

ALTAREIT

**COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31
DECEMBRE 2020**

SOMMAIRE

1	ÉTATS FINANCIERS	3
2	ANNEXE - COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE	7
3	AUTRES ÉLÉMENTS DE L'ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS	8

1 États financiers

État de la situation financière consolidée

En millions d'euros	Note	31/12/2020	31/12/2019 retraité
Actifs non courants		753,4	667,5
Immobilisations incorporelles	7.1	303,3	303,1
<i>dont Ecarts d'acquisition</i>		192,1	192,1
<i>dont Marques</i>		105,4	105,4
<i>dont Relations clientèles</i>		–	0,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		5,8	5,0
Immobilisations corporelles		24,1	18,9
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	7.2	139,4	21,7
Immeubles de placement	7.3	32,8	31,1
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>		6,5	4,1
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>		22,0	22,0
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>		4,3	5,0
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	4.5	242,0	249,5
Actifs financiers non courant	4.6	9,8	41,9
Impôt différé actif	5.3	2,0	1,3
Actifs courants		3 449,9	3 016,0
Stocks et en-cours nets	7.4	845,9	1 051,1
Actifs sur contrats	7.4	741,2	564,9
Clients et autres créances	7.4	649,7	686,4
Créance d'impôt sur les sociétés		5,5	6,4
Actifs financiers courant	4.6	22,6	22,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	1 185,1	685,0
TOTAL ACTIF		4 203,3	3 683,5
Capitaux propres		1 002,0	918,0
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA		949,8	881,0
Capital	6.1	2,6	2,6
Primes liées au capital		76,3	76,3
Réserves		801,6	721,1
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA		69,4	81,0
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		52,1	37,1
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		31,1	22,7
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		21,0	14,3
Passifs non courants		1 050,6	704,9
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	978,4	652,5
<i>dont Placement obligataire et privé</i>		496,0	345,7
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		301,5	259,6
<i>dont Titres négociables à moyen terme</i>		25,0	30,0
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		3,0	2,8
<i>dont Obligations locatives</i>		152,9	14,3
Provisions long terme	6.3	16,3	19,2
Dépôts et cautionnements reçus		1,4	2,1
Impôt différé passif	5.3	54,5	31,2
Passifs courants		2 150,8	2 060,5
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	473,9	478,6
<i>dont Placement obligataire et privé</i>		6,8	5,1
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		58,4	91,6
<i>dont Titres négociables à court terme</i>		314,0	285,0
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>		3,9	2,2
<i>dont Avances Actionnaire, Groupe et associés</i>		89,9	82,5
<i>dont Obligations locatives</i>		0,9	12,2
Passifs sur contrats	7.4	177,3	168,8
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.4	1 488,4	1 407,8
Dettes d'impôt exigible		11,2	5,3
TOTAL PASSIF		4 203,3	3 683,5

Les retraitements de l'exercice 2019 sont détaillés dans la note 2.5 de l'annexe aux comptes consolidés.

Etat du résultat global consolidé

En millions d'euros	Note	31/12/2020	31/12/2019 retraité
Revenus locatifs		–	1,6
Charges locatives non récupérées		–	(0,8)
Loyers nets	5.1	–	0,8
Chiffre d'affaires		2 823,4	2 860,2
Coûts des ventes		(2 482,3)	(2 477,9)
Charges commerciales		(107,9)	(132,7)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(9,3)	(29,7)
Amortissement des relations clientèles		(0,6)	(0,6)
Marge immobilière	5.1	223,3	219,3
Prestations de services externes		16,3	22,1
Production immobilisée et stockée		176,9	182,5
Charges de personnel		(169,5)	(182,5)
Autres charges de structure		(83,7)	(87,8)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(24,6)	(20,0)
Frais de structure nets		(84,7)	(85,7)
Autres produits et charges		(1,7)	0,2
Dotations aux amortissements		(1,7)	(5,0)
Frais de transaction		(0,0)	(1,5)
Autres		(3,5)	(6,3)
Résultat sur cession d'actifs de placement		(0,1)	(1,2)
Variation de valeur des immeubles de placement		1,7	2,3
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		(0,2)	(0,5)
Dotations nettes aux provisions		2,5	(1,0)
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE		139,1	127,8
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.5	14,3	16,6
RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE		153,4	144,4
Coût de l'endettement net	5.2	(20,8)	(17,8)
<i>Charges financières</i>		(23,0)	(21,7)
<i>Produits financiers</i>		2,2	3,9
Autres résultats financiers	5.2	(8,0)	(3,4)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers		1,1	(0,1)
Actualisation des dettes et créances		–	2,1
Résultats de cession des participations		0,2	1,0
Résultat avant impôts		125,8	126,3
Impôt sur les résultats	5.3	(35,4)	(30,9)
RESULTAT NET		90,4	95,3
dont Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA		69,4	81,0
dont Résultat Net, part des actionnaires minoritaires des filiales		21,0	14,3
Nombre moyen d'actions non dilué		1 748 409	1 748 489
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)	5.4	39,69	46,31
Nombre moyen d'actions dilué		1 748 409	1 748 489
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	5.4	39,69	46,31

Les retraitements de l'exercice 2019 sont détaillés dans la note 2.5 de l'annexe aux comptes consolidés.

Autres éléments du résultat global

En millions d'euros	31/12/2020	31/12/2019
RESULTAT NET	90,4	95,3
Ecart actuariels sur plan de retraite à prestations définies	0,5	(0,5)
<i>dont impôts</i>	(0,2)	0,2
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	0,5	(0,5)
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	0,5	(0,5)
RESULTAT GLOBAL	90,9	94,8
dont Résultat net global des actionnaires d'Altareit SCA	69,9	80,5
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	21,0	14,3

