES	514276369		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV LES FELIBRES	531317220		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCI PIERRE DUPONT N°16 LYON	428092118		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV JEAN MOULIN 23 LES LILAS	490158839	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI PHOCEENS	483115404		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC LES ROSES DE CARROS	524599388	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SAS LEVALLOIS 41-43 CAMILLE PELLETAN	489473249		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCI LEVALLOIS ILOT 4.1	409853165		IG	49,9%	100,0%	IG	49,9%	100,0%
SCI 65 LACASSAGNE - LYON 3	451783732		IG	71,4%	100,0%	IG	71,4%	100,0%
SNC NOVEL GENEVE - LYON 6	481997609	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV RUE JEAN NOVEL - LYON 6	490160785	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV LYON 7 - 209 BERTHELOT	750698300		IG	59,9%	100,0%	IG	59,9%	100,0%
SCCV TUILERIES - LYON 9	452819725	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV MAISON ALFORT SANGNIER	791796543	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI MAISONS ALFORT VILLA MANSART	443937040	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV MALAKOFF DUMONT	752776591		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV MALAKOFF LAROUSSE	514145119		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC ALTA CRP MANTES LE JOLIE	490886322		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV MANTES DUNANT	803318393	co-entreprise	ME	59,9%	60,0%	ME	59,9%	60,0%
SCI MARSEILLE 514 MADRAGUE VILLE	482119567		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCI COTE PARC	447789595		IG	57,9%	100,0%	IG	57,9%	100,0%
SCCV MARSEILLE SERRE	528065618		IG	69,9%	100,0%	IG	69,9%	100,0%
SCCV PROVENCE BORELLY	503396582		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV MASSY PQR	521333930		IG	74,9%	100,0%	IG	74,9%	100,0%
SCCV MASSY MN	521333476	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SAS MB TRANSACTIONS	425039138		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV MEUDON HETZEL CERF	518934690		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCI VAUGIRARD MEUDON	441990926		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV - ESPACE ST MARTIN	493348007	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI NANTERRE-ST MAURICE	481091288		IG	71,4%	100,0%	IG	71,4%	100,0%
SCCV NANTERRE PRINCESSES FRANCAISES LOT A3	793491812	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC NANTES CADENIERS	500650981		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV NANTES RENNES & CENS	752249482	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV NANTES RUSSEIL	514480557	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV BOURDON CHAUVEAU NEUILLY	489104125		IG	69,9%	100,0%	IG	69,9%	100,0%
SCCV BOURDON 74 NEUILLY	492900741		IG	69,9%	100,0%	IG	69,9%	100,0%
SCCV 66 CHAUVEAU NEUILLY	507552040	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC PLUTON / NICE PASTORELLI	494925662		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCI FRATERNITE MICHELET A NOISY LE SEC	504969692		IG	49,9%	100,0%	IG	49,9%	100,0%
SCCV PANTIN MEHUL	807671656		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SNC CHERCHE MIDI 118 PARIS 6e	423192962		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC COUR SAINT LOUIS	531197176	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC PARIS 11e PASSAGE SAINT AMBROISE	479985632		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SCI BRILLAT SAVARIN 86 PARIS XIII	487504300	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV PARIS CAMPAGNE PREMIERE	530706936		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC MURAT VARIZE	492650288		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV PARIS 19 MEAUX 81 -83	537989667		IG	59,9%	100,0%	IG	59,9%	100,0%
SAS PARIS 8E 35 RUE DE PONTHEIU	477630057	co-entreprise	NI	0,0%	0,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI PENITENTES	379799745		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV CACHAN GABRIEL PERI 1	537407140		IG	89,9%	100,0%	IG	89,9%	100,0%
SCCV PORTE DE DESMONT	811049626	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV PUTEAUX LES PASTOURELLES	802997510		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV RADOIRE ORDET	EN COURS		IG	79,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%
SNC REPUBLIQUE	443802392		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV REZE-JEAN-JAURES	788521375		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCI DU RIO D'AURON	443924774		NI	0,0%	0,0%	IG	59,9%	100,0%
SCCV RIVES D'ALLAUCH	494440464	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC RIVIERE SEINE	502436140		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV ROMAINVILLE HORIZON	813650769		IG	50,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV COEUR DE LA BOUVERIE	490874021		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SCI RUE DE LA GARE	533718177	co-entreprise	ME	44,9%	45,0%	ME	44,9%	45,0%
SCI ST-CLOUD 9/11 RUE DE GARCHES	444734669	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI LES CELESTINES	481888196	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV PHOENIX	487776551		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCCV SAINT MANDE MOUCHOTTE	529452773	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SARL LES JARDINS DE DAUDET	444326797	co-entreprise	ME	37,4%	37,5%	ME	37,4%	37,5%
SCI DOMAINE DE MEDICIS	450964465		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SCCV SAINTE MARGUERITE	501662233	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI SALON DE PROVENCE - PILON BLANC	488793381		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SAS ROURET INVESTISSEMENT	441581030		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SAS SAINT-OUEN-PARKING BATELIERS NORD	790807150	entreprise associée	ME	28,2%	28,2%	ME	28,2%	28,2%

SOCIÉTÉ	SIREN	31/12/2015			31/12/2014			
		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration	
SCCV ANTONY GRAND PARC 2	752973818	IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%	
SCCV ANTONY GRAND PARC HABITAT 1	524010485	IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%	
SNC BAUD MONT - BAUD RIVAGE	501222038	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SCCV CARTOUCHERIE ILOT 1.5 A	790832190	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV COTO	814221453	IG	50,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%	
SCCV FONTAINE DE LATTES	790866339	IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%	
SCCV HOUILLES SEVERINE	522144609	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV MASSY COLCOGE	504685884	IG	99,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%	
SCCV NICE GOUNOD	499315448	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SCCV SAINT ORENS LE CLOS	515347953	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SCCV TASSIN CONSTELLATION	499796159	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI DE LA PAIX	800702003	co-entreprise	ME	36,0%	36,0%	ME	36,0%	36,0%
SCI LES OPALINES	413093170	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SCCV HANOI GUERIN	499516151	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI SERRIS QUARTIER DU PARC	444639926	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV SEVRAN FREINVILLE	801560079	IG	59,9%	100,0%	IG	59,9%	100,0%	
SCCV SEVRES FONTAINES	789457538	IG	79,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%	
SCCV SEVRES GRANDE RUE	531294346	IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%	
SNC A.G. INVESTISSEMENT	342912094	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SNC ALTAREA HABITATION	479108805	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SNC ALTAREA INVESTISSEMENT	352320808	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SNC LA BUFFA	394940183	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
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 CITALIS	450722483	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SNC COGEDIM DEVELOPPEMENT	318301439	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 GRENOBLE	418868584	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 MEDITERRANEE	312347784	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 PARIS METROPOLE	319293916	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SNC COGEDIM PATRIMOINE	420810475	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 TRADITION	315105452	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SNC COGEDIM VENTE	309021277	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SNC CORESI	380373035	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SNC CSI	751560483	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SNC DU RHIN	501225387	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 PROVENCE L'ETOILE	501552947	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SNC RIVIERA - VILLA SOLANA	483334405	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SNC ST GENIS - RUE DARCIÉUX	793115908	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SCCV SAINT CLOUD PALISSY	792326704	IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%	
SCCV SAINT CYR COEUR DE PLAINE	813335148	IG	79,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%	
SCCV SAINT HERBLAIN PLAISANCE	498619444	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SCCV ST OUEN LES COULEURS DU PARC	789712528	IG	92,3%	100,0%	IG	92,3%	100,0%	
SCCV TERRA MEDITERRANEE	503423782	NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%	
SNC DANUBE	483158382	NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%	
SCI 123 AV CH. DE GAULLE	420990889	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SCCV THONON - CLOS ALBERT BORDEAUX	512308404	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SCCV RIOU	490579224	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SCI LE PARC DE BORDEROUGE	442379244	co-entreprise	NI	0,0%	0,0%	ME	39,9%	40,0%
SCCV SAINTE ANNE	499514420	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SCCV TOULOUSE HARAUCOURT	501635437	NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%	
SCCV TOULOUSE BUSCA	511512071	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SCCV VALLEIRY LE VERNAY	750744575	IG	69,9%	100,0%	IG	69,9%	100,0%	
SCI VANVES MARCHERON	484740295	co-entreprise	ME	37,4%	37,5%	ME	37,4%	37,5%
SCCV VANVES BLEUZEN	513178830	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC VAUBAN	501548952	NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%	
SCCV GREEN ATTITUDE	807582267	IG	89,9%	100,0%	IG	89,9%	100,0%	
SNC PROVENCE LUBERON	520030206	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SCCV LC2 -VENISSIEUX	532790052	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SNC VERCO	504664798	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SNC LES AQUARELLES	492952635	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SNC VAUGRENIER1214 V.LOUBET	434342648	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SNC VILLEURBANNE LA CLEF DES PINS	961505641	NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%	
SNC CARNOT	433906120	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SNC D'ALBIGNY	528661721	NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%	
SCCV VITRY 82	793287392	IG	74,9%	100,0%	IG	74,9%	100,0%	
SCI CIRY-VIRY	490793221	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SCCV VITRY BALZAC	807649355	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
SNC WAGRAM	500795034	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
<b>Bureaux</b>								
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE PROMOTION SNC	535056378	IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%	
ACEP_INVEST 2 CDG NEUILLY / EX ACEP INVEST 4	794194274	entreprise associée	ME	16,6%	16,7%	ME	16,6%	16,7%

SOCIÉTÉ	SIREN		31/12/2015			31/12/2014		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
ACEP INVEST 2 HOLDING SCI	794194274	entreprise associée	ME	16,6%	16,7%	ME	16,6%	16,7%
ACEP INVEST 3 (société civile)	751731530	entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	16,6%	16,7%
AF INVESTCO 4 (SCI)	798601936	entreprise associée	ME	58,3%	58,4%	ME	58,3%	58,3%
AF INVESTCO 5 (SCI)	798601936	entreprise associée	ME	30,1%	30,1%	ME	16,6%	16,7%
MONTIGNY NEWTON SNC	750297137		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTA VAI HOLDCO A (ex Salle wagram, ex theatre de l'empire)	424007425		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTA FUND General Partner sarl	NA		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTA FUND OPCI (SPICAV)	539124529	entreprise associée	ME	16,6%	16,7%	ME	16,6%	16,7%
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE ASSET MANAGEMENT SNC	534207386		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE HOLDING SNC	534129283		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ANDROMEDE CAMPUS SNC	798013280		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
GERLAND 1 SNC	503964629	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
GERLAND 2 SNC	503964702	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
ISSY PONT SCI	524049244	co-entreprise	ME	25,0%	25,0%	ME	25,0%	25,0%
LYON 7 GARNIER VERCORS SNC	798069365		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
PASCALHOLDCO (SPICAV)	809845951	entreprise associée	ME	15,0%	15,1%	NI	0,0%	0,0%
PASCALPROPSCO (SAS)	437929813	entreprise associée	ME	15,0%	15,1%	NI	0,0%	0,0%
WATT SNC	812030302		IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV BALMA ENTREPRISE	524105848	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC ISSY 25 CAMILLE DESMOULINS	390030542		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SARL CLICHY EUROPE 4	442736963	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC COEUR D'ORLY PROMOTION	504160078	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SAS COGEDIM OFFICE PARTNERS	491380101	entreprise associée	ME	16,4%	16,5%	ME	16,4%	16,5%
SNC EUROMED CENTER	504704248	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC FORUM 11	434070066	co-entreprise	ME	33,3%	33,3%	ME	33,3%	33,3%
SNC ISSY 11.3 GALLIENI	492450168	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI LEVALLOIS ANATOLE FRANCE FRONT DE SEINE	343926242		NI	0,0%	0,0%	IG	84,9%	100,0%
SCI AXE EUROPE LILLE	451016745	co-entreprise	ME	44,9%	45,0%	ME	44,9%	45,0%
SCCV SILOPARK	799237722	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV TECHNOFFICE	799125109	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC ROBINI	501765382	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCCV SAINT ETIENNE - ILOT GRUNER	493509723		NI	0,0%	0,0%	IG	99,9%	100,0%
SARL ASNIERES AULAGNIER	487631996	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SAS ALTA RICHELIEU	419671011		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SAS CLAIRE AULAGNIER	493108492		IG	94,9%	100,0%	IG	94,9%	100,0%
SAS COP BAGNEUX	491969952	entreprise associée	ME	16,4%	16,5%	ME	16,4%	16,5%
SAS LIFE INTERNATIONAL COGEDIM	518333448		IG	50,0%	100,0%	IG	50,0%	100,0%
SCI COP BAGNEUX	492452982	entreprise associée	ME	16,4%	16,5%	ME	16,4%	16,5%
SNC COGEDIM ENTREPRISE	424932903		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC SAINT-DENIS LANDY 3	494342827	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SNC DU PARC INDUSTRIEL DE SAINT-PRIEST	443204714		IG	79,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%
SCCV BLAGNAC GALILEE	501180160		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SCI ZOLA 276 - VILLEURBANNE	453440695		IG	74,9%	100,0%	IG	74,9%	100,0%

### 4.3 Evolution du périmètre de consolidation

	31/12/2014	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	31/12/2015
<i>En nombre de sociétés</i>							
Filiales en intégration globale	314	1	24	(6)	(25)	-	308
Coentreprises *	91		4	(1)	(1)	(1)	92
Entreprises associées *	50	1	2	(3)	(6)	1	45
<b>Total</b>	<b>455</b>	<b>2</b>	<b>30</b>	<b>(10)</b>	<b>(32)</b>	<b>-</b>	<b>445</b>

\* Entités consolidées selon la méthode de la mise en équivalence

Les entrées de périmètre correspondent notamment à l'acquisition de la SAS Pascal Propco détentrice des Tours Pascal à la Défense par le fonds Altafund et d'une société programme de l'activité de Promotion Logements (la SCCV Rosso).

Les sorties de périmètre correspondent notamment à la cession de quatre centres commerciaux en Italie, de deux centres commerciaux en France, d'un immeuble de bureaux à Paris par le fonds Altafund, et de trois sociétés dans le secteur de la Promotion (deux filiales du groupe Histoire et Patrimoine et une filiale de Cogedim SAS).

#### 4.4 Activité en cours de cession

Durant l'été 2015, Carrefour s'est engagé auprès du Groupe à racheter la société Rue du Commerce aux termes d'une promesse d'achat. La vente est intervenue le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Ainsi, l'activité « Commerce on line » du Groupe qui comprend exclusivement la filiale Rue du Commerce est présentée, conformément à la norme IFRS 5, en activité non poursuivie.

Le Groupe a cessé d'amortir les actifs de cette activité à compter de la date de leur classement en activité non poursuivie.

Le résultat net de cette activité et ses flux de trésorerie sont présentés sur une ligne distincte respectivement de l'Etat du résultat global, du compte de résultat analytique et du tableau des flux de trésorerie.

Les actifs et passifs de cette activité sont présentés sur des lignes séparées au bilan du Groupe au 31 décembre 2015, sans retraitement du bilan de l'exercice antérieur.