État des flux de trésorerie consolidés

<i>En millions d'euros</i>	Note	31/12/2020	31/12/2019 retraité
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles			
Résultat net total consolidé		90,4	95,3
Elimination de la charge (produit) d'impôt	5.3	35,4	30,9
Elimination des charges (produits) d'intérêts nettes et dividendes	5.2	28,5	20,9
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		154,3	147,1
Elimination du résultat des filiales en équivalence	4.5	(14,3)	(16,6)
Elimination des amortissements et provisions		25,2	26,3
Elimination des ajustements de valeur		(2,8)	(2,9)
Elimination des résultats de cession		(0,3)	1,0
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	(1,4)	(3,5)
Marge brute d'autofinancement		160,7	151,4
Impôts payés		(7,1)	0,2
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	7.4	159,4	24,0
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS		313,0	175,6
Flux de trésorerie des activités d'investissement			
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées		(18,0)	(6,1)
Investissements bruts dans les filiales en équivalence	4.5	(34,1)	(83,0)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	4.3	(5,6)	(16,2)
Autres variations de périmètre		-	2,2
Augmentation des prêts et des créances financières		(22,0)	(11,5)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes		34,6	33,5
Désinvestissements dans les filiales en équivalence	4.5	25,5	21,4
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite		4,8	2,2
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		27,5	34,0
Dividendes reçus		24,3	14,7
Intérêts encaissés		2,6	4,3
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT		39,6	(4,5)
Flux de trésorerie des activités de financement			
Augmentation de capital		0,0	(0,0)
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		(5,0)	(12,4)
Emission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	815,5	555,9
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(626,8)	(504,9)
Remboursement des obligations locatives	6.2	(10,1)	(20,2)
Cession (acquisition) nette d'actions propres		(0,1)	0,0
Variation nette des dépôts et cautionnements		(0,7)	0,8
Intérêts versés		(27,0)	(26,0)
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT		145,8	(6,7)
Variation de la trésorerie		498,4	164,4
<i>Retraité, au 31 décembre 2019, du changement de présentation du Coût de l'endettement.</i>			
Trésorerie d'ouverture	6.2	682,8	518,4
Trésorerie et équivalents de trésorerie		685,0	521,9
Découverts bancaires		(2,2)	(3,5)
Trésorerie de clôture	6.2	1 181,2	682,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie		1 185,1	685,0
Découverts bancaires		(3,9)	(2,2)

État de variation des capitaux propres consolidés

<i>En millions d'euros</i>	Capital	Primes liées au capital	Réserves et résultats non distribués	Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA	Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	Capitaux propres
Au 1er janvier 2019	2,6	76,3	724,0	802,9	35,4	838,2
Impact sur les soldes d'ouverture de la première application d'IFRS 16	–	–	0,1	0,1	0,0	0,1
Résultat Net	–	–	81,0	81,0	14,3	95,3
Ecart actuariel sur engagements de retraite	–	–	(0,5)	(0,5)	(0,0)	(0,5)
Résultat global	–	–	80,5	80,5	14,3	94,8
Distribution de dividendes	–	–	–	–	(12,4)	(12,4)
Augmentation de capital	–	–	0,0	0,0	0,0	0,0
Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA	–	–	7,2	7,2	–	7,2
Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés	–	–	(9,8)	(9,8)	–	(9,8)
Elimination des actions propres	–	–	0,0	0,0	–	0,0
Transactions avec les actionnaires	–	–	(2,5)	(2,5)	(12,4)	(14,9)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	–	(0,1)	(0,1)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	–	–	0,0	0,0	–	0,0
Autres	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,1)	(0,1)
Au 31 décembre 2019	2,6	76,3	802,1	881,0	37,1	918,0
Résultat Net	–	–	69,4	69,4	21,0	90,4
Ecart actuariel sur engagements de retraite	–	–	0,5	0,5	(0,0)	0,5
Résultat global	–	–	69,9	69,9	21,0	90,9
Distribution de dividendes	–	–	–	–	(5,0)	(5,0)
Augmentation de capital	–	–	–	–	0,0	0,0
Valorisation des paiements en actions	–	–	(1,0)	(1,0)	0,0	(1,0)
Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés	–	–	–	–	–	–
Elimination des actions propres	–	–	(0,1)	(0,1)	–	(0,1)
Transactions avec les actionnaires	–	–	(1,1)	(1,1)	(5,0)	(6,1)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	–	(0,9)	(0,9)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	–	–	0,0	0,0	–	0,0
Autres	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Au 31 décembre 2020	2,6	76,3	871,1	949,8	52,1	1 002,0

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

2

Annexe - Compte de résultat analytique

En millions d'euros	31/12/2020			31/12/2019 retraité		
	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total
Chiffre d'affaires	2 406,9	–	2 406,9	2 283,1	–	2 283,1
Coût des ventes et autres charges	(2 205,3)	(0,6)	(2 205,9)	(2 075,4)	(0,6)	(2 076,0)
Marge immobilière	201,6	(0,6)	201,0	207,7	(0,6)	207,1
Prestations de services externes	10,1	–	10,1	11,2	–	11,2
Production stockée	163,0	–	163,0	157,8	–	157,8
Charges d'exploitation	(207,3)	(12,6)	(219,9)	(217,1)	(16,3)	(233,5)
Frais de structure nets	(34,2)	(12,6)	(46,8)	(48,1)	(16,3)	(64,5)
Part des sociétés associées ⁽¹⁾	10,8	(2,5)	8,3	12,5	0,1	12,6
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(22,9)	(22,9)	–	(18,3)	(18,3)
Indemnités (frais) de transaction	–	(0,0)	(0,0)	–	(1,5)	(1,5)
RESULTAT OPERATIONNEL LOGEMENT	178,1	(38,6)	139,5	172,0	(36,6)	135,5
Chiffre d'affaires	416,5	–	416,5	577,0	–	577,0
Coût des ventes et autres charges	(394,2)	–	(394,2)	(564,2)	–	(564,2)
Marge immobilière	22,3	–	22,3	12,9	–	12,9
Prestations de services externes	6,2	–	6,2	10,9	–	10,9
Production stockée	13,9	–	13,9	24,7	–	24,7
Charges d'exploitation	(29,3)	(3,0)	(32,3)	(34,9)	(3,7)	(38,6)
Frais de structure nets	(9,2)	(3,0)	(12,2)	0,8	(3,7)	(2,9)
Part des sociétés associées	(0,3)	6,6	6,3	9,9	(3,0)	6,9
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(1,5)	(1,5)	–	(3,2)	(3,2)
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	1,7	1,7	–	1,3	1,3
RESULTAT OPERATIONNEL IMMOBILIER D'ENTREPRISE	12,8	3,8	16,7	23,5	(8,6)	15,0
Revenus locatifs	–	–	–	1,6	–	1,6
Autres charges	–	–	–	(0,8)	–	(0,8)
Loyers nets	–	–	–	0,8	–	0,8
Prestations de services externes	–	–	–	–	–	–
Charges d'exploitation	0,1	(1,0)	(0,9)	4,7	–	4,7
Frais de structure nets	0,1	(1,0)	(0,9)	4,7	–	4,7
Part des sociétés associées	–	–	–	0,2	(0,3)	(0,1)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	0,3	0,3	–	(5,1)	(5,1)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	–	(0,1)	(0,1)	–	(1,2)	(1,2)
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	–	–	–	1,0	1,0
RESULTAT OPERATIONNEL DIVERSIFICATION	0,1	(0,8)	(0,7)	5,7	(5,6)	0,1
Autres (Corporate)	(1,7)	(0,2)	(1,9)	(3,0)	(0,4)	(3,4)
RESULTAT OPERATIONNEL	189,3	(35,7)	153,6	198,3	(51,2)	147,2
Coût de l'endettement net	(18,7)	(2,1)	(20,8)	(16,4)	(1,3)	(17,8)
Autres résultats financiers	(8,0)	(0,0)	(8,0)	(3,4)	–	(3,4)
Actualisation des dettes et créances	–	–	–	–	2,1	2,1
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	–	1,1	1,1	–	(0,1)	(0,1)
Résultats de cession des participations	–	(0,0)	(0,0)	–	(1,7)	(1,7)
RESULTAT AVANT IMPOT	162,6	(36,8)	125,8	178,5	(52,2)	126,3
Impôts sur les sociétés	(13,9)	(21,5)	(35,4)	(4,7)	(26,2)	(30,9)
RESULTAT NET	148,7	(58,3)	90,4	173,8	(78,5)	95,3
Minoritaires	(21,0)	(0,0)	(21,0)	(14,5)	0,2	(14,3)
RESULTAT NET, PART DU GROUPE	127,7	(58,3)	69,4	159,2	(78,3)	81,0
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 748 409	1 748 409	1 748 409	1 748 489	1 748 489	1 748 489
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE	73,06	(33,37)	39,69	91,07	(44,76)	46,31