Les indicateurs de résultat et de flux de trésorerie de l'activité en cours de cession se présentent comme suit :

##### Indicateurs de résultat

En millions d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Chiffre d'affaires distribution et Autres	245,0	305,5
Coût des ventes et autres charges	(242,6)	(293,9)
Marge Distribution	2,4	11,7
Commissions Galerie Marchande	10,8	11,1
Charges d'exploitation	(43,3)	(42,2)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(3,9)	(1,4)
Frais de transaction	(2,6)	(3,4)
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>(36,6)</b>	<b>(24,2)</b>
Coût de l'endettement net	(0,0)	(0,5)
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>(36,6)</b>	<b>(24,7)</b>
Impôts sur les sociétés	0,7	(0,2)
<b>Résultat Net</b>	<b>(35,9)</b>	<b>(24,8)</b>
Minoritaires des activités en cours de cession	0,0	0,0
<b>RESULTAT NET, part du Groupe</b>	<b>(35,9)</b>	<b>(24,8)</b>
Perte de valeur de l'activité en cours de cession nette des coûts de la vente	(36,4)	-
<b>RESULTAT NET des activités en cours de cession, part du Groupe</b>	<b>(72,3)</b>	<b>(24,8)</b>

##### Indicateurs de flux de trésorerie

En millions d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	(26,3)	(21,1)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	(10,7)	(9,6)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	(0,8)	30,6
<b>Flux nets de trésorerie</b>	<b>(37,8)</b>	<b>(0,0)</b>
Trésorerie de clôture	(7,6)	-
<b>Flux nets liés à l'activité en cours de cession (1)</b>	<b>(45,3)</b>	<b>(0,0)</b>

(1) Ligne présentée dans le tableau des flux de trésorerie du Groupe.

Ces flux de trésorerie ne tiennent pas compte des coûts de la vente.

## 4.5 Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées

En application des normes IFRS 10,11 et 12 sont, en conséquence, comptabilisées dans le poste titres et investissements dans 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 Evolution des titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées

En millions d'euros	Valeur en équivalence des co-entreprises	Valeur en équivalence des entreprises associées	Valeur des Participations mises en équivalence	Titres non consolidés	Créances sur co-entreprises	Créances sur entreprises associées	Créances sur filiales en équivalence et participations non consolidées	Total Titres et investissements dans les participations en équivalence et non consolidées
<b>Au 1er janvier 2014</b>	<b>94,2</b>	<b>98,1</b>	<b>192,2</b>	<b>0,3</b>	<b>76,9</b>	<b>9,2</b>	<b>86,1</b>	<b>278,6</b>
Dividendes	(8,6)	(3,1)	(11,8)	–	–	–	–	(11,8)
Quote-part de résultat net	35,0	15,7	50,6	–	–	–	–	50,6
Augmentation de capital	6,5	(7,7)	(1,3)	(0,0)	–	–	–	(1,3)
Variation des créances financières	(0,0)	0,0	–	0,0	36,8	3,2	40,0	40,0
Dotations et reprises de provisions	–	–	–	(0,0)	–	–	–	(0,0)
Autres variations	(5,6)	(0,3)	(5,9)	(0,0)	(0,0)	–	(0,0)	(5,9)
Variation de périmètre	(0,2)	11,8	11,6	0,2	(2,6)	2,6	0,0	11,8
<b>Au 31 décembre 2014</b>	<b>121,2</b>	<b>114,3</b>	<b>235,5</b>	<b>0,4</b>	<b>111,0</b>	<b>15,0</b>	<b>126,1</b>	<b>362,0</b>
Dividendes	(5,2)	(3,5)	(8,7)	–	–	–	–	(8,7)
Quote-part de résultat net	6,3	7,2	13,4	–	–	–	–	13,4
Augmentation de capital	0,0	6,0	6,0	(0,0)	–	–	–	6,0
Variation des créances financières	–	0,0	0,0	(0,0)	30,9	48,3	79,3	79,3
Dotations et reprises de provisions	–	–	–	0,0	–	–	–	0,0
Autres variations	(0,5)	(0,2)	(0,7)	(0,0)	–	–	–	(0,8)
Variation de périmètre	(48,9)	0,3	(48,6)	(0,0)	(40,6)	(1,1)	(41,7)	(90,3)
<b>Au 31 décembre 2015</b>	<b>72,9</b>	<b>124,0</b>	<b>196,9</b>	<b>0,4</b>	<b>101,4</b>	<b>62,3</b>	<b>163,7</b>	<b>361,0</b>

La variation de périmètre est liée à la prise de contrôle de la société Alta Quartz qui porte le centre commercial situé à Villeneuve-la-Garenne.

### 4.5.2 Valeurs en équivalence des co-entreprises et des entreprises associées

En millions d'euros	Valeur nette des sociétés mises en équivalence 31/12/2015	Valeur nette des sociétés mises en équivalence 31/12/2014
<b>Co-entreprises :</b>		
Commerce physique	48,7	101,1
Logement	19,2	8,6
Bureau	5,1	11,4
<b>Valeur en équivalence des co-entreprises</b>	<b>72,9</b>	<b>121,2</b>
<b>Entreprises associées :</b>		
Commerce physique	96,7	92,4
Logement	16,0	17,2
Bureau	11,3	4,7
<b>Valeur en équivalence des entreprises associées</b>	<b>124,0</b>	<b>114,3</b>
<b>Valeur en équivalence des co-entreprises et entreprises associées</b>	<b>196,9</b>	<b>235,5</b>

La valeur comptable prise individuellement de chacune de ces sociétés n'est pas significative pour le Groupe.

#### 4.5.3 Principaux éléments du bilan et du compte de résultat des co-entreprises

##### Bilan des co-entreprises en quote-part

En millions d'euros	Commerce physique	Logement	Bureau	31/12/2015	Commerce physique	Logement	Bureau	31/12/2014
Actifs non courants	152,4	2,2	0,6	155,2	307,7	1,3	0,3	309,3
Actifs courants	(2,6)	141,5	78,3	217,3	61,6	103,8	50,6	216,0
<b>Total Actifs</b>	<b>149,9</b>	<b>143,7</b>	<b>78,9</b>	<b>372,5</b>	<b>369,2</b>	<b>105,1</b>	<b>50,9</b>	<b>525,3</b>
Passifs non courants	86,9	11,7	1,3	99,9	190,8	14,9	3,4	209,1
Passifs courants	14,4	112,8	72,5	199,6	77,2	81,6	36,0	194,9
<b>Total Dettes</b>	<b>101,2</b>	<b>124,5</b>	<b>73,8</b>	<b>299,5</b>	<b>268,1</b>	<b>96,5</b>	<b>39,5</b>	<b>404,0</b>
<b>Actif net en équivalence</b>	<b>48,7</b>	<b>19,2</b>	<b>5,1</b>	<b>72,9</b>	<b>101,1</b>	<b>8,6</b>	<b>11,4</b>	<b>121,2</b>

##### Eléments de résultat en quote-part

En millions d'euros	Commerce physique	Logement	Bureau	31/12/2015	Commerce physique	Logement	Bureau	31/12/2014
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(1,2)</b>	<b>7,5</b>	<b>2,9</b>	<b>9,1</b>	<b>32,0</b>	<b>3,6</b>	<b>2,6</b>	<b>38,3</b>
Coût de l'endettement net	(2,2)	(0,0)	(0,1)	(2,3)	(4,9)	(0,1)	0,0	(4,9)
Variation de valeur des instruments de couverture	0,2	–	–	0,2	(0,0)	–	–	(0,0)
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>(3,3)</b>	<b>7,5</b>	<b>2,8</b>	<b>7,0</b>	<b>27,1</b>	<b>3,5</b>	<b>2,6</b>	<b>33,3</b>
Impôts sur les sociétés	(0,1)	(1,0)	0,4	(0,7)	0,1	(1,0)	2,5	1,6
<b>Résultat net après impôt</b>	<b>(3,4)</b>	<b>6,5</b>	<b>3,2</b>	<b>6,3</b>	<b>27,3</b>	<b>2,5</b>	<b>5,2</b>	<b>35,0</b>
Résultat hors groupe	0,0	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	0,0	(0,0)	(0,0)
<b>Résultat net, part du groupe</b>	<b>(3,4)</b>	<b>6,5</b>	<b>3,2</b>	<b>6,3</b>	<b>27,3</b>	<b>2,5</b>	<b>5,2</b>	<b>35,0</b>

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le groupe s'établit à 17,0 millions d'euros au 31 décembre 2015 contre 20,1 millions d'euros au 31 décembre 2014.

#### 4.5.4 Principaux éléments du bilan et du compte de résultat des entreprises associées

##### Bilan des entreprises associées en quote-part

En millions d'euros	Commerce physique	Logement	Bureau	31/12/2015	Commerce physique	Logement	Bureau	31/12/2014
Actifs non courants	158,0	7,8	64,9	230,7	104,1	7,1	30,3	141,5
Actifs courants	37,9	66,6	9,9	114,4	39,0	86,2	16,0	141,2
<b>Total Actifs</b>	<b>195,9</b>	<b>74,4</b>	<b>74,8</b>	<b>345,1</b>	<b>143,1</b>	<b>93,3</b>	<b>46,3</b>	<b>282,7</b>
Passifs non courants	23,6	2,2	51,8	77,6	23,5	5,3	25,8	54,7
Passifs courants	75,6	56,2	11,7	143,6	27,3	70,8	15,7	113,8
<b>Total Dettes</b>	<b>99,2</b>	<b>58,4</b>	<b>63,5</b>	<b>221,1</b>	<b>50,8</b>	<b>76,1</b>	<b>41,6</b>	<b>168,5</b>
<b>Actif net en équivalence</b>	<b>96,7</b>	<b>16,0</b>	<b>11,3</b>	<b>124,0</b>	<b>92,4</b>	<b>17,2</b>	<b>4,7</b>	<b>114,3</b>

## Elements de résultat en quote-part

<i>En millions d'euros</i>	<i>Commerce physique</i>	<i>Logement</i>	<i>Bureau</i>	<b>31/12/2015</b>	<i>Commerce physique</i>	<i>Logement</i>	<i>Bureau</i>	<b>31/12/2014</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>10,0</b>	<b>(0,9)</b>	<b>1,6</b>	<b>10,6</b>	<b>12,6</b>	<b>3,3</b>	<b>5,4</b>	<b>21,3</b>
Coût de l'endettement net	0,1	(0,1)	(0,9)	(0,9)	0,3	0,0	(0,5)	(0,1)
Variation de valeur des instruments de couverture	(0,0)	–	(0,0)	(0,0)	0,0	–	(0,1)	(0,1)
Résultat de cession des participations	–	(0,2)	–	(0,2)	(0,0)	–	0,0	(0,0)
Dividendes	0,5	(0,0)	–	0,5	0,6	–	–	0,6
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>10,6</b>	<b>(1,2)</b>	<b>0,7</b>	<b>10,0</b>	<b>13,5</b>	<b>3,4</b>	<b>4,8</b>	<b>21,7</b>
Impôts sur les sociétés	(3,4)	1,0	(0,4)	(2,9)	(4,3)	(1,2)	(0,5)	(6,0)
<b>Résultat net après impôt</b>	<b>7,1</b>	<b>(0,3)</b>	<b>0,3</b>	<b>7,2</b>	<b>9,2</b>	<b>2,2</b>	<b>4,3</b>	<b>15,7</b>
Résultat hors groupe	(0,0)	0,0	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Résultat net, part du groupe	7,1	(0,3)	0,3	7,1	9,2	2,2	4,3	15,6

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le groupe s'établit à 7,0 millions d'euros au 31 décembre 2015 contre 5,3 millions d'euros au 31 décembre 2014.

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

#### Engagements donnés

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

Des garanties financières d'achèvement ont été données dans le cadre de l'activité de promotion immobilière, et s'élèvent en quote-part à 15,0 millions d'euros.

#### Engagements reçus

Au 31 décembre 2015, les principaux engagements reçus par les co-entreprises

concernent les cautions reçues des locataires pour 2,4 millions d'euros (en quote-part).

## 5 RESULTAT

### 5.1 Résultat opérationnel

#### 5.1.1 Loyers nets

Les loyers nets du Groupe s'élèvent à 160,5 millions d'euros en 2015 contre 156,4 millions d'euros en 2014. Les principaux événements de la période concernent la prise de contrôle, le 11 mars 2015, à 100% du centre commercial Quartz (antérieurement détenu à 50% et consolidé en mise en équivalence), l'ouverture du village de marques à Aubergenville et de l'extension du centre commercial d'Aix-en-Provence, ainsi que la cession de quatre centres commerciaux italiens.

#### 5.1.2 Marge immobilière

La marge immobilière de l'activité Logements de 71,1 millions d'euros, en progression de + 16,3 millions d'euros, est en lien avec le haut niveau d'activité commerciale de 2014 et de 2015. La marge immobilière de l'activité Bureaux augmente de 12,0 millions d'euros pour s'établir à 18,2 millions d'euros, tirée notamment par la réalisation du siège régional de Safran à Blagnac (ZAC Andromède) dans l'agglomération toulousaine et du futur ensemble destiné à accueillir les fonctions « siège » des divisions Santé Animale et Vaccins de Sanofi (Merrial et Sanofi-Pasteur) à Lyon.

#### 5.1.3 Frais de structure nets

Les frais de structure nets relatifs aux sociétés prestataires du Groupe s'élèvent à (40,9) millions d'euros en 2015 contre (33,0) millions d'euros en 2014.

Ils comprennent :

- les charges de personnel,
- les autres charges de structure telles les frais de fonctionnement (loyer du siège social, ...) et les honoraires courants,
- les prestations de service réalisées par les sociétés prestataires du Groupe pour compte de tiers ou propre.

### Charges de personnel

En millions d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Rémunérations du personnel	(72,5)	(69,9)
Charges sociales	(32,3)	(30,9)
Personnel, paiements en actions	(1,9)	(3,9)
Intéressement et participation	(6,1)	-
Autres charges de personnel	(5,8)	(3,2)
Indemnités de départ en retraite (IFRS)	(0,7)	(0,6)
<b>Charges de personnel</b>	<b>(119,2)</b>	<b>(108,5)</b>

#### 5.1.4 Autres éléments du résultat opérationnel

##### Autres produits et charges

Ils sont principalement constitués d'honoraires, de frais marketing des centres commerciaux, de primes d'assurance, d'impôts et taxes et de services bancaires encourus par les sociétés non prestataires du Groupe ainsi que des revenus et charges accessoires aux activités du Groupe. En 2015, les frais marketing des centres commerciaux s'établissent à un montant de 4,6 millions d'euros contre 0,9 millions d'euros. Cette progression s'explique par les opérations de développement dans les centres notamment Cap 3000 (extension en cours de construction en site ouvert) et dans les centres récemment ouverts ou restructurés Quartz, Aubergenville et Aix. Ces frais ne peuvent être capitalisés au regard des normes comptables IFRS.

##### Dotations aux amortissements

Ces dotations concernent les biens d'exploitation des activités accessoires du Groupe.

##### Frais (indemnité) de transaction

Il s'agit de frais de transaction ne relevant pas de la marche courante des affaires. Aucune indemnité n'est encourue au titre de 2015 et 2014.

##### Résultat de cession d'actifs de placement

Ce poste concerne la cession de deux projets en développement à Ruaudin, en Sarthe.

## Variations de valeur des immeubles de placement évalués à la juste valeur

Les variations de valeur des immeubles de placement constituent un produit de 113,5 millions d'euros en 2015.

## Pertes de valeurs nettes sur immeubles de placement et autres actifs immobilisés

Ce poste concerne en 2015 la réévaluation d'un projet en développement en Espagne.

## Dotations nettes aux provisions

Le solde est positif à hauteur de 0,2 million d'euros en 2015.

## Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence

La quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence représente un produit de 13,4 millions d'euros en 2015 (se référer à la note « Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées »).

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

### 5.2.1 Coût de l'endettement financier net

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2015	31/12/2014
Intérêts obligataires et bancaires (1)	(47,5)	(44,9)
Intérêts sur avances d'associés	(1,4)	(1,8)
Intérêts sur instruments de couverture de taux	(7,5)	(11,0)
Commissions de non utilisation	(2,3)	(1,5)
Autres charges financières	(0,4)	0,2
Frais financiers capitalisés	6,3	7,3
<b>Charges financières</b>	<b>(52,8)</b>	<b>(51,6)</b>
Produits nets sur cession de VMP	0,2	0,5
Intérêts sur avances d'associés	3,3	2,8
Autres produits d'intérêts	0,6	0,6
Produits d'intérêts sur comptes courants bancaires	0,0	0,0
Intérêts sur instruments de couverture de taux	11,4	9,1
<b>Produits financiers</b>	<b>15,4</b>	<b>13,0</b>
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT NET</b>	<b>(37,4)</b>	<b>(38,6)</b>

(1) Les charges d'intérêts sur emprunts auprès des établissements de crédit comprennent l'incidence de l'étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts conformément aux normes IAS 32 / 39 pour un montant de -5,6 millions d'euros contre -4,7 millions d'euros. Ces frais encourus dans le passé sont sans impact cash sur la période.

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

Le taux de capitalisation utilisé pour déterminer les montants des coûts d'emprunt pouvant être

incorporés dans le coût des actifs correspond au taux des financements spécifiquement affectés au développement des actifs ou, s'il n'existe pas de financement spécifique, au coût moyen de l'endettement supporté par la Société et non spécifiquement affecté.

Le coût de financement moyen du Groupe Altarea Cogedim s'établit à 1,94% marge incluse au 31 décembre 2015, contre 2,41% à fin 2014.

---

## 5.2.2 Impact résultat des instruments financiers

Les variations de valeur et le résultat de cessions des instruments financiers constituent une charge nette de (40,5) millions d'euros au 31 décembre 2015 contre (72,8) millions d'euros au 31 décembre 2014. Cela correspond à la somme des variations de valeur des instruments de couverture économique de taux d'intérêt utilisés par le Groupe et des soultes supportées afin de

procéder à la restructuration de plusieurs instruments de couverture. Les soultes encourues au 31 décembre 2015 s'élèvent à (114,0) millions d'euros contre (55,1) millions d'euros au 31 décembre 2014.

L'actualisation des créances constitue une charge au 31 décembre 2015 de (0,2) million d'euros.

## 5.3 Impôt sur les résultats

### Analyse de la charge d'impôt

La charge d'impôt s'analyse comme suit :

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2015	31/12/2014 (*)
<b>Impôt courant</b>	<b>(1,0)</b>	<b>(1,6)</b>
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	(5,5)	64,4
Ecarts d'évaluation	0,0	0,2
Juste valeur des immeubles de placement	(5,3)	4,6
Juste valeur des instruments financiers de couverture	(3,3)	(4,4)
Marge à l'avancement	12,8	21,2
Autres différences temporelles	(2,6)	0,7
<b>Impôt différé</b>	<b>(3,8)</b>	<b>86,6</b>
<b>Total produit (charge) d'impôt</b>	<b>(4,8)</b>	<b>85,0</b>

(\*) : l'activité en cours de cession en 2015 est retraitée dans les chiffres présentés sur 2014

### Taux effectif d'impôt

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2015	31/12/2014 (*)
<b>Résultat avant impôt des sociétés intégrées (hors activités destinées à la vente)</b>	<b>247,9</b>	<b>149,1</b>
<b>Economie (charge) d'impôt du groupe</b>	<b>(4,8)</b>	<b>85,0</b>
<b>Taux effectif d'impôt</b>	<b>1,96%</b>	<b>N/A</b>
Taux d'impôt en France	34,43%	34,43%
<b>Impôt théorique</b>	<b>(85,4)</b>	<b>(51,3)</b>
<b>Ecart entre l'impôt théorique et l'impôt réel</b>	<b>80,5</b>	<b>136,3</b>
Ecarts liés au statut SIIC des entités	57,5	68,8
Ecarts liés au traitement des déficits	22,3	67,5
Autres différences permanentes et différences de taux	0,7	0,1

(\*) : l'activité en cours de cession en 2015 est retraitée dans les chiffres présentés sur 2014

Les écarts liés au statut SIIC des entités correspondent aux économies d'impôt afférentes au résultat accumulé par les sociétés françaises ayant opté pour le régime SIIC.

Les écarts liés au traitement des déficits correspondent à la charge d'impôt afférente à des

déficits générés dans l'exercice et non activés, et/ou à l'économie d'impôt afférente à la consommation ou l'activation dans l'exercice d'un déficit antérieur non activé.

## Actifs et passifs d'impôts différés

<i>En millions d'euros</i>	Déficits fiscaux activés	Écarts d'évaluation	Juste valeur des immeubles de placement	Juste valeur des instruments financiers	Marge à l'avancement	Autres différences temporelles	TOTAL
<b>Au 01/01/2014</b>	<b>115,2</b>	<b>(38,9)</b>	<b>(18,7)</b>	<b>4,6</b>	<b>(55,4)</b>	<b>17,2</b>	<b>24,0 (*)</b>
Charge (produit) comptabilisé (e) au compte de résultat	64,4	0,8	4,6	(4,4)	21,2	(0,1)	86,5
Impôts différés comptabilisés en capitaux propres	–	–	–	–	–	(0,8)	(0,8)
Autres variations	0,0	(0,6)	0,0	(0,0)	26,0	(26,0)	(0,6)
Variation de périmètre	–	–	–	–	(1,2)	1,1	(0,1)
<b>Au 31/12/2014</b>	<b>179,6</b>	<b>(38,6)</b>	<b>(14,2)</b>	<b>0,2</b>	<b>(9,5)</b>	<b>(8,5)</b>	<b>109,0 (*)</b>
Reclassement des actifs/passifs de l'activité en cours de cession	–	10,4	–	–	–	0,1	10,5 (**)
Charge (produit) comptabilisé (e) au compte de résultat	(5,5)	0,0	(5,3)	(3,3)	12,8	(2,6)	(3,8)
Impôts différés comptabilisés en capitaux propres	–	–	–	–	–	(0,0)	(0,0)
Autres variations	–	3,5	(6,4)	0,0	(0,0)	2,6	(0,3)
Variation de périmètre	–	1,8	2,7	(0,0)	(0,9)	4,7	8,3
<b>Au 31/12/2015</b>	<b>174,1</b>	<b>(22,9)</b>	<b>(23,1)</b>	<b>(3,1)</b>	<b>2,4</b>	<b>(3,7)</b>	<b>123,7 (**)</b>

(\*) : l'activité en cours de cession en 2015 n'est pas retraitée dans les chiffres présentés sur 2014

(\*\*) : Les impôts différés liés à l'activité en cours de cession sont extournés en 2015 pour le solde au 1er janvier 2015

<i>En millions d'euros</i>	Impôts différés actif	Impôts différés passif	Impôts différés nets
<b>Au 31/12/2014</b>	<b>116,4</b>	<b>7,4</b>	<b>109,0</b>
<b>Au 31/12/2015</b>	<b>126,2</b>	<b>2,5</b>	<b>123,7</b>

Les impôts différés constatés en capitaux propres se rapportent aux plans de stock-options et actions gratuites constatés en charges de personnel par contrepartie en capitaux propres en application de la norme IFRS 2 ainsi qu'à l'annulation des boni ou mali sur cession des actions propres, et aux écarts d'évaluation sur plans de retraite à prestations définies (écarts actuariels).

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.

### Propositions de rectification

La société Coresi, filiale du pôle promotion, a fait l'objet d'une vérification de comptabilité qui s'est terminée le 23 mars 2015. L'Administration fiscale

a principalement remis en cause, dans sa proposition de rectification en date du 29 mai 2015, la déductibilité de provisions pour dépréciation de titres - acquis dans la seule intention de disposer d'emprises foncières – pour un montant en base de 82,4 millions d'euros qui pourrait se traduire par un impact éventuel de sortie de trésorerie d'un montant de 7 millions d'euros compte-tenu de la situation fiscale de ses associés.

La société Coresi dispose de plusieurs fondements devant aboutir au rejet de ces propositions de rectification.

En accord avec ses conseils, le Groupe entend poursuivre la procédure de contestation qui n'est encore qu'à sa phase administrative. La Société a eu l'occasion de développer ses arguments avec les représentants de l'administration et est en attente d'être reçue par l'interlocuteur départemental. En conséquence, aucune provision n'a été dotée au 31 décembre 2015.

## 6 PASSIFS

### 6.1 Capitaux propres

#### 6.1.1 Capital, paiement en actions et actions propres

##### CAPITAL

##### Capital d'Altarea SCA (en €)

<i>En nombre de titres et en euros</i>	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
<b>Nombre d'actions émises au 31 décembre 2013</b>	<b>11 592 805</b>	<b>15,28</b>	<b>177 146 239</b>
Augmentation de capital suite à exercice de l'option pour paiement du dividende en actions	922 692	15,28	14 098 734
<b>Nombre d'actions émises au 31 décembre 2014</b>	<b>12 515 497</b>	<b>15,28</b>	<b>191 244 972</b>
<b>Nombre d'actions émises au 31 décembre 2015</b>	<b>12 515 497</b>	<b>15,28</b>	<b>191 244 972</b>

##### Gestion du capital

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

La Société mesure le capital de la Société au travers de l'Actif Net Réévalué et du Loan To Value.

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

##### PAIEMENTS EN ACTIONS

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à (1,9) million d'euros au titre de l'exercice 2015,

contre (3,9) millions d'euros au titre de l'exercice 2014.

##### Plan de stock-options

Aucun plan de stock-options n'est en cours au 31 décembre 2015.

##### Attribution d'actions gratuites

Au cours de l'année 2015,

- 4 600 droits ont été annulés,
- 23 000 actions ont été livrées.

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2014	Attribution	Livraison	Droits annulés (*)	Droits en circulation au 31/12/2015
<b>Plans d'attribution sur titres altarea</b>							
18 février 2013	82 900	18 février 2016	65 900			(3 100)	62 800
2 avril 2013	14 000	2 avril 2015	14 000		(14 000)		-
15 mai 2013	9 000	15 juin 2015	9 000		(9 000)		-
17 juin 2013	3 000	17 avril 2016	3 000				3 000
26 février 2014	1 500	26 février 2016	1 500			(1 500)	-
<b>Total</b>	<b>110 400</b>		<b>93 400</b>	<b>-</b>	<b>(23 000)</b>	<b>(4 600)</b>	<b>65 800</b>

(\*) : droits annulés pour motifs de départ, du fait de conditions de performance non atteintes de manière certaine ou de modifications de conditions des plans

## ACTIONS PROPRES

Le prix de revient des actions propres est de 22,6 millions d'euros au 31 décembre 2015 pour 169 263 actions (dont 167 762 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 1 501 actions affectées à un contrat de liquidité), contre 19,6 millions d'euros au 31 décembre 2014 pour 160 349 actions (dont 157 490 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 2 859 actions affectées à un contrat de liquidité). Les actions propres sont éliminées par imputation directe en capitaux propres.

### 6.1.2 Dividendes proposés et versés

Au titre de l'exercice 2015, le versement d'un dividende en numéraire de 11 euros par action, soit un montant de 135,8 millions d'euros (sur la base du nombre d'actions en circulation à la date de clôture diminuée de l'autocontrôle), sera proposé au vote de la prochaine assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015, dont la tenue est prévue au 15 avril 2016. Il s'accompagnera d'un versement proportionnel à l'associé commandité unique, la société Altafi 2, pour un montant de 2 millions d'euros représentant 1,5% du montant versé aux commanditaires.

Cette même assemblée offrira aux actionnaires l'option entre le paiement du dividende ordinaire en numéraire ou en actions à créer de la société. Le prix d'émission des actions nouvelles remises en paiement sera fixé comme étant égal à un prix non inférieur à 90% de la moyenne des premiers

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 (2,7) millions d'euros au 31 décembre 2015 (1,7 million d'euros nets d'impôt), contre (0,9) million d'euros au 31 décembre 2014 (0,6 million d'euros nets d'impôt).

L'impact en trésorerie correspondant aux achats et cessions de la période s'élève à (5,7) millions d'euros au 31 décembre 2015 contre (1,5) million d'euros au 31 décembre 2014.

cours cotés lors des vingt séances de bourse précédant le jour de l'assemblée générale diminuée du montant du dividende unitaire de 11 euros qui sera décidé par l'assemblée générale.

Au titre de l'exercice 2014, le versement d'un dividende en numéraire de 10 euros par action a été voté par l'assemblée générale du 5 juin 2015 statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 et mis en paiement le 3 juillet 2015 pour un montant total de 123,8 millions d'euros calculé sur la base du nombre d'actions ayant droit à dividende à la date effective de la distribution soit 12 380 754 actions. Cette distribution est accompagnée d'un versement proportionnel à l'associé commandité unique, la société Altafi 2, pour un montant de 1,9 million d'euros représentant 1,5% du montant versé aux commanditaires.