Les retraitements de l'exercice 2019 sont détaillés dans la note 2.5 de l'annexe aux comptes consolidés.

Et concernant la Part des mises en équivalence, l'impact du retraitement IFRS 16 est totalement présenté en Variations de valeurs, notamment pour l'activité Cogedim Résidences Services.

3 Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés

Sommaire détaillé des notes aux comptes consolidés

Note 1	Informations relatives à la Société	9
Note 2	Principes et méthodes comptables	9
2.1	Référentiel comptable de la Société	9
2.2	Principales estimations et jugements	9
2.3	Autres principes de présentation des états financiers	10
2.4	Principes et méthodes comptables de la Société	10
2.5	Changements de présentation du coût de l'endettement	20
Note 3	Information sur les secteurs opérationnels	21
3.1	Eléments du bilan par secteur opérationnel	21
3.2	Compte de résultat analytique par secteur opérationnel	21
3.3	Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique	22
3.4	Chiffre d'affaires par zone géographique	23
Note 4	Faits significatifs et évolution du périmètre de consolidation.....	24
4.1	Faits significatifs.....	24
4.2	Périmètre	25
4.3	Evolution du périmètre de consolidation.....	26
4.4	Regroupements d'entreprises	26
4.5	Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	27
4.6	Actifs financiers courant et non courant	28
Note 5	Résultat.....	29
5.1	Résultat opérationnel	29
5.2	Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers.....	29
5.3	Impôt sur les résultats	30
5.4	Résultat par action	31
Note 6	Passifs	32
6.1	Capitaux propres.....	32
6.2	Endettement financier net et sûretés.....	33
6.3	Provisions	34
Note 7	Actifs et tests de valeur.....	35
7.1	Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition	35
7.2	Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles.....	36
7.3	Immeubles de placement	36
7.4	Besoin en fonds de roulement d'exploitation	36
Note 8	Gestion des risques financiers	39
8.1	Valeur comptable des instruments financiers par catégorie	39
8.2	Risque de taux	40
8.3	Risque de liquidité.....	41
Note 9	Transactions avec les parties liées	43
Note 10	Engagements du groupe et passifs éventuels	45
10.1	Engagements hors bilan.....	45
10.2	Passifs éventuels	46
Note 11	Événements postérieurs à la date de clôture	46
Note 12	Honoraires des commissaires aux comptes.....	47

NOTE 1 INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE

Altareit est une Société en Commandite par Actions dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris, compartiment B. Le siège social est situé 87 rue de Richelieu à Paris (France).

Altareit est un acteur significatif des secteurs de la promotion Logement et Immobilier d'entreprise, qui contrôle notamment à 100% les promoteurs Cogedim, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine.

Altareit est détenue à 99,85% par le groupe Altarea dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris, compartiment A.

Altareit présente ses états financiers et ses notes annexes en millions d'euros, avec un chiffre après la virgule.

Les comptes consolidés établis au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ont été arrêtés par la Gérance le 25 février 2021, après avoir été examinés par le Comité d'Audit et par le Conseil de Surveillance.

NOTE 2 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

2.1 Référentiel comptable de la Société

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés annuels sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2020 et disponibles sur le site :

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

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2020 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2019, à l'exception de l'évolution des normes et interprétations adoptées par l'Union européenne applicables au 1^{er} janvier 2020.

Les informations relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2019, présentés dans le document de référence déposé à l'AMF le 30 mars 2020 sous le numéro D.20-0212, sont incorporées par référence.

Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1er janvier 2020 :

- Modification temporaire d'IFRS 16 – compensations de loyers liées à la Covid
- Modification d'IFRS 3 – Nouvelle définition d'une activité
- Modifications d'IAS 1 et d'IAS 8 – Définition de la matérialité dans les états financiers
- Modifications des normes IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 : Réforme des taux d'intérêt de référence (IBOR) – Phase 1
- Modifications des références au cadre conceptuel dans les normes IFRS

- Décision de l'IFRIC relative à la norme IFRS 16 – Contrats de location sur la durée de location et la durée d'utilité des améliorations locatives.

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

Néant.

Normes et interprétations en vigueur au 1er janvier 2020 et dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2020 :

Néant.

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

- IFRS 17 – Contrats d'assurance
- Modifications des normes IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 : Réforme des taux d'intérêt de référence (IBOR) – Phase 2
- Modification d'IAS 1 – Classement des dettes en courant / non courant
- Améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2018 – 2020 (IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16)
- Modification d'IFRS 3 – Mise à jour des références au cadre conceptuel
- Modification d'IAS 16 – Comptabilisation des produits générés avant la mise en service
- Modification d'IAS 37 – Coûts à prendre en compte pour comptabiliser une provision pour contrat déficitaire.

2.2 Principales estimations et jugements

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

Les estimations comptables pour les comptes au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un contexte de crise économique et sanitaire, la Covid-19. Le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait à la date de l'établissement des comptes consolidés quant aux impacts de cette crise.

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

La valorisation des incorporels non amortissables

- l'évaluation des écarts d'acquisition et des marques (se référer à la note 2.4.7 « Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de placement) et pertes de valeur » et 7.1 « Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition »),

Les valorisations des autres actifs ou passifs

- l'évaluation des immeubles de placement (se référer aux notes 2.4.5 « Immeubles de placement » et 7.3 « Immeubles de placement »),
- l'évaluation des droits d'utilisation, et obligations locatives (se référer aux notes 2.4.18 « Contrats de location » et 7.2 « Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles »),
- l'évaluation des stocks (se référer à la note 2.4.8 « Stocks »),
- l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 2.4.16 « Impôts » et 5.3 « Impôt sur les résultats »),
- l'évaluation des paiements en actions (se référer aux notes 2.4.12 « Paiements en actions » et 6.1 « Capitaux propres »),
- l'évaluation des instruments financiers (se référer à la note 8 « Gestion des risques financiers »).