## 6.2 Endettement financier net et sûretés

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

	Emprunts obligataires (hors intérêts courus)	Billets de trésorerie	Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	Endettement obligataire et bancaire, hors intérêts courus et découverts bancaires	Intérêts courus sur emprunts obligataires et bancaires	Endettement obligataire et bancaire, hors découverts bancaires	Trésorerie et équivalents de trésorerie	Découverts bancaires	Trésorerie nette	Endettement obligataire et bancaire net	Prêts participatifs et avances Groupe et associés	Intérêts courus sur avances Groupe et associés	Endettement financier net des activités poursuivies	Endettement financier net de l'activité en cours de cession	Endettement financier net
<i>En millions d'euros</i>															
<b>Au 1er janvier 2014</b>	<b>248,6</b>	<b>28,0</b>	<b>1 750,1</b>	<b>2 026,7</b>	<b>5,8</b>	<b>2 032,5</b>	<b>(209,2)</b>	<b>39,7</b>	<b>(169,6)</b>	<b>1 862,9</b>	<b>78,8</b>	<b>3,0</b>	<b>1 944,6</b>	<b>(20,6)</b>	<b>1 924,0</b>
Augmentation	228,1	358,0	407,5	993,7	5,1	998,8	-	-	-	998,8	(6,0)	1,9	994,7	31,2	1 025,9
Diminution	0,5	(333,0)	(570,4)	(902,9)	(0,9)	(903,8)	-	-	-	(903,8)	(0,1)	(0,3)	(904,3)	-	(904,3)
<i>dont étalement des frais d'émission</i>	0,6	-	4,5	5,0	-	5,0	-	-	-	5,0	-	-	5,0	-	5,0
<i>dont affectation de résultat aux comptes courants d'associés</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,4	-	10,4	-	10,4
Variations	-	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)	(123,6)	(37,6)	(161,2)	(161,2)	-	-	(161,2)	0,0	(161,2)
Actualisation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reclassements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	0,5	0,0	0,6	0,6	0,4	-	0,9	-	0,9
<b>Au 31 décembre 2014</b>	<b>477,2</b>	<b>53,0</b>	<b>1 587,3</b>	<b>2 117,5</b>	<b>9,9</b>	<b>2 127,4</b>	<b>(332,3)</b>	<b>2,1</b>	<b>(330,2)</b>	<b>1 797,2</b>	<b>73,0</b>	<b>4,6</b>	<b>1 874,8</b>	<b>10,6</b>	<b>1 885,4</b>
Augmentation	-	607,5	1 213,3	1 820,8	1,5	1 822,4	-	-	-	1 822,4	11,5	3,4	1 837,2	5,7	1 842,9
Diminution	0,6	(600,0)	(729,7)	(1 329,1)	(1,0)	(1 330,1)	-	-	-	(1 330,1)	(15,9)	(3,1)	(1 349,1)	(0,7)	(1 349,9)
<i>dont étalement des frais d'émission</i>	0,6	-	5,3	5,9	-	5,9	-	-	-	5,9	-	-	5,9	-	5,9
<i>dont affectation de résultat aux comptes courants d'associés</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,0	-	5,0	-	5,0
Variations	-	-	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	62,9	28,6	92,5	92,5	-	-	92,5	18,1	110,6
Reclassement de l'activité en cours de cession	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(0,0)	(33,6)	(33,6)
Variation de périmètre	-	-	82,2	82,2	0,9	83,1	3,4	(26,9)	(23,5)	59,6	35,0	1,0	95,6	-	95,6
<b>Au 31 décembre 2015</b>	<b>477,8</b>	<b>60,5</b>	<b>2 153,1</b>	<b>2 691,4</b>	<b>11,4</b>	<b>2 702,7</b>	<b>(266,0)</b>	<b>4,9</b>	<b>(261,1)</b>	<b>2 441,6</b>	<b>103,6</b>	<b>5,8</b>	<b>2 551,0</b>	<b>-</b>	<b>2 551,0</b>
<i>Actifs courants à fin 2014</i>	-	-	-	-	-	-	(332,3)	-	(332,3)	(332,3)	-	-	(332,3)	(25,7)	(358,0)
<i>Passifs non courants à fin 2014</i>	477,2	-	1 267,1	1 744,3	-	1 744,3	-	-	-	1 744,3	50,8	-	1 795,1	-	1 795,1
<i>Passifs courants à fin 2014</i>	-	53,0	320,2	373,2	9,9	383,1	-	2,1	2,1	385,2	22,3	4,6	412,0	36,2	448,3
<i>Actifs courants à fin 2015</i>	-	-	-	-	-	-	(266,0)	-	(266,0)	(266,0)	-	-	(266,0)	-	(266,0)
<i>Passifs non courants à fin 2015</i>	477,8	-	1 825,0	2 302,8	-	2 302,8	-	-	-	2 302,8	63,6	-	2 366,4	-	2 366,4
<i>Passifs courants à fin 2015</i>	-	60,5	328,1	388,6	11,4	399,9	-	4,9	4,9	404,8	40,0	5,8	450,6	-	450,6

Les emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires comprennent une dette de location financement pour un montant de 36,0 millions d'euros contre 39,2 millions d'euros au 31 décembre 2014. Cette dette finance un immeuble de placement d'une valeur de 71,9 millions d'euros à fin 2015.

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

- refinancé l'opération Cap 3000, à Saint Laurent du Var : 400 millions d'euros de financement, dont 100 millions sont non tirés,
- refinancé des crédits déjà existants en allongeant leur durée : en juillet, signature d'un contrat cadre portant sur le

refinancement hypothécaire de 16 actifs pour un montant de 854 millions d'euros. Au 31 décembre, 10 actifs ont été refinancés (dont 9 détenus à 100%) pour un montant de 642 millions d'euros,

- tiré certaines lignes de crédit corporate antérieurement souscrites auprès des banques habituelles à hauteur de 272,2 millions d'euros.

Par ailleurs, la variation de périmètre correspond principalement à la sortie de l'endettement du portefeuille italien cédé le 29 avril 2015 et à la consolidation du financement du centre Quartz situé à Villeneuve-la-Garenne suite à sa prise de contrôle à 100%.

La variation de l'endettement financier net obligataire et bancaire qui passe de 1,8 à 2,4 milliards d'euros s'explique par le financement du développement du Groupe.

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

### Ventilation par échéance de l'endettement bancaire et obligataire

En millions d'euros	31/12/2015	31/12/2014
< 3 mois	28,7	102,1
De 3 à 6 mois	226,1	22,7
De 6 à 9 mois	94,3	231,7
De 9 à 12 mois	55,9	30,1
<b>A moins d'1 an</b>	<b>405,1</b>	<b>386,6</b>
A 2 ans	435,5	455,0
A 3 ans	143,0	435,4
A 4 ans	499,6	117,1
A 5 ans	48,7	397,6
<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>1 126,8</b>	<b>1 405,1</b>
<b>Plus de 5 ans</b>	<b>1 202,3</b>	<b>350,9</b>
Frais d'émission restant à amortir	(26,6)	(12,3)
<b>Total endettement bancaire brut</b>	<b>2 707,6</b>	<b>2 130,3</b>

Les opérations de refinancement ont eu pour conséquence d'allonger la durée de la dette, la part à plus de 5 ans représentant au 31 décembre 2015 44% de l'endettement bancaire brut contre 16% au 31 décembre 2014.

### Ventilation par sûretés de l'endettement bancaire et obligataire

En millions d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Hypothèques	1 312,4	1 030,9
Promesses d'hypothèques	144,2	129,9
Privilège de prêteur de deniers	19,9	4,2
Nantissement de titres	391,0	257,7
Caution donnée par Altarea SCA	200,0	170,0
Non garanti	666,7	549,9
Emprunts obligataires cotés	330,0	330,0
Emprunt obligataire privé	150,0	150,0
Billets de trésorerie	60,5	53,0
Emprunts bancaires	110,0	4,9
Découverts bancaires	4,9	2,1
Intérêts courus non échus	11,4	9,9
<b>Total</b>	<b>2 734,2</b>	<b>2 142,6</b>
Frais d'émission restant à amortir	(26,6)	(12,3)
<b>Total endettement bancaire brut</b>	<b>2 707,6</b>	<b>2 130,3</b>

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 les activités de Promotion. Les nantissements de titres ou les cautions sont des garanties données pour des financements corporate ou d'acquisition de titres.

### Ventilation par taux de l'endettement bancaire et obligataire

En millions d'euros	Endettement bancaire brut		Total
	Taux variable	Taux fixe	
Au 31 décembre 2015	1 948,3	759,4	2 707,6
Au 31 décembre 2014	1 550,3	580,0	2 130,3

La valeur de marché des dettes à taux fixe s'élève à 787,0 millions d'euros au 31 décembre 2015 contre 596,8 millions d'euros au 31 décembre 2014.

### Echéancier des intérêts à payer dans le futur

En millions d'euros	31/12/2015	31/12/2014
< 3 mois	10,5	9,9
De 3 à 6 mois	10,3	10,6
De 6 à 9 mois	10,0	9,0
De 9 à 12 mois	9,4	9,0
<b>A moins d'1 an</b>	<b>40,1</b>	<b>38,4</b>
A 2 ans	38,2	57,4
A 3 ans	49,5	48,4
A 4 ans	41,5	37,2
A 5 ans	29,1	29,7
<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>158,3</b>	<b>172,7</b>

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

## 6.3 Provisions

En millions d'euros	Provision pour indemnité de départ en retraite	Autres provisions			Total Autres provisions	Activités poursuivies	Activité en cours de cession	Total
		Commerce physique	Logements	Bureaux				
<b>Au 1er janvier 2014</b>	<b>7,7</b>	<b>1,7</b>	<b>6,1</b>	<b>0,9</b>	<b>8,8</b>	<b>16,4</b>	<b>4,7</b>	<b>21,1</b>
Dotations	0,9	2,9	1,4	–	4,3	5,2	0,8	6,0
Reprises utilisées	(0,3)	(1,0)	(0,7)	(0,0)	(1,7)	(2,0)	(2,1)	(4,1)
Reprises non utilisées	–	(0,2)	(0,5)	–	(0,8)	(0,8)	(1,6)	(2,4)
Virements à une autre rubrique	–	–	(0,1)	–	(0,1)	(0,1)	–	(0,1)
Variation de périmètre	(0,0)	–	–	–	–	(0,0)	–	(0,0)
Ecart actuariel	0,5	–	–	–	–	0,5	0,2	0,7
<b>Au 31 décembre 2014</b>	<b>8,8</b>	<b>3,4</b>	<b>6,2</b>	<b>0,9</b>	<b>10,5</b>	<b>19,3</b>	<b>2,0</b>	<b>21,3</b>
Dotations	1,0	0,4	1,1	–	1,6	2,5	0,6	3,1
Reprises utilisées	(0,2)	(1,0)	(1,1)	(0,2)	(2,3)	(2,6)	(2,0)	(4,6)
Reprises non utilisées	–	(0,4)	(0,3)	(0,3)	(1,0)	(1,0)	–	(1,0)
Virements à une autre rubrique	–	–	–	–	–	–	0,7	0,7
Ecart actuariel	(0,9)	–	–	–	–	(0,9)	(0,2)	(1,0)
Reclassement de l'activité en cours de cession	–	–	–	–	–	–	(1,1)	(1,1)
<b>Au 31 décembre 2015</b>	<b>8,7</b>	<b>2,4</b>	<b>6,0</b>	<b>0,4</b>	<b>8,8</b>	<b>17,4</b>	<b>–</b>	<b>17,4</b>
<i>Dont non courants à fin décembre 2014</i>	<i>8,8</i>	<i>3,4</i>	<i>6,2</i>	<i>0,9</i>	<i>10,5</i>	<i>19,3</i>	<i>2,0</i>	<i>21,3</i>
<i>Dont courants à fin décembre 2014</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>
<i>Dont non courants à fin décembre 2015</i>	<i>8,7</i>	<i>2,4</i>	<i>6,0</i>	<i>0,4</i>	<i>8,8</i>	<i>17,4</i>	<i>–</i>	<i>17,4</i>
<i>Dont courants à fin décembre 2015</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>–</i>

### Provisions commerce physique

Les provisions du secteur Commerce Physique couvrent essentiellement le risque de reversement de garanties locatives octroyées lors de la cession des centres commerciaux ainsi que des litiges avec des locataires.

### Provisions logements et bureaux

Les provisions de la promotion immobilière couvrent principalement les risques contentieux liés aux opérations de construction et les risques de défaillance de certains co-promoteurs. Sont également incluses les estimations de risques résiduels attachés à des programmes terminés (litiges, garantie décennale, décompte général définitif, etc).

## Engagements de retraite

Au 31 décembre 2015 comme au 31 décembre 2014, la société a eu recours à un actuair externe pour le calcul des indemnités de départ à la retraite des salariés.

Le régime des indemnités de fin de carrière est un régime de retraite à prestation définie. Le Groupe Altarea verse à ses salariés lors de leur départ à la retraite, un capital défini dans la convention

collective de laquelle ils relèvent, en fonction de leur ancienneté et de leur salaire mensuel de fin de carrière.

Les hypothèses principales de l'évaluation de l'engagement sont le taux de rotation des effectifs, le taux d'augmentation des salaires et l'évolution du taux d'actualisation. La dérive de l'une de ces hypothèses représente le risque principal du régime.

Hypothèses moyennes pondérées retenues pour le calcul de l'engagement :

	2015	2014
Age de départ	Départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein	Départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein
Taux d'actualisation	1,93%	1,70%
Taux de rendement attendu des placements	1,70%	3,12%
Taux de revalorisation des salaires	2,40%	2,50%
Turnover	4% < > 4,7%	4% < > 4,5%
Taux d'inflation	1,90%	2,00%

Le taux d'actualisation retenu correspond au taux iboxx (taux de rendement des obligations des corporates de notation AA - zone Euro, pour une durée résiduelle d'activité supérieure à 10 ans).

Le taux de rendement attendu des placements, fixé à 1,70%, correspond au taux d'actualisation de la clôture précédente tel que requis par IAS 19 révisé.

Une variation du taux de rendement attendu des placements de plus (ou moins) 25 points aurait un effet non significatif sur la valeur des actifs de couverture.

## Évolution de l'engagement

En millions d'euros	31/12/2015	31/12/2014
<b>Engagement brut en début d'exercice</b>	<b>9,4</b>	<b>8,4</b>
Droits acquis au cours de l'exercice	0,8	0,8
Charges d'intérêts	0,1	0,2
Paiements de prestations	(0,3)	(0,8)
Transfert	-	-
Ecarts actuariels d'expérience	(0,5)	(0,8)
Ecarts actuariels d'hypothèse	(0,4)	1,6
Ecarts actuariels	(0,9)	0,8
Passifs de l'activité en cours de cession	(0,5)	-
<b>Engagement brut en fin d'exercice</b>	<b>8,7</b>	<b>9,4</b>
<b>Actifs de couverture en début d'exercice</b>	<b>0,1</b>	<b>0,5</b>
Retraits de fonds à fins de versements	(0,1)	(0,5)
Rendement des actifs	0,0	0,0
Ecarts actuariels	-	-
<b>Actifs de couverture en fin d'exercice</b>	<b>-</b>	<b>0,1</b>
<b>Provision nette en début d'exercice</b>	<b>9,4</b>	<b>7,9</b>
<b>Provision nette en fin d'exercice</b>	<b>8,7</b>	<b>9,4</b>
<b>(Charges) produits de la période toute activité</b>	<b>(0,8)</b>	<b>(0,7)</b>

Le fonds existant au 31 décembre 2014 couvrait les engagements de retraite des salariés Cogedim, à hauteur de 0,1 million d'euros.

Au 31 décembre 2015, le fonds est à zéro et il n'est pas prévu de cotiser au contrat d'assurance au cours de l'exercice.

#### Sensibilité des résultats aux hypothèses utilisées

Il est ici mis en évidence la sensibilité de l'évaluation des indemnités de départ à la retraite. Une variation de plus ou moins 0,25% a été appliquée aux hypothèses que sont le taux d'actualisation, et le taux d'augmentation des salaires, ainsi qu'une variation de plus ou moins 10% sur les tables de turnover utilisées.