Les estimations des résultats opérationnels

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

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

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

2.3 Autres principes de présentation des états financiers

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Les soldes bilantiels et les produits et charges résultant des transactions internes et de dividendes sont éliminés, en respectant le mode de consolidation, lors de la préparation des états financiers consolidés.

Classement au bilan

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

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

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

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

2.4 Principes et méthodes comptables de la Société

2.4.1 Participations de la Société et méthodes de consolidation

Les normes sur la consolidation sont :

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

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

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

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.

Toute modification de la part d'intérêt de la Société dans une filiale qui n'entraîne pas une perte de contrôle est comptabilisée comme une transaction portant sur les capitaux propres. Si la Société perd le contrôle d'une filiale, les actifs, passifs et capitaux propres de cette ancienne filiale sont décomptabilisés. Tout gain ou perte résultant de la perte de contrôle est comptabilisé en résultat. Toute participation conservée dans l'ancienne filiale est comptabilisée à sa juste valeur à la date de perte de contrôle selon le mode de comptabilisation requis suivant IFRS 11, IAS 28 ou IFRS 9.

Entités contrôlées conjointement

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

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

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

Entités sous influence notable

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

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

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

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

2.4.2 Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition

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

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

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.

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

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

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

2.4.3 Immobilisations incorporelles

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

Conformément à la norme IAS 38,

- les logiciels acquis ou créés sont évalués à leur coût et amortis sur leur durée d'utilité qui est généralement comprise entre 1 et 5 ans.
- les marques acquises séparément ou lors d'une regroupement d'entreprises, et répondant à la définition d'une immobilisation incorporelle, font l'objet d'une valorisation et d'une estimation de leur durée de vie. Lorsque la durée de vie est finie, elles sont amorties sur cette durée. Si la durée de vie indéterminée, elles sont dépréciées, le cas échéant, lorsqu'il existe des indices de perte de valeur. Les marques Cogedim, Pitch Promotion, Histoire & Patrimoine et Severini, à durée de vie indéfinie, sont donc non amortissables.
- les relations clientèles qui résultent de l'identification d'actifs incorporels issus de l'acquisition de promoteurs sont amortissables au rythme de réalisation du carnet de commandes acquis et des lancements de programmes pour la partie concernant les promesses de vente acquises ou amortissables linéairement sur une durée déterminée. Les autres relations clientèles (relation client sur contrats réguliers, relations contractuelles) peuvent être identifiées lors d'un regroupement d'entreprises et sont analysées au cas par cas quant à leur valorisation et l'estimation de leur durée de vie.

2.4.4 Immobilisations corporelles

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

2.4.5 Immeubles de placement

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

Les immeubles de placement détenus par le Groupe sont principalement des immeubles de bureau.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les écarts d'acquisition et autres actifs incorporels à durée de vie indéterminée (telles les marques) font l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an et plus fréquemment s'il existe un indice de perte de valeur identifié (événements ou circonstances, internes ou externes, indiquant qu'une réduction de valeur est susceptible d'être intervenue).

Le test de dépréciation des écarts d'acquisition est réalisé au niveau des unités génératrices de trésorerie (U.G.T.s) ou, le cas échéant, à des groupes d'U.G.T.s. 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. Pour réaliser ce test, la valeur nette comptable des actifs directement liés ou affectables aux U.G.T.s ou 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.

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

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

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

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

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

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

Les marques sont testées individuellement. Leur valeur recouvrable est déterminée selon la méthode des redevances. Une perte de valeur est comptabilisée, le cas échéant, si la valeur nette comptable de la marque est supérieure à sa valeur recouvrable (perte réversible).

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

2.4.8 Stocks

Les stocks relèvent :

- des programmes d'opérations des activités de promotion pour compte de tiers, et
- des opérations dont la nature même ou la situation administrative spécifique induit un choix de classement en stocks – activité de marchands de biens – et pour laquelle la décision de conservation en patrimoine n'est pas arrêtée.

Conformément à la clarification d'IAS 23 (en 2019), les frais financiers affectables aux programmes ne sont plus incorporés aux stocks liés aux opérations de Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) ou aux opérations de Contrat de Promotion Immobilière (CPI). En effet, ces stocks sont en

situation d'être vendus très rapidement et donc sans qu'une période de temps soit nécessaire à son développement ; le bien stocké est donc en condition de vente. Les frais financiers affectés sont directement comptabilisés en charges.

Les stocks sont évalués au prix de revient sous déduction de la quote-part de prix de revient reconnue à l'avancement pour les opérations réalisées en VEFA ou en CPI. Le prix de revient comprend :

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

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

2.4.9 Actifs ou Passifs sur contrats

Suite à la mise en œuvre d'IFRS 15, le Groupe est amené à reconnaître un actif ou un passif sur contrats dans l'état de la situation financière, dans le cadre de la comptabilisation des contrats selon la méthode de l'avancement. Cet actif ou passif correspond aux produits des activités ordinaires tirés des VEFA et CPI, cumulés à date, pour lesquels l'obligation de prestation est remplie progressivement, net des paiements des clients encaissés à date. Il s'agit en quelque sorte, des créances non exigibles correspondant au décalage qui peut exister entre les appels de fonds encaissés et l'avancement constaté à la clôture de l'exercice. Au sein de l'état de la situation financière, la présentation est la suivante :

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

2.4.10 Actifs et Passifs financiers

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

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

Evaluation et comptabilisation des actifs et passifs financiers

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

sous le poste « Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ». Ces créances sur les sociétés mises en équivalence ont une échéance de recouvrabilité courte (en lien avec le cycle d'exploitation de l'activité de promotion).

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

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

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

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

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

2.4.11 Capitaux propres

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

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

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

2.4.12 Paiements en actions

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

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

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 2, les paiements en actions consentis aux mandataires sociaux ou salariés d'Altarea ou des sociétés du Groupe sont comptabilisés dans les états financiers selon les modalités suivantes : la juste valeur de l'instrument de capitaux propres attribué est comptabilisée en charge de personnel en contrepartie d'une augmentation des capitaux propres si le plan doit être réglé en instruments de capitaux propres, ou d'une dette si le plan doit être réglé en trésorerie.

Cette charge de personnel représentative de l'avantage accordé (correspondant à la juste valeur des services rendus par les salariés) est évaluée par un actuair, à la date d'attribution, à partir du modèle mathématique binomial de

Cox Ross Rubinstein et de la méthode de Monte-Carlo, calculé en fonction d'un turnover déterminé sur les trois derniers exercices. Ce modèle est adapté au plan prévoyant une durée d'indisponibilité et une période de blocage. La charge est étalée sur la période d'acquisition des droits. Les plans d'attribution d'actions (et les PEE) sont valorisés sur la base de la valeur de marché.