<i>En millions d'euros</i>	<b>31/12/2015</b>
<b>Valeur de l'engagement au 31 décembre 2015</b>	<b>8,7</b>
Taux d'actualisation de -0,25%	0,3
Taux d'actualisation de +0,25%	(0,3)
Taux d'augmentation des salaires de -0,25%	(0,3)
Taux d'augmentation des salaires de +0,25%	0,3
Taux de turnover -10%	0,1
Taux de turnover +10%	(0,1)

#### Historique de la provision

<i>En millions d'euros</i>	<b>2015</b>	2014	2013	2012	2011
Engagement	8,7	9,4	8,4	9,1	7,3
Actifs financiers	-	(0,1)	(0,5)	(1,0)	(1,0)
<b>Couverture financière</b>	<b>8,7</b>	<b>9,4</b>	<b>7,9</b>	<b>8,1</b>	<b>6,3</b>
(Pertes) et gains actuariels reconnus en capitaux propres sur engagement	(0,9)	0,8	(1,0)	1,0	0,1
(Pertes) et gains actuariels reconnus en capitaux propres sur actifs	-	(0,0)	-	-	-

#### Échéance de l'obligation

<i>En millions d'euros</i>	<b>31/12/2015</b>
<b>Duration de l'engagement</b>	<b>10</b>
Versement prévu en 2016	1,1
Versement prévu en 2017	0,2
Versement prévu en 2018	0,4
Versement prévu en 2019	1,0
Versement prévu en 2020	0,5
Versement prévu entre 2021 et 2025	2,8

#### Détail des actifs investis

Au 31 décembre 2015, il n'y a plus d'actifs investis.

<i>En millions d'euros</i>	<b>2015</b>	2014
Actions	-	0,0
Obligations d'état	-	0,0
Obligations d'entreprise	-	0,0
Immobilier	-	0,0
<b>Détail des actifs investis</b>	<b>0,0</b>	<b>0,1</b>

## 7 ACTIFS ET TESTS DE VALEUR

### 7.1 Immeubles de placement

En millions d'euros	Immeubles de placement		Total immeubles de placement
	évalués à la juste valeur	évalués au coût	
<b>Au 1er janvier 2014</b>	<b>2 917,9</b>	<b>111,1</b>	<b>3 029,0</b>
Investissements / Dépenses ultérieures capitalisées	73,3	50,9	124,2
Variation de l'étalement des avantages consentis aux preneurs	3,8	–	3,8
Cessions/remboursements d'acomptes versés	(79,6)	–	(79,6)
Dépréciations nettes / abandon de projet	–	(4,0)	(4,0)
Transfert vers les actifs destinés à la vente ou vers et provenant d'autres catégories	(30,2)	31,2	1,0
Variation de la juste valeur	89,2	–	89,2
<b>Au 31 décembre 2014</b>	<b>2 974,4</b>	<b>189,2</b>	<b>3 163,6</b>
Investissements / Dépenses ultérieures capitalisées	131,9	124,4	256,3
Variation de l'étalement des avantages consentis aux preneurs	(8,9)	–	(8,9)
Cessions/remboursements d'acomptes versés	(2,1)	(0,1)	(2,2)
Dépréciations nettes / abandon de projet	–	5,2	5,2
Transfert vers les actifs destinés à la vente ou vers et provenant d'autres catégories	–	(7,1)	(7,1)
Variation de la juste valeur	113,5	–	113,5
Variation de périmètre	244,8	(5,6)	239,2
<b>Au 31 décembre 2015</b>	<b>3 453,6</b>	<b>306,0</b>	<b>3 759,6</b>

En 2015, des frais financiers pour un montant de 2,3 millions d'euros ont été capitalisés au titre des projets en développement et en construction (qu'ils soient comptabilisés à la valeur ou au coût).

#### Immeubles de placement évalués à la juste valeur

Les principaux mouvements de l'année 2015 concernent :

- les investissements et dépenses relatifs :
  - à la restructuration du centre « Cap 3000 »
  - au projet de développement du centre de Toulon-la-Valette
  - au Village de Marques situé à Aubergenville, ouvert le 22 Avril 2015
- les variations de périmètre suite à la prise de contrôle à 100% du centre commercial Quartz situé à Villeneuve-la-Garenne, comptabilisé en intégration globale à partir du 11 mars 2015 et la cession d'un portefeuille de quatre centres commerciaux italiens (Ibleo à Ragusa, Casetta Mattei à Rome, La Cittadela

#### 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 », Altarea Cogedim a décidé de présenter des paramètres supplémentaires servant à

à Casale Monferrato et Le Due Valli à Pinerolo), le 29 avril 2015

#### Immeubles de placement évalués au coût

Les immeubles de placement évalués au coût sont des immeubles en cours de développement et de construction qui ne remplissent pas les critères définis par le groupe permettant d'estimer si leur juste valeur peut être déterminée de manière fiable (se reporter à la note 2.3.6 « Immeubles de placement »).

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, aux redéveloppements de centres commerciaux situés en Ile de France et au projet du port de Gènes en Italie.

évaluer la juste valeur de son patrimoine immobilier.

Le Groupe Altarea Cogedim 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 d'Altarea

Cogedim. Ces paramètres concernent uniquement les centres commerciaux contrôlés exclusivement par le Groupe Altarea Cogedim (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 capitalisation de sortie	TCAM des loyers nets
		a	b	c	d	e
France	Maximum	8,2%	778	7,0%	6,0%	5,0%
	Minimum	4,1%	103	5,6%	4,2%	1,3%
	<b>Moyenne pondérée</b>	<b>4,9%</b>	<b>378</b>	<b>6,3%</b>	<b>4,8%</b>	<b>3,7%</b>
International	Maximum	7,2%	398	7,5%	6,9%	2,5%
	Minimum	5,8%	186	7,3%	5,8%	1,5%
	<b>Moyenne pondérée</b>	<b>6,6%</b>	<b>301</b>	<b>7,3%</b>	<b>6,3%</b>	<b>2,1%</b>

a - Le taux de capitalisation initial est le rendement locatif net sur la valeur d'expertise HD

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 de capitalisation pour actualiser les revenus en année de sortie pour calculer la valeur de sortie

e - Taux de Croissance Annuelle Moyenne (TCAM) 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 (146,7) millions d'euros (ou -4,38%) alors qu'une diminution des taux de capitalisation de -0,25% améliorerait la valeur des immeubles de placement de 163,1 millions d'euros (ou 4,87%).

Au 31 décembre, l'intégralité du patrimoine en exploitation a fait l'objet d'une expertise externe. Les experts sont Cushman & Wakefield et Jones Lang Lasalle.

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

Les actifs de placement en cours de développement et de construction évalués au coût concernent le développement et la construction de centres commerciaux.

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 (Autorisations commerciales, CNEC et CDAC, et 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 méthodes utilisées sont la capitalisation des revenus locatifs ou le « discounted cash flow ».

Les pertes de valeurs nettes sur les immeubles de placement au coût correspondent à la dépréciation de projets de centres commerciaux ou de bureaux arrêtés ou abandonnés ou encore retardés en raison de conditions locales de marché plus difficiles qu'attendues (se reporter à la note 5.1.4 « Autres éléments du résultat opérationnel »).

## Besoin en fonds de roulement d'investissement

<i>En millions d'euros</i>	Créances sur immobilisations	Dettes sur immobilisations	BFR investissement
<b>Au 1er janvier 2014</b>	<b>11,7</b>	<b>(43,5)</b>	<b>(31,7)</b>
Variations	0,8	(8,4)	(7,6)
Actualisation	0,0	(0,1)	(0,0)
Transferts	–	0,1	0,1
Variation de périmètre	–	(0,5)	(0,5)
<b>Au 31 décembre 2014</b>	<b>12,5</b>	<b>(52,3)</b>	<b>(39,8)</b>
Variations	(8,2)	(14,3)	(22,5)
Actualisation	0,0	(0,1)	(0,0)
Transferts	–	0,1	0,1
Variation de périmètre	–	(18,3)	(18,3)
<b>Au 31 décembre 2015</b>	<b>4,4</b>	<b>(84,9)</b>	<b>(80,6)</b>
Variation BFR au 31 décembre 2014	0,8	(8,4)	(7,6)
Variation BFR au 31 décembre 2015	(8,2)	(14,3)	(22,5)

L'augmentation du besoin en fonds de roulement d'investissement s'explique principalement par l'augmentation des dettes sur immobilisations des centres en restructuration ou développement.

La variation de périmètre concerne la société Alta Quartz : le Groupe a pris le contrôle de la société au cours du premier trimestre 2015 et la détient désormais à 100%.

## 7.2 Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition

Valeurs brutes en millions d'euros	Ecart d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Activités poursuivies	Activité en cours de cession	Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total			
<b>Au 1er janvier 2014</b>	<b>368,3</b>	<b>66,6</b>	<b>181,6</b>	<b>13,1</b>	<b>2,2</b>	<b>3,6</b>	<b>18,8</b>	<b>635,2</b>	<b>89,0</b>	<b>724,2</b>
Acquisitions	-	-	-	3,3	0,4	0,0	3,7	3,7	9,9	13,6
Cessions / Mises au rebut	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,6)	(1,6)
Transferts	-	-	-	3,5	-	(1,0)	2,5	2,5	-	2,5
<b>Au 31 décembre 2014</b>	<b>368,3</b>	<b>66,6</b>	<b>181,6</b>	<b>19,8</b>	<b>2,5</b>	<b>2,6</b>	<b>24,9</b>	<b>641,4</b>	<b>97,3</b>	<b>738,7</b>
Acquisitions	-	-	-	3,0	-	-	3,0	3,0	10,3	13,3
Cessions / Mises au rebut	-	-	-	(1,4)	-	-	(1,4)	(1,4)	(1,5)	(2,9)
Transferts	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,4)	(1,4)
Variations de périmètre	-	-	-	(0,0)	-	0,6	0,6	0,6	-	0,6
Reclassement de l'activité en cours de cession	-	-	-	-	-	-	-	-	(104,6)	(104,6)
<b>Au 31 décembre 2015</b>	<b>368,3</b>	<b>66,6</b>	<b>181,6</b>	<b>21,5</b>	<b>2,5</b>	<b>3,2</b>	<b>27,1</b>	<b>643,6</b>	<b>-</b>	<b>643,6</b>

Dépréciations en millions d'euros	Ecart d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Activités poursuivies	Activité en cours de cession	Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total			
<b>Au 1er janvier 2014</b>	<b>(239,6)</b>	<b>-</b>	<b>(181,6)</b>	<b>(7,9)</b>	<b>(1,5)</b>	<b>(3,1)</b>	<b>(12,5)</b>	<b>(433,7)</b>	<b>(52,9)</b>	<b>(486,5)</b>
Dépréciations et amortissements	-	-	-	(1,7)	(0,2)	(0,0)	(1,9)	(1,9)	(3,1)	(5,0)
Reprises / Cessions	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0
Transferts	-	-	-	(3,1)	-	0,6	(2,5)	(2,5)	-	(2,5)
<b>Au 31 décembre 2014</b>	<b>(239,6)</b>	<b>-</b>	<b>(181,6)</b>	<b>(12,6)</b>	<b>(1,7)</b>	<b>(2,6)</b>	<b>(16,9)</b>	<b>(438,1)</b>	<b>(55,9)</b>	<b>(494,0)</b>
Dépréciations et amortissements	-	-	-	(2,8)	(0,2)	(0,0)	(3,1)	(3,1)	(4,2)	(7,3)
Reprises / Cessions	-	-	-	0,2	-	-	0,2	0,2	-	0,2
Transferts	-	-	-	-	-	-	-	-	1,4	1,4
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	(0,6)	(0,6)	(0,6)	-	(0,6)
Reclassement de l'activité en cours de cession	-	-	-	-	-	-	-	-	58,7	58,7
<b>Au 31 décembre 2015</b>	<b>(239,6)</b>	<b>-</b>	<b>(181,6)</b>	<b>(15,3)</b>	<b>(2,0)</b>	<b>(3,2)</b>	<b>(20,4)</b>	<b>(441,5)</b>	<b>-</b>	<b>(441,5)</b>

	Ecart d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Activités poursuivies	Activité en cours de cession	Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total			
Valeurs nettes au 01/01/2014	128,7	66,6	-	5,2	0,7	0,4	6,3	201,6	36,1	237,7
Valeurs nettes au 01/01/2015	128,7	66,6	-	7,2	0,8	0,0	8,0	203,3	41,4	244,7
Valeurs nettes au 31/12/2015	128,7	66,6	-	6,2	0,5	0,0	6,7	202,1	-	202,1

Le solde des écarts d'acquisition concerne les activités de Promotion pour un montant de 128 millions d'euros. La marque est celle de Cogedim.

### Écarts d'acquisition issus de l'acquisition de Cogedim

Le suivi des indicateurs d'activité établi dans le rapport d'activité des secteurs Logement et Bureau 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 ;

- des fourchettes de valeurs terminales des secteurs Logements (hors la participation dans Histoire et Patrimoine) et Bureaux (hors le fonds d'investissement Altafund) ont été déterminées avec un taux de croissance égal à

1,5% à partir de 2021 appliqué à un chiffre d'affaires normatif, une fourchette d'EBITA normatifs et un BFR normatif.

Au 31 décembre 2015, sur la base des hypothèses ainsi décrites, les justes valeurs des actifs économiques des secteurs Logements et Bureaux 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.

Le changement jugé par le management raisonnablement possible des hypothèses à savoir un taux de croissance de 1% au lieu de 1,5% et un taux d'actualisation de 9,5% au lieu de 9,0% conduirait à des évaluations des actifs économiques (tenant compte du BFR moyen de la période) y compris les actifs incorporels et écarts d'acquisition des secteurs Logements d'une part et Bureaux d'autre part toujours supérieures à leurs valeurs nettes comptables au 31 décembre 2015, sur la base d'une fourchette d'EBITA normatifs et d'un BFR normatif.

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

Les écarts constatés au titre de l'acquisition de Cogedim restent donc au 31 décembre 2015 d'un montant total de 128 millions d'euros.

## Marques

### Marque Cogedim

La marque Cogedim a été testée individuellement et conjointement à l'Unité Génératrice de Trésorerie Logements. (Se référer au paragraphe ci-dessus).

## 7.3 Besoin en fonds de roulement d'exploitation

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

En millions d'euros	Stocks et en-cours nets	Créances clients nettes	Autres créances d'exploitation nettes	Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	Dettes fournisseurs	Autres dettes d'exploitation	Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	BFR d'exploitation des activités poursuivies	BFR d'exploitation de l'activité en cours de cession	BFR d'exploitati
<b>Au 1er janvier 2014</b>	<b>571,1</b>	<b>143,7</b>	<b>219,2</b>	<b>362,9</b>	<b>(267,0)</b>	<b>(332,0)</b>	<b>(599,0)</b>	<b>335,0</b>	<b>(7,8)</b>	<b>32,2</b>
Variations	7,5	(43,6)	4,0	(39,6)	8,1	(16,2)	(8,0)	(40,1)	0,2	(39,6)
Pertes de valeur nettes	(0,7)	2,1	(1,4)	0,8	–	–	–	0,1	(1,9)	(1,1)
Transferts	(0,4)	1,1	(1,3)	(0,2)	3,7	2,8	6,5	5,8	–	5,0
Variation de périmètre	0,0	(0,2)	(0,4)	(0,6)	0,0	1,5	1,5	0,9	–	(0,1)
<b>Au 31 décembre 2014</b>	<b>577,6</b>	<b>103,1</b>	<b>220,0</b>	<b>323,2</b>	<b>(255,1)</b>	<b>(343,3)</b>	<b>(598,5)</b>	<b>302,3</b>	<b>(9,5)</b>	<b>29,8</b>
Variations	127,4	47,0	53,7	100,6	(46,5)	(67,9)	(114,4)	113,6	(11,0)	102,2
Pertes de valeur nettes	(0,6)	(2,5)	(1,8)	(4,3)	–	–	–	(4,9)	3,4	(1,1)
Transferts	7,1	–	(0,4)	(0,4)	(0,1)	1,4	1,3	8,0	0,7	8,0
Variation de périmètre	(0,0)	1,7	49,8	51,5	(0,9)	(40,2)	(41,1)	10,4	–	10,4
Reclassement de l'activité en cours de cession	–	–	–	–	–	–	–	–	16,4	16,4
<b>Au 31 décembre 2015</b>	<b>711,5</b>	<b>149,3</b>	<b>321,3</b>	<b>470,6</b>	<b>(302,7)</b>	<b>(450,0)</b>	<b>(752,7)</b>	<b>429,3</b>	<b>–</b>	<b>42,9</b>
Variation BFR au 31 décembre 2014	(6,9)	41,5	(2,6)	38,8	8,1	(16,2)	(8,0)	40,0	1,6	41,5
Variation BFR au 31 décembre 2015	(126,8)	(44,4)	(51,9)	(96,3)	(46,5)	(67,9)	(114,4)	(108,7)	7,6	(101,2)

Nota : Présentation hors les créances et dettes sur cession ou acquisition d'actifs immobilisés

Le besoin en fonds de roulement (BFR) d'exploitation du Groupe est essentiellement lié au secteur de la promotion.

Au 31 décembre 2015, le BFR d'exploitation représente 35,2% du chiffre d'affaires des activités poursuivies (sur 12 mois glissants) comparé à 29,8% au 31 décembre 2014. Cette

augmentation résulte du développement de l'activité promotion tant en logement qu'en bureau.

Les variations de périmètre sont principalement liées à la prise de contrôle de la société Alta Quartz qui porte le centre commercial situé à Villeneuve la Garenne.

#### 7.3.1 Stocks et en cours

En millions d'euros	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets des activités poursuivies	Stocks nets de l'activité en cours de cession	Stocks nets
<b>Au 1er janvier 2014</b>	<b>575,6</b>	<b>(4,4)</b>	<b>571,1</b>	<b>35,2</b>	<b>606,4</b>
Variation	7,5	0,0	7,5	5,2	12,7
Dotations	–	(1,4)	(1,4)	(0,1)	(1,5)
Reprises	–	0,7	0,7	–	0,7
Reclassements	(0,3)	(0,1)	(0,4)	–	(0,4)
Variation de périmètre	0,0	–	0,0	–	0,0
<b>Au 31 décembre 2014</b>	<b>582,8</b>	<b>(5,2)</b>	<b>577,6</b>	<b>40,3</b>	<b>617,9</b>
Variation	127,4	–	127,4	0,0	127,4
Dotations	–	(0,6)	(0,6)	–	(0,6)
Reprises	–	0,1	0,1	0,1	0,1
Reclassements	7,1	–	7,1	–	7,1
Variation de périmètre	(0,0)	–	(0,0)	–	(0,0)
Reclassement de l'activité en cours de cession	–	–	–	(40,4)	(40,4)
<b>Au 31 décembre 2015</b>	<b>717,2</b>	<b>(5,8)</b>	<b>711,5</b>	<b>–</b>	<b>711,5</b>

## Répartition des stocks nets par stade d'avancement et par secteur d'activité

Au 31 décembre 2015	Commerce physique	Promotion logement	Immobilier d'Entreprise	Total Stocks et en-cours nets
Opérations nouvelles	–	36,7	8,6	45,3
Opérations au stade terrain	–	119,2	39,6	158,7
Opérations en cours	0,1	429,5	27,0	456,5
Opérations achevées	–	18,1	7,0	25,1
Opérations marchand de biens	–	19,3	6,5	25,8
Marchandises	0,1	–	–	0,1
<b>Total</b>	<b>0,1</b>	<b>622,7</b>	<b>88,6</b>	<b>711,5</b>

Au 31 décembre 2014	Commerce physique	Promotion logement	Immobilier d'Entreprise	Commerce on line	Total Stocks et en-cours nets
Opérations nouvelles	–	37,2	4,5	–	41,7
Opérations au stade terrain	–	37,6	12,0	–	49,6
Opérations en cours	0,0	434,8	13,6	–	448,4
Opérations achevées	–	13,1	8,3	–	21,3
Opérations marchand de biens	–	10,1	6,4	–	16,5
Marchandises	0,1	–	–	40,3	40,3
<b>Total</b>	<b>0,1</b>	<b>532,8</b>	<b>44,7</b>	<b>40,3</b>	<b>617,9</b>

### 7.3.2 Créances clients et autres créances

En millions d'euros	31/12/2015	31/12/2014
<b>Créances clients et comptes rattachés brut</b>	<b>168,2</b>	<b>154,7</b>
Perte de valeur à l'ouverture	(23,7)	(24,1)
Dotations	(7,2)	(6,5)
Variations de périmètre	2,3	–
Reprises	4,6	6,9
Reclassement de l'activité en cours de cession	5,2	–
<b>Perte de valeur à la clôture</b>	<b>(18,9)</b>	<b>(23,7)</b>
<b>Créances clients nettes</b>	<b>149,3</b>	<b>130,9</b>
Avances et acomptes versés	32,7	39,2
Créances de TVA	232,4	126,9
Débiteurs divers	25,1	30,6
Charges constatées d'avance	18,3	22,8
Comptes mandants débiteurs	21,1	36,0
<b>Total autres créances d'exploitation brutes</b>	<b>329,6</b>	<b>255,6</b>
Perte de valeur à l'ouverture	(6,5)	(5,2)
Dotations	(2,3)	(1,5)
Reprises	0,6	0,2
Autres variations	0,0	(0,0)
<b>Perte de valeur à la clôture</b>	<b>(8,3)</b>	<b>(6,5)</b>
<b>Créances d'exploitation nettes</b>	<b>321,3</b>	<b>249,0</b>
<b>Créances clients et autres créances d'exploitation</b>	<b>470,6</b>	<b>380,0</b>
Créances sur cession d'immobilisations	4,4	12,5
<b>Créances clients et autres créances d'exploitation</b>	<b>475,0</b>	<b>392,5</b>

Les dotations sur créances clients nettes concernent principalement la dépréciation de certains clients dans le cadre du recouvrement des loyers.

#### Créances clients

Les créances au titre des Ventes en l'Etat 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 :

<i>En millions d'euros</i>	<b>31/12/2015</b>
<b>Total brut créances clients</b>	<b>168,2</b>
Dépréciations sur créances clients	(18,9)
<b>Total net créances clients</b>	<b>149,3</b>
Clients factures à établir	(33,1)
Décalage clients à l'avancement	(7,9)
<b>Clients et comptes rattachés exigibles</b>	<b>108,3</b>

<i>En millions d'euros</i>	<b>Total</b>	<b>Dans les temps</b>	<b>A 30 jours</b>	<b>A 60 jours</b>	<b>A 90 jours</b>	<b>Au delà de 90 jours</b>
Clients et comptes rattachés exigibles	<b>108,3</b>	67,8	2,9	9,8	7,5	20,2

### Avances et acomptes versés

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

Les avances terrains sont provisionnées à hauteur de 3,2 millions d'euros.

### Débiteurs divers

Le poste « Débiteurs divers » concerne principalement les secteurs de la promotion immobilière. Il s'agit notamment des avances

faites par le promoteur (les « comptes prorata ») dans le cadre de la gestion commune de chantiers et qui sont répercutées après répartition aux entreprises réalisant les travaux.

### Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance correspondent essentiellement à l'activité de promotion immobilière et sont constituées d'honoraires de commercialisation et de commissions vendeurs.

### Comptes mandants débiteurs

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

## 7.3.3 Dettes fournisseurs et autres dettes

<i>En millions d'euros</i>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	302,7	335,0
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>302,7</b>	<b>335,0</b>
Avances et acomptes reçus des clients	233,6	205,9
TVA collectée	110,7	54,3
Autres dettes fiscales et sociales	39,8	37,3
Produits constatés d'avance	2,9	3,6
Autres dettes	41,9	33,0
Comptes mandants créditeurs	21,1	36,0
<b>Autres dettes d'exploitation</b>	<b>450,0</b>	<b>370,1</b>
Dettes sur immobilisations	84,9	52,3
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes</b>	<b>837,7</b>	<b>757,4</b>

## Avances et acomptes reçus des clients

Ce poste comprend les avances clients à l'avancement qui représentent l'excédent des sommes reçues des clients toutes taxes comprises diminué du chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement toutes taxes comprises de l'activité promotion. Elles augmentent compte tenu de l'avancement des

opérations en cours ; les montants des appels de fonds sont plus avancés par rapport au pourcentage d'avancement des chantiers.

## 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.

## 7.4 Créances et autres actifs financiers non courants et courants

En millions d'euros	Créances rattachées à des participations et comptes courants	Prêts et autres créances financières	Dépôts et cautionnements versés	Sous-total prêts et avances	Autres actifs financiers	Total créances et autres actifs bruts	Dépréciations	Total créances et autres actifs nets des activités poursuivies	Total créances et autres actifs nets de l'activité en cours de cession	Total créances et autres actifs nets
<b>Au 1er janvier 2014</b>	<b>18,0</b>	<b>1,4</b>	<b>4,8</b>	<b>24,2</b>	<b>0,4</b>	<b>24,6</b>	<b>(0,3)</b>	<b>24,3</b>	<b>0,4</b>	<b>24,7</b>
Augmentations / Dotations	37,1	–	0,3	37,3	36,8	74,1	–	74,1	0,0	74,1
Diminutions / Reprises	(42,8)	(0,3)	(0,2)	(43,4)	(0,0)	(43,4)	–	(43,4)	(0,0)	(43,4)
Transferts / Reclassements	(0,3)	–	–	(0,3)	0,5	0,2	0,3	0,5	(0,0)	0,5
Variation de périmètre	2,7	–	–	2,7	(0,0)	2,7	–	2,7	–	2,7
<b>Au 31 décembre 2014</b>	<b>14,7</b>	<b>1,1</b>	<b>4,8</b>	<b>20,6</b>	<b>37,7</b>	<b>58,2</b>	<b>(0,0)</b>	<b>58,2</b>	<b>0,3</b>	<b>58,5</b>
Augmentations / Dotations	13,4	(0,0)	0,4	13,8	0,3	14,2	–	14,2	0,0	14,2
Diminutions / Reprises	(0,0)	(1,2)	(0,1)	(1,4)	(0,1)	(1,5)	–	(1,5)	–	(1,5)
Transferts / Reclassements	(0,0)	–	–	(0,0)	0,0	0,0	–	0,0	–	0,0
Variation de périmètre	0,1	1,0	(0,0)	1,1	0,1	1,2	–	1,2	–	1,2
Reclassement de l'activité en cours de cession	–	–	–	–	–	–	–	–	(0,3)	(0,3)
<b>Au 31 décembre 2015</b>	<b>28,2</b>	<b>0,9</b>	<b>5,1</b>	<b>34,2</b>	<b>38,0</b>	<b>72,2</b>	<b>(0,0)</b>	<b>72,1</b>	<b>–</b>	<b>72,1</b>
<i>Dont non courants à fin 2014</i>	<i>0,1</i>	<i>1,1</i>	<i>4,8</i>	<i>6,0</i>	<i>37,0</i>	<i>43,0</i>	<i>(0,0)</i>	<i>43,0</i>	<i>0,3</i>	<i>43,3</i>
<i>Dont courants à fin 2014</i>	<i>14,6</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>14,6</i>	<i>0,6</i>	<i>15,2</i>	<i>–</i>	<i>15,2</i>	<i>–</i>	<i>15,2</i>
<i>Dont non courants à fin 2015</i>	<i>–</i>	<i>0,9</i>	<i>5,1</i>	<i>6,0</i>	<i>37,0</i>	<i>43,0</i>	<i>(0,0)</i>	<i>42,9</i>	<i>–</i>	<i>42,9</i>
<i>Dont courants à fin 2015</i>	<i>28,2</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>28,2</i>	<i>1,0</i>	<i>29,2</i>	<i>–</i>	<i>29,2</i>	<i>–</i>	<i>29,2</i>

### Créances rattachées à des participations et comptes courants

Les créances rattachées à des participations et comptes courants concernent essentiellement des avances à des associés minoritaires de sociétés consolidées ou envers des sociétés déconsolidées.

### Dépôts et cautionnements versés

Ce poste concerne essentiellement des dépôts et cautionnements versés sur des projets, la

contrepartie de dépôts de garantie versés par les preneurs de centres commerciaux sur des comptes séquestres et des dépôts de garantie versés pour les immeubles occupés par le Groupe.

### Autres actifs financiers

Il s'agit principalement du montant non encore appelé des titres subordonnés à durée indéterminée.

## 8 ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

Les flux de trésorerie opérationnels des activités poursuivies s'établissent à 86,1 millions d'euros en 2015 contre 206,3 millions d'euros en 2014. Cette évolution est principalement liée au développement des activités de promotion qui notamment a nécessité une augmentation de ses besoins en fonds de roulement d'autant plus visible que des acquisitions de terrains aux montants significatifs sont intervenues en fin d'année.

Les flux de trésorerie d'investissements des activités poursuivies ressortent à (421,5) millions d'euros en 2015 contre (120,9) millions d'euros en 2014 correspondant à des besoins de la période. L'évolution de ces besoins s'explique par l'accélération du développement en 2015 de l'activité commerce physique (notamment dans les centres de Cap 3000, de Toulon La Valette et d'Aubergenville) et la prise de contrôle du centre commercial Quartz situé à Villeneuve-La-Garenne. Par ailleurs, l'accélération en 2015 du développement de l'activité Bureaux est perceptible, 2015 ayant enregistré des acquisitions significatives intervenues via des co-entreprises (notamment

les Tours Pascal via Altafund et un immeuble à Issy les Moulineaux via la SCI Issy Pont). En raison de la baisse continue des taux d'intérêt, la mise en valeur de marché des instruments de couverture de taux a également impacté la période : ainsi, (113,4) millions d'euros de soultes ont été décaissés contre (55,1) millions d'euros en 2014.

Les flux de trésorerie de financement des activités poursuivies ressortent à 286,1 millions d'euros en 2015 contre 75,2 millions d'euros en 2014. L'évolution à la hausse de ces ressources résulte principalement du financement d'une part du développement de l'activité commerce physique et, d'autre part du besoin en fonds de roulement des activités de promotion. En 2015, le dividende a été payé en numéraire alors qu'en 2014 le dividende avait été payé en grande partie en actions de la Société.

Les flux de trésorerie de l'activité en cours de cession concernent la société Rue du Commerce qui en 2014 avait été financée par des fonds propres du groupe et, en 2015, par une consommation et gestion de sa propre trésorerie.