2.4.13 Résultat par action

Résultat par action non dilué (en euros)

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

Résultat par action dilué (en euros)

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

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

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

2.4.14 Avantages au personnel

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

Indemnités de départ à la retraite

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

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

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

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

Les principales hypothèses retenues pour cette estimation sont les suivantes :

- Taux d'actualisation : Taux de rendement des obligations des sociétés corporate de notation AA (*Zone Euro*) de maturité supérieure à 10 ans. Le Groupe retient le taux Iboxx qui se situe à 0,40%,
- Table de mortalité : TF et TH 2000-2002,
- Type de départ : selon les législations locales et pour la France, départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein,
- Turnover : turn-over annuel moyen observé sur les 3 dernières années, qui se situe entre 5% et 11% selon les branches et les tranches d'âge,
- Taux de revalorisation des salaires à long terme (y compris inflation) : 2,2%.

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

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

Autres avantages postérieurs à l'emploi

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

Indemnités de rupture de contrat de travail

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

Avantages à court terme

Les avantages à court terme incluent notamment, un accord d'intéressement des salariés au résultat de l'unité économique et sociale, signé entre les sociétés prestataires de services du Groupe, membres de l'UES, et le comité d'entreprise ; et un plan de participation des salariés aux résultats de l'entreprise s'appliquant sur les résultats de l'unité économique et sociale suivant les accords de droit commun.

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

2.4.15 Provisions et passifs éventuels

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

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

Les provisions non courantes incluent pour l'essentiel celles constituées dans le cadre de litiges opposant le Groupe à des tiers.

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

2.4.16 Impôts

Les impôts sont comptabilisés selon la norme IAS 12.

Le Groupe est soumis à une fiscalité de droit commun.

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

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

Les actifs d'impôt différé sont réappréciés à chaque date de clôture et sont reconnus dans la mesure où il devient probable qu'un bénéfice futur imposable permettra de les recouvrer sur la base d'un business plan fiscal établi par le management sur une durée raisonnable.

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

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

2.4.17 Chiffre d'affaires et charges associées

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

Elle correspond principalement à la marge réalisée par les secteurs Logement et Immobilier d'entreprise.

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

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

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

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

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

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

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

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

Les produits incluent, pour chacun des secteurs d'activité, les prestations de services réalisées pour compte de tiers telles que les honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée connexes aux activités de Promotion, de commercialisation ou de prestations diverses (travaux complémentaires acquéreurs).

Les charges incluent les coûts de personnel, les charges de structure (honoraires divers, frais de fonctionnement,... exclusion faite des loyers fixes versés désormais retraités selon la norme IFRS 16) ainsi que les dotations aux amortissements des biens d'exploitation. Elles sont diminuées de la production immobilisée ou stockée de la période.

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

2.4.18 Contrats de location

Le 31 octobre 2017, l'Union Européenne a adopté la norme IFRS 16 – Contrats de location, qui est d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019. Cette norme, du côté preneur, abandonne la distinction

existante entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple, mais maintient la distinction pour les bailleurs.

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

Du côté preneur, la norme IFRS 16 abandonne la distinction entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple.

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

Les contrats conclus par le Groupe entrant dans le champ d'application de la norme concernent principalement :

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

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

- les durées retenues correspondent à la période ferme de l'engagement en tenant compte des périodes optionnelles qui sont raisonnablement certaines d'être exercées,
- les taux d'actualisation appliqués lors de la mise en œuvre d'un contrat sont basés sur le taux marginal d'endettement de chaque société portant un contrat. Ces taux sont déterminés à la date de mise en œuvre d'un nouveau contrat.

La présentation au sein des états financiers du Groupe est la suivante :

- au sein du bilan, reconnaissance d'un actif sous la forme d'un droit d'utilisation en contrepartie d'un passif de loyers. Le Groupe reconnaît ainsi les droits d'utilisation sur immobilisations corporelles (liés aux contrats de location de ses locaux, et véhicules) et des droits d'utilisation sur immeubles de placement (lié à un contrat antérieurement contrat de location financement) en contrepartie d'obligations locatives,
- au compte de résultat, les loyers des contrats de location (précédemment comptabilisés en charges d'exploitation) sont remplacés par des charges d'amortissement du droit d'utilisation ou variations de valeurs des immeubles de placement, et par des charges d'intérêts. Les locations et charges locatives restant comptabilisées au 31 décembre correspondent principalement aux charges locatives (qui, conformément à l'application de la norme IFRS 16, ne font pas l'objet de retraitement),
- en ce qui concerne le tableau des flux de trésorerie, les flux de trésorerie liés aux activités de financement sont impactés par les remboursements des obligations locatives et par les charges d'intérêts.

La variation des montants est liée aux nouveaux contrats ou aux fins de contrats de la période. Par ailleurs, au cours de la vie du contrat, la dette et le droit d'utilisation peuvent varier en fonction de l'évolution de l'indexation des loyers définie

dans les baux. Les principaux indices sont : l'Indice national du coût de la construction, l'Indice des loyers des activités tertiaire, l'Indice des loyers commerciaux et l'Indice de référence des loyers.

2.4.19 Coût des emprunts ou des dettes portant intérêts

Selon la norme IAS 23, le traitement comptable est l'incorporation des coûts d'emprunt directement attribuables à la construction des actifs qualifiés dans le coût de ceux-ci. Les frais financiers demeurent affectables aux immeubles en cours de développement et de construction durant la durée de construction de l'actif s'ils répondent à la définition « d'actifs qualifiés ».

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

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, sur les revenus sur prêts ou créances rattachées à des participations, sur les produits de cession des valeurs mobilières de placement ainsi que l'impact lié aux flux d'échange de taux dans le cadre d'opérations de couverture de taux.

Les autres résultats financiers regroupe notamment les charges liées aux obligations locatives.

2.4.20 Effet de l'actualisation des créances et des dettes

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

2.4.21 Tableau des flux de trésorerie

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

2.4.22 Secteurs opérationnels

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

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

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

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

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

Les secteurs opérationnels de la Société sont :

- Logement : l'activité de promotion résidentielle,
- Immobilier d'entreprise : l'activité de promotion, de services et d'investissement, et
- Diversification.

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

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

Dans le cadre des opérations courantes du Groupe :

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

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

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

- La marge immobilière pour les produits nets du secteur y compris les dépréciations d'actifs courants pour le Logement et l'Immobilier d'entreprise.
- Les frais de structure nets qui regroupent les prestations de services venant absorber une partie des frais de structure et les charges d'exploitation, qui s'entendent comme étant les charges de personnel, les autres charges de fonctionnement, les autres produits et autres charges du secteur et les dépenses couvertes par des reprises de provisions utilisées (y.c le retraitement des loyers fixes lié à l'application de la norme IFRS 16 – Contrats de location).
- La part des Cash flow courant des co-entreprises (joint-ventures) ou sociétés associées.