### Trésorerie et équivalents de trésorerie nette

En millions d'euros	Disponibilités	Valeurs mobilières de placement	Trésorerie et équivalents de trésorerie	Découverts bancaires	Trésorerie nette des activités poursuivies	Trésorerie nette de l'activité en cours de cession	Trésorerie nette
<b>Au 1er janvier 2014</b>	<b>57,8</b>	<b>151,5</b>	<b>209,2</b>	<b>(39,7)</b>	<b>169,6</b>	<b>25,6</b>	<b>195,2</b>
Variation de la période	94,3	29,3	123,6	37,6	161,2	(0,0)	161,2
Variation de juste valeur	-	-	-	-	-	-	-
Trésorerie des sociétés acquises	0,0	-	0,0	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)
Trésorerie des sociétés cédées	(0,0)	-	(0,0)	0,0	(0,0)	-	(0,0)
Incidence des autres variations de périmètre	(0,6)	0,0	(0,5)	-	(0,5)	-	(0,5)
<b>Au 31 décembre 2014</b>	<b>151,5</b>	<b>180,8</b>	<b>332,3</b>	<b>(2,1)</b>	<b>330,2</b>	<b>25,7</b>	<b>355,9</b>
Variation de la période	8,3	(71,3)	(62,9)	(29,6)	(92,6)	(18,1)	(110,7)
Variation de juste valeur	-	-	-	-	-	-	-
Trésorerie des sociétés acquises	2,2	1,5	3,6	-	3,6	-	3,6
Trésorerie des sociétés cédées	(7,0)	-	(7,0)	26,9	19,9	-	19,9
Reclassement de l'activité en cours de cession	-	-	-	-	-	(7,6)	(7,6)
<b>Au 31 décembre 2015</b>	<b>155,0</b>	<b>111,0</b>	<b>266,0</b>	<b>(4,9)</b>	<b>261,1</b>	<b>-</b>	<b>261,1</b>
Variation nette à fin 12/2014	93,7	29,4	123,1	37,6	160,7	0,0	160,7
Variation nette à fin 12/2015	3,5	(69,8)	(66,3)	(2,7)	(69,1)	(25,7)	(94,7)

Les valeurs mobilières de placements classées en équivalent de trésorerie sont enregistrées à leur juste valeur à chaque arrêté comptable et sont constitués d'OPCVM monétaires et monétaires Court Terme.

Le financement du développement de l'activité a été effectué pour partie à l'aide d'une consommation partielle de la trésorerie du groupe.

## Autre éléments explicatifs du tableau des flux de trésorerie

### Détail de l'élimination des variations de juste valeur

En millions d'euros	31/12/2015	31/12/2014
<b>Elimination des ajustements de valeur sur :</b>		
Variation de valeur des instruments financiers (hors vmp)	39,1	71,4
Variation de valeur des immeubles de placement	(113,5)	(89,2)
Pertes de valeur sur immeubles de placement	(5,2)	4,0
Actualisation	0,2	0,1
<b>Total</b>	<b>(79,5)</b>	<b>(13,7)</b>

### Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées

En millions d'euros	31/12/2015	31/12/2014
<b>Nature des actifs non courants acquis :</b>		
Immobilisations incorporelles	(3,0)	(3,7)
Immobilisations corporelles	(1,6)	(0,5)
Immeubles de placement	(233,1)	(119,0)
<b>Total</b>	<b>(237,7)</b>	<b>(123,2)</b>

En 2015, les investissements en immeubles de placement concernent principalement :

- le projet de développement du centre de Toulon la Valette,

- le centre Village de Marques situé à Aubergenville (ouvert au public sur la période)

- les centres faisant l'objet de restructurations ou d'améliorations (principalement le centre Cap 3000 à Saint Laurent du Var).

### Ventilation entre investissements et variation des dettes sur immobilisations :

En millions d'euros	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immeubles de placement	Total acquisition immobilisations
Investissements de la période	(2,1)	(1,6)	(248,3)	(252,0)
Variation des dettes sur immobilisations	(0,9)		15,2	14,3
<b>Acquisition d'immobilisations nettes</b>	<b>(3,0)</b>	<b>(1,6)</b>	<b>(233,1)</b>	<b>(237,7)</b>

### Acquisitions nettes de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite

En millions d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Investissement en titres consolidés	(70,5)	0,1
Dettes sur acquisition de titres de participation consolidée	(0,0)	(0,7)
Trésorerie des sociétés acquises	3,6	(0,0)
<b>Total</b>	<b>(66,8)</b>	<b>(0,6)</b>

Il s'agit de la prise de contrôle de la société Alta Quartz, société détentrice du centre commercial situé à Villeneuve la Garenne.

## Cessions d'actifs immobilisés et remboursements d'avances et acomptes

Détail du passage entre le résultat de cession du résultat global consolidé et le total des cessions et remboursement d'avances et acomptes de l'état des flux de trésorerie consolidés.

En millions d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Montant des produits de cession d'actifs de placement dans le résultat net (net de frais de cession et des dotations/reprises de provisions)	3,7	83,1
Montant des produits de cession comptabilisés dans d'autres agrégats du compte de résultat	1,4	0,1
Neutralisation des frais reclassés dans les produits de cession (dont garanties locatives octroyées aux acquéreurs)	(0,9)	0,0
Remboursements d'avances et acomptes	-	-
<b>Montant brut des produits de cessions et remboursements d'avances et acomptes</b>	<b>4,2</b>	<b>83,2</b>
Créances sur cessions d'actifs	8,2	(0,8)
<b>Cessions et remboursements d'avances et acomptes</b>	<b>12,4</b>	<b>82,4</b>

### Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite

Au 31 décembre 2015, un impact de 52,2 millions d'euros est constaté. En effet, le Groupe a cédé un portefeuille de quatre centres commerciaux italiens (Ibleo à Ragusa, Casetta Mattei à Rome, La Cittadela à Casale Monferrato et Le Due Valli à Pinerolo) ainsi qu'un ensemble immobilier à Paris (Austerlitz – Semapa).

### Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés

La variation nette des placements et des instruments financiers dérivés correspond au règlement des soultes sur l'exercice.

## 9 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.

### 9.1 Valeur comptable des instruments financiers par catégorie selon IAS 39

Au 31 décembre 2015

En millions d'euros	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			
			Prêts Créances	Dettes au coût amorti		Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 *	Niveau 2 **	Niveau 3 ***
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>403,9</b>	<b>196,9</b>	<b>206,6</b>	<b>-</b>	<b>0,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,4</b>
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	361,0	196,9	163,7	-	0,4	-	-	-	0,4
Prêts et créances (non courant)	42,9	-	42,9	-	-	-	-	-	-
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>790,2</b>	<b>-</b>	<b>659,1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>131,1</b>	<b>111,0</b>	<b>20,0</b>	<b>-</b>
Clients et autres créances	475,0	-	475,0	-	-	-	-	-	-
Prêts et créances financières (courant)	29,2	-	29,2	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	20,0	-	-	-	-	20,0	-	20,0	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	266,0	-	155,0	-	-	111,0	111,0	-	-
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>2 396,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 396,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Emprunts et dettes financières	2 366,4	-	-	2 366,4	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	29,8	-	-	29,8	-	-	-	-	-
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>1 325,6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 288,8</b>	<b>-</b>	<b>36,7</b>	<b>-</b>	<b>36,7</b>	<b>-</b>
Emprunts et dettes financières	450,6	-	-	450,6	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	37,3	-	-	0,6	-	36,7	-	36,7	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	837,7	-	-	837,7	-	-	-	-	-
Dettes auprès des actionnaires	0,0	-	-	0,0	-	-	-	-	-

\* Instruments financiers faisant l'objet de cotations sur le marché actif

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

\*\*\* Instruments financiers dont tout ou une partie de la juste valeur ne repose pas sur des paramètres observables

Les titres non consolidés classés en actifs disponibles à la vente sont évalués à leur juste valeur, cette dernière ayant été déterminée sur la base de leur situation comptable nette, sans détermination d'hypothèses de valorisation.  
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 2014

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	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1*	Niveau 2**	Niveau 3***
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>405,4</b>	<b>235,5</b>	<b>169,4</b>	<b>-</b>	<b>0,4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,4</b>
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	362,0	235,5	126,1	-	0,4	-	-	-	0,4
Prêts et créances (non courant)	43,3	-	43,3	-	-	-	-	-	-
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>781,6</b>	<b>-</b>	<b>584,8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>196,8</b>	<b>181,0</b>	<b>15,9</b>	<b>-</b>
Clients et autres créances	392,5	-	392,5	-	-	-	-	-	-
Prêts et créances financières (courant)	15,2	-	15,2	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	15,9	-	-	-	-	15,9	-	15,9	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	358,0	-	177,0	-	-	181,0	181,0	-	-
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>1 821,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 821,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Emprunts et dettes financières	1 795,1	-	-	1 795,1	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	26,2	-	-	26,2	-	-	-	-	-
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>1 308,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 205,6</b>	<b>-</b>	<b>102,7</b>	<b>-</b>	<b>102,7</b>	<b>-</b>
Emprunts et dettes financières	448,3	-	-	448,3	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	102,7	-	-	-	-	102,7	-	102,7	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	757,4	-	-	757,4	-	-	-	-	-
Dettes auprès des actionnaires	0,0	-	-	0,0	-	-	-	-	-

## 9.2 Risque de taux

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

Altarea n'a pas opté pour la comptabilité de couverture prévue par la norme IAS 39.

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 négative de 0,4 million d'euros sur le résultat net de la période.

## Situation comptable des instruments financiers dérivés

En millions d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Swaps de taux d'intérêts	(18,6)	(84,4)
Collars de taux d'intérêts	(2,1)	(3,4)
Caps de taux d'intérêts	0,5	0,0
Intérêts courus non échus	3,4	1,0
Primes et soultes restant à payer	(0,6)	-
<b>Total</b>	<b>(17,3)</b>	<b>(86,8)</b>

Les instruments dérivés ont été valorisés par une actualisation des flux de trésorerie futurs estimés

sur la base de la courbe des taux d'intérêts au 31 décembre 2015.

## Echéancier des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

### Au 31 décembre 2015

	déc. 2015	déc. 2016	déc. 2017	déc. 2018	déc. 2019	déc. 2020
ALTAREA payeur à taux fixe - swap	1 312,5	1 349,7	1 465,7	1 720,6	1 487,8	1 486,5
ALTAREA payeur à taux fixe - collar	50,0	–	–	–	–	–
ALTAREA payeur à taux fixe - cap	187,0	148,9	75,0	75,0	75,0	75,0
<b>Total</b>	<b>1 549,5</b>	<b>1 498,6</b>	<b>1 540,7</b>	<b>1 795,6</b>	<b>1 562,8</b>	<b>1 561,5</b>
Taux moyen de couverture	0,62%	0,54%	1,01%	1,44%	1,16%	1,16%

### Au 31 décembre 2014

	déc. 2014	déc. 2015	déc. 2016	déc. 2017	déc. 2018	déc. 2019
ALTAREA payeur à taux fixe - swap	1 335,6	1 260,4	1 252,8	922,0	840,5	550,0
ALTAREA payeur à taux fixe - collar	50,0	50,0	–	–	–	–
ALTAREA payeur à taux fixe - cap	167,3	63,9	26,3	–	–	–
<b>Total</b>	<b>1 552,9</b>	<b>1 374,3</b>	<b>1 279,1</b>	<b>922,0</b>	<b>840,5</b>	<b>550,0</b>
Taux moyen de couverture	1,00%	1,29%	3,00%	2,77%	2,62%	2,43%

## Position de gestion :

### Au 31 décembre 2015

	déc. 2015	déc. 2016	déc. 2017	déc. 2018	déc. 2019	déc. 2020
Endettement obligataire et bancaire à taux fixe	(762,7)	(751,9)	(550,0)	(548,1)	(396,2)	(394,2)
Endettement bancaire à taux variable	(1 944,9)	(1 550,6)	(1 317,0)	(1 176,0)	(828,3)	(783,3)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	266,0	–	–	–	–	–
<b>Position nette avant gestion</b>	<b>(2 441,6)</b>	<b>(2 302,5)</b>	<b>(1 867,0)</b>	<b>(1 724,0)</b>	<b>(1 224,4)</b>	<b>(1 177,5)</b>
Swap	1 312,5	1 349,7	1 465,7	1 720,6	1 487,8	1 486,5
Collar	50,0	–	–	–	–	–
Cap	187,0	148,9	75,0	75,0	75,0	75,0
<b>Total Instruments Financiers Dérivés</b>	<b>1 549,5</b>	<b>1 498,6</b>	<b>1 540,7</b>	<b>1 795,6</b>	<b>1 562,8</b>	<b>1 561,5</b>
<b>Position nette après gestion</b>	<b>(892,1)</b>	<b>(803,9)</b>	<b>(326,3)</b>	<b>71,6</b>	<b>338,3</b>	<b>384,0</b>

### Au 31 décembre 2014

	déc. 2014	déc. 2015	déc. 2016	déc. 2017	déc. 2018	déc. 2019
Endettement obligataire et bancaire à taux fixe	(585,0)	(585,0)	(585,0)	(385,0)	(385,0)	(235,0)
Endettement bancaire à taux variable	(1 545,3)	(1 158,8)	(703,9)	(468,5)	(351,4)	(103,8)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	358,0	–	–	–	–	–
<b>Position nette avant gestion</b>	<b>(1 772,3)</b>	<b>(1 743,8)</b>	<b>(1 288,9)</b>	<b>(853,5)</b>	<b>(736,4)</b>	<b>(338,8)</b>
Swap	1 335,6	1 260,4	1 252,8	922,0	840,5	550,0
Collar	50,0	50,0	–	–	–	–
Cap	167,3	63,9	26,3	–	–	–
<b>Total Instruments Financiers Dérivés</b>	<b>1 552,9</b>	<b>1 374,3</b>	<b>1 279,1</b>	<b>922,0</b>	<b>840,5</b>	<b>550,0</b>
<b>Position nette après gestion</b>	<b>(219,4)</b>	<b>(369,6)</b>	<b>(9,7)</b>	<b>68,5</b>	<b>104,1</b>	<b>211,2</b>

## 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
31/12/2015	+50 bps -50 bps	-2,6 millions d'euros +2,6 millions d'euros	+58,9 millions d'euros -61,6 millions d'euros
31/12/2014	+50 bps -50 bps	-1,3 million d'euros +1,2 million d'euros	+27,7 millions d'euros -28,7 millions d'euros

### 9.3 Risque de liquidité

#### TRESORERIE

Le Groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 266 millions d'euros au 31 décembre 2015 contre 358 au 31 décembre 2014, ce qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité. (Se référer au tableau des flux de trésorerie et à la note 8 « État des flux de trésorerie »).

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 2015, le montant de cette trésorerie à utilisation restrictive s'élève à 140,1 millions d'euros.

Au 31 décembre 2015, en sus de la trésorerie disponible d'un montant de 125,9 millions d'euros,

#### COVENANTS

Les covenants (ratios financiers) à respecter au titre du Groupe concernent les crédits corporate obligataires cotés et bancaires pour un montant de 1 157 millions d'euros dont le crédit bancaire souscrit par Cogedim SAS pour un montant de 200 millions d'euros.