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

Les autres résultats financiers correspondent essentiellement aux charges liées aux obligations locatives.

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

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

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

L'indicateur pertinent de suivi des variations de valeur est le Résultat Net.

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

- **Les variations de valeur et les charges calculées** qui regroupent :
 - les charges ou dotations nettes de la période liées aux paiements en actions ou aux autres avantages octroyés au personnel,
 - les dotations aux amortissements ou dépréciations nettes des reprises au titre des actifs non courants y compris celles relatives aux actifs incorporels ou aux écarts d'acquisition identifiés lors des regroupements d'entreprises, et les droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles,
 - les dotations aux provisions non courantes nettes des reprises utilisées ou non utilisées.
- **Les indemnités de transaction** regroupent les honoraires et autres charges non récurrents engagés au titre des opérations de corporate développement qui ne sont pas éligibles à la capitalisation (par ex. les frais engagés au titre des regroupements d'entreprises ou prises de participation aboutis ou non) ou qui ne sont pas éligibles à la catégorie des frais d'émission (par ex. certaines commissions engagées au titre de la gestion du capital). Sont également inclus les produits ou indemnités (frais) ne relevant pas de la marche courante des affaires de la Société.

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

¹ Fund From Operations

3. Ligne Minoritaires

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

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

2.5 Changements de présentation du coût de l'endettement

2.5.1 Coût de l'endettement

Afin d'améliorer la lisibilité de son coût de l'endettement, le Groupe a décidé d'isoler sur une ligne spécifique « Autres résultats financiers » notamment les charges liées aux obligations locatives et aux redevances contractuelles sur immeubles de placement.

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2019 publié	Impact	31/12/2019 retraité
RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	144,4	-	144,4
Coût de l'endettement net	(21,8)	4,0	(17,8)
<i>Charges financières</i>	(25,7)	4,0	(21,7)
<i>Produits financiers</i>	3,9	(0,0)	3,9
Autres résultats financiers	-	(3,4)	(3,4)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	(0,1)	-	(0,1)
Actualisation des dettes et créances	2,1	-	2,1
Résultats de cession des participations	1,0	-	1,0
Dividendes	0,6	(0,6)	-
Résultat avant impôts	126,3	-	126,3
Impôt sur les résultats	(30,9)	-	(30,9)
RESULTAT NET	95,3	-	95,3
dont Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA	81,0	-	81,0
dont Résultat Net, part des actionnaires minoritaires des filiales	14,3	-	14,3

2.5.2 Actifs financiers non courant et courant

Le Groupe a choisi de présenter sur une ligne distincte les titres et créances sur les sociétés mises en équivalence à compter du 1er janvier 2020. Les comptes 31 décembre 2019 ont été retraités en conséquence.

Ainsi, au 31 décembre 2019, les titres non consolidés ont été reclassés en Actifs financiers non courant pour un montant de 33,6 millions d'euros.

Les lignes renommées « Actifs financiers non courant » et « Actifs financiers courant » intègrent les lignes historiques « Prêts et créances non courant » et « Prêts et créances financières (courant) ».

NOTE 3 INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS

3.1 Eléments du bilan par secteur opérationnel

Au 31 décembre 2020

<i>En millions d'euros</i>	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	TOTAL
Actifs et passifs opérationnels				
Immobilisations incorporelles	281,8	21,5	0,0	303,3
Immobilisations corporelles	23,3	–	0,8	24,1
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	139,3	0,0	–	139,4
Immeubles de placement	–	32,8	–	32,8
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	157,7	82,5	1,9	242,0
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	517,2	55,8	0,1	573,1
Total actifs et passifs opérationnels	1 119,3	192,6	2,8	1 314,6

Au 31 décembre 2019 retraité

<i>En millions d'euros</i>	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	TOTAL
Actifs et passifs opérationnels				
Immobilisations incorporelles	281,6	21,5	0,0	303,1
Immobilisations corporelles	13,5	4,4	1,0	18,9
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	16,4	–	5,4	21,7
Immeubles de placement	–	31,1	–	31,1
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	170,6	77,0	1,9	249,5
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	773,4	(46,8)	(5,7)	721,0
Total actifs et passifs opérationnels	1 255,5	87,2	2,6	1 345,3

3.2 Compte de résultat analytique par secteur opérationnel

Se référer au compte de résultat analytique des annexes.

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

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

En millions d'euros	31/12/2020			31/12/2019 retraité		
	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total
Revenus locatifs	-	-	-	1,6	-	1,6
Charges locatives non récupérées	-	-	-	(0,8)	-	(0,8)
Loyers nets	-	-	-	0,8	-	0,8
Chiffre d'affaires	2 823,4	-	2 823,4	2 860,2	-	2 860,2
Coûts des ventes	(2 482,3)	(0,0)	(2 482,3)	(2 477,9)	-	(2 477,9)
Charges commerciales	(107,9)	-	(107,9)	(132,6)	(0,0)	(132,7)
Dotation nette aux provisions sur actif circulant	(9,3)	-	(9,3)	(29,7)	-	(29,7)
Amortissement des relations clientèles	-	(0,6)	(0,6)	-	(0,6)	(0,6)
Marge immobilière	223,9	(0,6)	223,3	220,0	(0,6)	219,3
Prestations de services externes	16,3	-	16,3	22,1	-	22,1
Production immobilisée et stockée	176,9	-	176,9	182,5	-	182,5
Charges de personnel	(160,7)	(8,8)	(169,5)	(168,3)	(14,3)	(182,5)
Autres charges de structure	(77,0)	(6,7)	(83,7)	(81,4)	(6,4)	(87,8)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	-	(24,6)	(24,6)	-	(20,0)	(20,0)
Frais de structure nets	(44,5)	(40,2)	(84,7)	(45,0)	(40,7)	(85,7)
Autres produits et charges	(0,5)	(1,2)	(1,7)	(0,0)	0,2	0,2
Dotations aux amortissements	-	(1,7)	(1,7)	-	(5,0)	(5,0)
Frais de transaction	-	(0,0)	(0,0)	-	(1,5)	(1,5)
Autres	(0,5)	(3,0)	(3,5)	(0,0)	(6,3)	(6,3)
Résultat sur cession d'actifs de placement	-	(0,1)	(0,1)	-	(1,2)	(1,2)
Variations de valeur des immeubles de placement	-	1,7	1,7	-	2,3	2,3
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	-	(0,2)	(0,2)	-	(0,5)	(0,5)
Dotation nette aux provisions	-	2,5	2,5	-	(1,0)	(1,0)
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	178,9	(39,8)	139,1	175,7	(48,0)	127,8
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	10,2	4,1	14,3	19,9	(3,2)	16,6
RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	189,1	(35,7)	153,4	195,6	(51,2)	144,4
Coût de l'endettement net	(18,7)	(2,1)	(20,8)	(16,4)	(1,3)	(17,8)
Charges financières	(20,9)	(2,1)	(23,0)	(20,4)	(1,3)	(21,7)
Produits financiers	2,2	-	2,2	3,9	-	3,9
Autres résultats financiers	(8,0)	(0,0)	(8,0)	(3,4)	-	(3,4)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	1,1	1,1	-	(0,1)	(0,1)
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-	2,1	2,1
Résultat de cession de participation ^(a)	0,2	(0,0)	0,2	2,7	(1,7)	1,0
Résultat avant impôts	162,6	(36,8)	125,8	178,5	(52,2)	126,3
Impôt sur les résultats	(13,9)	(21,5)	(35,4)	(4,7)	(26,2)	(30,9)
RESULTAT NET	148,7	(58,3)	90,4	173,8	(78,5)	95,3
dont Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA	127,7	(58,3)	69,4	159,2	(78,3)	81,0
dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des filiales	21,0	0,0	21,0	14,5	(0,2)	14,3
Nombre moyen d'actions non dilué	1 748 438	1 748 438	1 748 438	1 748 489	1 748 489	1 748 489
Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)	73,06	(33,37)	39,69	91,07	(44,76)	46,31
Nombre moyen d'actions dilué	1 748 438	1 748 438	1 748 438	1 748 489	1 748 489	1 748 489
Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	73,06	(33,37)	39,69	91,07	(44,76)	46,31

Les retraitements de l'exercice 2019 sont détaillés dans la note 2.5 de l'annexe aux comptes consolidés.

Et concernant la Part des mises en équivalence, l'impact du retraitement IFRS 16 est totalement présenté en Variations de valeurs, notamment pour l'activité Cogedim Résidences Services.

(a) Le résultat de cession de participation a été 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.

3.3.2 Réconciliation du résultat opérationnel entre les deux comptes de résultat

	31/12/2020					31/12/2019 retraité				
	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	Autres (Corporate)	TOTAL	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	Autres (Corporate)	TOTAL
<i>En millions d'euros</i>										
Loyers nets	–	–	–	–	–	–	–	0,8	–	0,8
Marge Immobilière	201,0	22,3	(0,0)	(0,1)	223,3	207,1	12,9	(0,0)	(0,6)	219,3
Frais de structure	(66,1)	(18,6)	–	–	(84,7)	(79,6)	(6,1)	–	–	(85,7)
Autres	(3,9)	4,7	(2,4)	(1,9)	(3,5)	(3,7)	0,1	0,1	(2,8)	(6,3)
Résultat sur cession d'actifs de placement	–	–	(0,1)	–	(0,1)	–	–	(1,2)	–	(1,2)
Ajustements de valeur	(0,2)	1,7	–	–	1,5	(0,5)	1,3	1,0	(0,0)	1,9
Dotations nettes aux provisions	0,5	0,2	1,8	–	2,5	(0,5)	(0,1)	(0,4)	–	(1,0)
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	8,3	6,0	–	–	14,3	12,6	4,2	(0,1)	–	16,6
RESULTAT OPERATIONNEL (Etat du résultat global consolidé)	139,5	16,4	(0,7)	(1,9)	153,4	135,5	12,3	0,1	(3,4)	144,4
Reclassement de résultats sur cession des participations		0,2			0,2		2,7			2,7
RESULTAT OPERATIONNEL (Compte de résultat analytique)	139,5	16,7	(0,7)	(1,9)	153,6	135,5	15,0	0,1	(3,4)	147,2

3.4 Chiffre d'affaires par zone géographique

	31/12/2020			31/12/2019		
	France	Autres	Total	France	Autres	Total
<i>En millions d'euros</i>						
Chiffre d'affaires	2 406,9	–	2 406,9	2 283,1	–	2 283,1
Prestations de services externes	10,1	–	10,1	11,2	–	11,2
Logement	2 417,0	–	2 417,0	2 294,3	–	2 294,3
Chiffre d'affaires	416,5	–	416,5	577,0	–	577,0
Prestations de services externes	5,7	0,5	6,2	10,4	0,5	10,9
Immobilier d'entreprise	422,2	0,5	422,7	587,4	0,5	587,9
Chiffre d'affaires	–	–	–	1,6	–	1,6
Diversification	–	–	–	1,6	–	1,6
Total Chiffre d'affaires	2 839,2	0,5	2 839,7	2 883,3	0,5	2 883,9

Le Groupe Altareit opère principalement en France au 31 décembre 2020.

En 2020, un client a représenté plus de 10 % du chiffre d'affaires du Groupe, soit 548 millions d'euros dans le secteur du Logement

NOTE 4 FAITS SIGNIFICATIFS ET EVOLUTION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

4.1 Faits significatifs

Nouveaux financements

En juillet et octobre, Altareit a placé respectivement 80 millions d'euros et 70 millions d'euros d'obligations assimilées à la souche Altareit 2,875% 07/2025, portant le nominal total de cette souche à 500 millions d'euros.

Logement

Impacts de la pandémie sur l'activité

Altarea a montré une grande réactivité pour faire face au premier confinement (17 mars au 11 mai 2020) qui a fortement perturbé l'ensemble du cycle de promotion Logement :

- pendant la fermeture des bureaux de vente qui a limité les contacts commerciaux auprès des Particuliers, la mobilisation des équipes a permis de maintenir l'activité commerciale à environ 30% de l'activité normale par l'utilisation à plein ses outils digitaux, et notamment la e-réservation permettant de contractualiser online les ventes dans des conditions sécurisées ;
- le Groupe a mis en place une campagne de régularisations notariées et d'encaissements en amont de la sortie du confinement. Cette campagne s'est déroulée alors même que les clients et les études notariales sortaient à peine de confinement, ces dernières disposant d'une capacité encore réduite à enregistrer les transactions ;
- début mai les 300 chantiers en cours ont redémarré et retrouvé un rythme soutenu en juin, permettant de compenser rapidement l'impact de leur arrêt sur le taux d'avancement technique.

Cette démarche offensive s'est maintenue tout au long de l'année permettant de conserver un rythme élevé d'activité lors du 2^{ème} confinement (30 octobre au 15 décembre 2020) pendant lequel les chantiers n'ont pas été suspendus et les ventes notariées ont été beaucoup plus fluides.

Indicateurs de performance

Réservations² : 3,4 Mds€ (+2%)

Le Groupe a mené une campagne de régularisation active tout au long de l'année. Les régularisations progressent de +14% en valeur par rapport à 2019 et de +8% en volume (13 100 lots régularisés, de manière équilibrée entre les typologies d'investisseurs).