Les covenants à respecter au titre de l'ensemble consolidé Foncière Altarea (holding de l'activité commerce physique à l'exception des centres commerciaux directement détenus par Altarea sca ou via sa filiale Altablue pour Cap 3000)

le Groupe dispose également de 80 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 159,2 millions de trésorerie mobilisable pour des projets soit au total une trésorerie mobilisable d'un montant de 304,6 millions d'euros (hors trésorerie issue des billets de trésorerie).

A la date d'arrêté des comptes, de nouvelles lignes confirmées ont été obtenues sous la forme de lignes corporate pour 159 millions d'euros et pour le financement de projets pour 25 millions d'euros soit au total 184 millions d'euros.

concernent des crédits bancaires corporate souscrits par Altarea sca (pour un montant de 126 millions d'euros) et le crédit obligataire privé souscrit par Foncière Altarea (pour un montant de 150 millions d'euros).

Le crédit bancaire souscrit par Cogedim SAS est également soumis à des covenants de levier.

	Covenants Groupe Altarea	31/12/15	Covenants Foncière Altarea consolidé	31/12/15	Covenants Cogedim consolidé	31/12/15
<b>Loan To Value (LTV)</b>						
Dette financière obligataire et bancaire nette /valeur réévaluée du patrimoine de la Société	< 60%	44,5%	< 50%	31,3%		
<b>Interest Cover Ratio (ICR)</b>						
Résultat opérationnel (colonne FFO ou cash-flow des opérations) / Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société	> 2	7,3	> 1,8	11,1		
<b>Levier</b>						
Levier : Dette financière nette/EBITDA					<= 5	2,6
Gearing : Dette financière nette/Fonds propres					<= 3	0,5
ICR : EBITDA/Frais financiers nets					>= 2	8,3

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 2015, 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.

## 10 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

### Actionnariat d'Altarea S.C.A.

La répartition du capital et des droits de vote d'Altarea est la suivante :

En pourcentage	31/12/2015	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2014
	% capital	% droit de vote	% capital	% droit de vote
Actionnaires fondateurs et concert élargi *	47,75	48,40	47,70	48,32
Crédit Agricole Assurances	27,32	27,70	27,32	27,68
ABP	8,27	8,38	8,27	8,37
Opus investment BV **	1,33	1,34	1,25	1,27
Autocontrôle	1,35	–	1,28	–
FCPE + Public	13,98	14,18	14,18	14,36
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

\* les actionnaires fondateurs, Messieurs Alain Taravella et Jacques Nicolet en leur nom propre (ou celui de leurs proches) ou à travers des personnes morales dont ils ont le contrôle, ainsi que MM. Gilles Boissonnet et Stéphane Theuriau agissant de concert.

\*\* et partie liée (au 31 décembre 2015).

### Transactions avec les parties liées

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

- les sociétés AltaGroupe, AltaPatrimoine, Altager représentées par M. Alain Taravella
- la société JN Holding représentée par M. Jacques Nicolet

La gérance de la Société est assurée par M. Alain Taravella, la société Altafi 2, dont M. Alain

Taravella est Président et la société Atlas, dont M. Alain Taravella est Président et MM. Gilles Boissonnet et Stéphane Theuriau sont Directeurs Généraux.

Les transactions avec ces parties liées relèvent principalement de prestations de services fournies par Altafi 2 en qualité de co-gérant à la Société et, accessoirement, de prestations de service et de refacturations de la Société à Altafi 2.

### Rémunération de la gérance

La société Altarea et ses filiales rémunèrent la Gérance – la société Altafi 2 en qualité de cogérant représentée par M. Alain Taravella à compter de 2013 selon la 6<sup>ème</sup> résolution de l'assemblée générale du 27 juin 2013 et antérieurement selon l'article 14 des statuts de la Société. A ce titre, la charge suivante a été enregistrée :

En million d'euros	Altafi 2 SAS	
	31/12/2015	31/12/2014
Rémunération fixe de la gérance	2,5	2,5
- dont comptabilisation en autres charges de structure de la Société	2,5	2,5
Rémunération variable de la gérance <sup>(1)</sup>	1,8	1,4
<b>TOTAL</b>	<b>4,3</b>	<b>3,9</b>

(1) La rémunération variable de la gérance est calculée proportionnellement au résultat net FFO de l'exercice

## Prestations de services d'assistance et refacturations de la Société

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.

Altarea SAS		
En millions d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Clients et autres créances	0,1	0,1
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
Dettes fournisseurs et autres dettes (*)	2,5	1,6
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>2,5</b>	<b>1,6</b>

(\*) Correspond principalement à une fraction de la rémunération variable de la gérance

## Rémunérations des dirigeants actionnaires fondateurs

Monsieur Alain Taravella en sa qualité de gérant ne perçoit aucune rémunération de la société Altarea SCA ou de ses filiales. Monsieur Alain Taravella perçoit une rémunération des sociétés holdings qui détiennent des participations dans la société Altarea.

Monsieur Jacques Nicolet et Monsieur Christian de Gournay en leur qualité de Président du Conseil de Surveillance d'Altarea SCA respectivement jusqu'au et à compter du 2 juin 2014 ont perçu une rémunération brute directe d'Altarea SCA qui est incluse dans la rémunération des principaux dirigeants du groupe indiquée plus bas.

Aucune rémunération en actions octroyée par Altarea SCA n'est accordée aux dirigeants actionnaires fondateurs. Aucun autre avantage à court terme ou long terme ou autre forme de rémunération n'a été octroyée aux dirigeants actionnaires fondateurs par Altarea SCA.

## Rémunération des principaux dirigeants du groupe

En millions d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Salaires bruts*	5,7	5,3
Charges sociales	2,4	2,4
Paiements fondés sur des actions**	1,2	2,1
Nombre Actions livrées au cours de la période	23 000	6 000
Avantages postérieurs à l'emploi***	0,0	0,0
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme****	0,0	0,0
Indemnités de fin de contrat*****	-	-
Contribution patronale 30% s/ AGA	-	-
Prêts consentis	-	0,1
Engagement à date au titre de l'indemnité de départ à la retraite	0,5	0,6

\* Rémunérations fixes et variables; les rémunérations variables correspondent aux parts variables

\*\* Charge calculée selon la norme IFRS 2

\*\*\* Coûts des services rendus des prestations de retraite selon la norme IAS 19, assurance vie et assistance

\*\*\*\* Avantages en nature, jetons de présence et autres rémunérations acquises mais dues à court ou long terme

\*\*\*\*\* Indemnités de départ à la retraite charges sociales comprises

En nombre de droits sur capitaux propres en circulation	31/12/2015	31/12/2014
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	24 000	46 500
Bons de souscription d'actions Altarea	-	-
Stock-options sur actions Altarea	-	-

Les dirigeants s'entendent comme les personnes membres du Comité Exécutif élargi de la Société ou les membres du Conseil de Surveillance d'Altarea percevant une rémunération<sup>6</sup> de la société Altarea ou de ses filiales.

La rémunération des dirigeants est entendue hors dividendes.

<sup>6</sup> Monsieur Jacques Nicolet jusqu'au 2 juin 2014 et Monsieur Christian de Gournay à compter du 2 juin 2014

## 11 ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS EVENTUELS

### 11.1 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 9.3 « Risque de liquidité ».

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

En millions d'euros	31/12/2014	31/12/2015	A moins d'un an	De un à 5 ans	A plus de cinq ans
<b>Engagements reçus</b>					
Engagements reçus liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements reçus liés au périmètre	103,7	55,2	49,8	2,0	3,3
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	87,5	126,6	105,4	9,1	12,2
Cautions reçues de la fnaim (loi hoguet)	50,0	55,0	55,0	-	-
Cautions reçues des locataires	17,7	14,9	1,0	3,5	10,4
Garanties de paiement reçues des clients	17,2	56,2	49,1	5,5	1,5
Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements	0,4	0,4	0,1	-	0,3
Autres engagements reçus liés aux activités opérationnelles	2,3	0,2	0,2	0,0	-
<b>Total</b>	<b>191,3</b>	<b>181,8</b>	<b>155,2</b>	<b>11,1</b>	<b>15,5</b>
<b>Engagements donnés</b>					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	26,7	11,0	5,0	-	6,0
Engagements donnés liés au périmètre	142,1	186,4	0,4	149,6	36,5
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	678,0	793,6	282,3	476,9	34,5
Garanties d'achèvement des travaux (données)	453,3	500,3	174,6	321,8	3,9
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	136,5	191,6	64,3	127,3	-
Cautions d'indemnités d'immobilisation	35,4	41,9	21,9	20,1	-
Autres cautions et garanties données	52,9	59,7	21,5	7,7	30,6
<b>Total</b>	<b>846,8</b>	<b>991,0</b>	<b>287,6</b>	<b>626,4</b>	<b>77,0</b>
<b>Promesses et autres engagements Synallagmatiques liés aux activités opérationnelles</b>	<b>89,2</b>	<b>68,5</b>	<b>55,0</b>	<b>11,4</b>	<b>2,1</b>
Dont Altarea vendeur	22,6	5,1	5,1	-	-
Dont Altarea acheteur	66,6	63,4	49,9	11,4	2,1
<b>Total</b>	<b>89,2</b>	<b>68,5</b>	<b>55,0</b>	<b>11,4</b>	<b>2,1</b>

### Engagements reçus

#### ENGAGEMENTS REÇUS LIES AUX OPERATIONS DE PERIMETRE

Le Groupe bénéficie de garanties de passifs obtenues dans le cadre d'acquisition de filiales et participations, et notamment dans le cadre de l'acquisition d'Altareit, Altarea a reçu la garantie du cédant Bongrain d'être indemnisé à titre de réduction du prix du bloc de 100% de tout

préjudice ou perte trouvant son origine dans les activités effectivement subi par désormais Altareit dont la cause ou l'origine est antérieur au 20 mars 2008 et ce pour une durée de 10 ans (non chiffrée).

Le Groupe a également reçu :

- une garantie de la part d'Allianz, concomitamment à son entrée au capital dans certains centres commerciaux, de

participer à hauteur de 35 millions d'euros au budget restant à dépenser sur un projet en développement. Au 31 décembre 2015, cet engagement s'élève à 11,2 millions d'euros ;

- un engagement de la part des associés de la société Altablue de souscrire, à hauteur de leur quote-part respective, à une augmentation de capital de 100,3 millions d'euros, dont le versement interviendra au plus tard le 30 juin 2016 en vue du financement de l'extension du centre commercial de Cap 3000 près de Nice.

Altarea et Majhip bénéficient d'options croisées respectivement de vente et d'achat sur le solde des actions de la société Histoire et Patrimoine encore détenues par la société Majhip. Ces options sont exerçables pendant 45 jours à compter de la date d'approbation des comptes des exercices clos le 31 décembre 2017 et 2018. Altarea a reçu par ailleurs une garantie de passif dans le cadre de cette prise de participation.

#### ENGAGEMENTS REÇUS LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES

##### • **Cautions**

Dans le cadre de la loi Hoguet, Altarea bénéficie d'une caution reçue de la FNAIM en garantie de l'activité de gestion immobilière et de transaction pour un montant de 55 millions d'euros.

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

##### • **Garanties de paiement reçues des clients**

Le Groupe reçoit des garanties de paiement de ses clients émises par des établissements financiers en garantie des sommes encore dues. Elles concernent essentiellement les opérations de promotion bureaux.

##### • **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 107,6 millions d'euros (dont 50,4 millions d'euros d'engagement ferme et 57,2 millions d'euros non utilisés).

Une garantie de passif suite à l'entrée du partenaire Allianz au capital de certains centres commerciaux a été donnée fin 2013. Cette garantie s'élève à 35 millions depuis le 3 décembre 2015 et ce, jusqu'à son échéance. Suite à la cession d'actifs italiens au cours du premier semestre et à la cession de Rue du Commerce, des garanties de passif ont été données, respectivement pour 35 et 6 millions d'euros.

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

##### ENGAGEMENTS DONNES LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES

##### • **Garantie d'achèvement des travaux**

Les garanties financières d'achèvement sont données aux clients dans le cadre des ventes en VEFA et sont délivrées, pour le compte des sociétés du Groupe, par des établissements

financiers, organismes de caution mutuelle ou compagnie d'assurance. Elles sont présentées pour le montant du risque encouru par l'établissement financier qui a accordé sa garantie.

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

- **Garantie sur paiement à terme d'actifs**

Ces garanties recouvrent essentiellement les achats de terrains ou d'immeubles de l'activité de promotion immobilière (y compris la société d'investissement en immobilier d'entreprise Altafund).

- **Cautions d'indemnités d'immobilisations**

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.

**Promesses et autres engagements synallagmatiques liés aux activités opérationnelles**

Ces engagements sont principalement constitués de promesses synallagmatiques (qui sont assorties de cautions bancaires) portant sur des terrains ou des promesses de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

## 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 du secteur Logements, 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).

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

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

## Loyers minima à percevoir ou à verser

### Loyers minima à percevoir

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

	31/12/2015	31/12/2014
A moins d'un an	142,5	144,4
Entre 1 et 5 ans	237,3	247,6
Plus de 5 ans	71,4	69,2
<b>Loyers minimum garantis</b>	<b>451,2</b>	<b>461,2</b>

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

### Loyers minima à verser

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

	31/12/2015	31/12/2014
A moins d'un an	10,9	13,0
Entre 1 et 5 ans	14,5	24,7
Plus de 5 ans	0,3	0,5
<b>Loyers minimum à verser</b>	<b>25,7</b>	<b>38,1</b>

Les loyers à verser concernent :

- les bureaux loués par le Groupe dans le cadre de son exploitation propre,
- les loyers à verser au propriétaire des murs de l'hôtel situé avenue Wagram à Paris.

## 11.2 Litiges ou sinistres

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 en 2015 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 »).

## 12 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA DATE DE CLOTURE

La cession de la société Rue du Commerce à Carrefour est intervenue le 1<sup>er</sup> janvier 2016. La perte de valeur enregistrée dans les comptes de la Société au 31 décembre 2015 tient compte du prix de cession déterminé à l'appui des comptes de Rue du Commerce au 31 décembre 2015. Aucun ajustement significatif n'est attendu en 2016. La Société a pris envers l'acquéreur des engagements usuels à ce type de transaction.

Le 20 janvier 2016, l'Assemblée Générale d'Altarea SCA a autorisé la Gérance à procéder, en une ou plusieurs fois, à l'attribution gratuite d'actions ordinaires de la Société au profit de membres du personnel salarié ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société. A la date d'arrêté des comptes 82 889 droits ont été

octroyés dans ce cadre pendant la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2016 à la date d'arrêté des comptes.

Le 26 février 2016, la Société a acquis la totalité du capital et des droits de vote de Pitch Promotion. Conformément aux accords, le groupe Terrassoux a réinvesti une partie du produit de cession à hauteur de 31,7 millions d'euros en souscrivant à 190 000 actions Altarea dans le cadre d'une augmentation de capital réservée d'Altarea, soit environ 1,5% du capital de la Société. A la date de l'opération, le montant décaissé par Altarea s'élève à 60 millions d'euros. En 2015, l'activité de Pitch Promotion a représenté moins de 25% de l'activité de la Société.