En 2020, le Groupe a livré près de 7 800 lots et plus de 300 chantiers (27 000 lots) sont en cours début 2021.

Le Groupe s'est concentré sur l'accélération de l'écoulement des programmes déjà lancés. Compte tenu du contexte, l'activité a repris plus fortement sur la 2^{ème} partie de l'année, notamment grâce à la digitalisation du lancement des programmes commerciaux. Au total, 110 nouvelles

opérations (5 300 lots) ont été lancées cette année, contre 166 opérations en 2019 pour 11 500 lots.

Immobilier d'Entreprise

Impacts de la pandémie sur l'activité

Le premier confinement (17 mars au 11 mai 2020) a perturbé l'activité avec la mise à l'arrêt de la majorité des chantiers en cours, sauf celui de Richelieu, siège social d'Altarea qui a été livré au 2^{ème} trimestre.

Placements

Sur l'ensemble de l'année 2020, le Groupe a placé 8 opérations pour 161 millions d'euros dont :

- une MOD dans le centre de Paris et les 9 700 m² de bureaux du grand projet mixte Bobigny-La Place en VEFA ;
- et six VEFA en Régions, parmi lesquelles « Amazing Amazones » à Nantes, « Gravity » à Lyon, « La Pomone » à Aix-en-Provence et « Campus Adriana » à Marseille.

Livraisons

Malgré les contraintes liées à la pandémie, Altarea a livré cette année plusieurs projets emblématiques illustrant sa stratégie produits et géographique :

- « Convergence », le nouveau siège social monde de Danone à Rueil-Malmaison ;
- une plateforme logistique de 46 000 m² pour Lidl à proximité de Nantes ;
- « Orange Lumière » à Lyon Part-Dieu, le nouveau campus d'Orange rassemblant ses équipes lyonnaises.

Le Groupe a également livré le siège social d'Altarea au premier semestre au 87 rue de Richelieu à Paris, projet récompensé à de nombreuses reprises pour sa restructuration exemplaire (Grand Prix SIMI 2020 notamment).

Début 2021, le Groupe livrera «Bridge», futur siège d'Orange à Issy-les-Moulineaux, qui vient d'être labellisé Wired Score « Platinum », plus haut niveau de distinction existant en matière de connectivité numérique, Eria à La Défense qui sera occupé par le futur pôle de Cybersécurité voulu par le Président de la République, ainsi que Landscape à La Défense.

² Réservations nettes des désistements, en euros TTC quand exprimées en valeur. Données à 100%, à l'exception des opérations en contrôle conjoint pris en quote-part (dont Woodéum).

				31/12/2020			31/12/2019		
SOCIÉTÉ	FORME JURIDIQUE	SIREN		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
PASCALPROPCO	SASU	437929813	entreprise associée	ME	15,1%	15,1%	ME	15,1%	15,1%

4.3 Evolution du périmètre de consolidation

	31/12/2019	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	31/12/2020
<i>En nombre de sociétés</i>							
Filiales en intégration globale	330	2	31	(2)	(19)	-	342
Coentreprises ^(a)	118	-	9	-	(5)	-	122
Entreprises associées ^(a)	76	1	3	(1)	(7)	-	72
Total	524	3	43	(3)	(31)	-	536

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

Détail des acquisitions nettes (cessions) de sociétés consolidées, trésorerie acquise (cédée) déduite

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

4.4 Regroupements d'entreprises

Le Groupe n'a pas effectué de regroupements d'entreprises sur l'exercice.

4.5 Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence

En application des normes IFRS 10, 11 et 12 sont comptabilisées dans le poste titres et créances 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 Valeurs en équivalence des co-entreprises et des entreprises associées et créances rattachées

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2020	31/12/2019
Valeur en équivalence des co-entreprises	53,3	63,1
Valeur en équivalence des entreprises associées	27,7	27,3
Valeur des Participations mises en équivalence	80,9	90,4
Créances sur co-entreprises	52,7	43,3
Créances sur entreprises associées	108,4	115,8
Créances sur filiales en équivalence	161,1	159,2
Total titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	242,0	249,5

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

<i>En millions d'euros</i>	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2020	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2019
Eléments du bilan en quote-part :						
Actifs non courants	110,9	148,8	259,7	107,4	139,1	246,5
Actifs courants	314,2	190,6	504,7	290,3	246,1	536,4
Total Actifs	425,1	339,3	764,4	397,6	385,2	782,8
Passifs non courants	75,4	156,6	232,0	87,9	158,1	246,1
Passifs courants	296,4	155,0	451,5	246,6	199,7	446,4
Total Dettes	371,8	311,7	683,5	334,6	357,9	692,5
Actif net en équivalence	53,3	27,7	80,9	63,1	27,3	90,4
Eléments du compte de résultat en quote-part :						
Résultat opérationnel	8,3	11,4	19,7	10,5	15,9	26,4
Coût de l'endettement net	(1,2)	(4,7)	(5,9)	(1,1)	(5,2)	(6,3)
Autres résultats financiers	(2,7)	(0,6)	(3,3)	(2,3)	(0,2)	(2,5)
Variation de valeur des instruments de couverture	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,1)	(0,1)
Actualisation des créances et dettes	-	-	-	-	-	-
Résultat de cession des participations	0,0	(2,6)	(2,6)	-	-	-
Résultat net avant impôt	4,4	3,4	7,8	7,1	10,5	17,5
Impôts sur les sociétés	(0,8)	7,3	6,4	1,1	(2,0)	(0,9)
Résultat net en équivalence (après impôt)	3,6	10,7	14,3	8,2	8,5	16,6
Résultat hors groupe	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,1)	(0,1)
Résultat net, part du groupe	3,6	10,7	14,3	-	-	(14,3)

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le Groupe s'établit à 15,5 millions d'euros au 31 décembre 2020, contre 58,6 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 5,6 millions d'euros au 31 décembre 2020, contre 11,7 millions d'euros au 31 décembre 2019.

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

Engagements donnés

La société Cogedim Résidences Services s'est engagée à verser des loyers dans le cadre de la prise à bail de Résidences Services Cogedim Club®. Dans le cadre de la mise en œuvre de la norme IFRS 16, ces contrats sont retraités dans les comptes des sociétés.

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

Dans le cadre de l'activité de promotion immobilière pour les co-entreprises, des garanties financières d'achèvement de travaux et des garanties sur paiement à terme d'actifs ont été données respectivement pour 223,7 et 2,0 millions d'euros au 31 décembre 2020.

4.6 Actifs financiers courant et non courant

Au 31 décembre 2020, les actifs financiers courant et non courant s'élèvent à 32,5 millions d'euros et sont principalement constitués :

- de dépôts et cautionnement versés sur des projets, pour un montant 6,0 millions d'euros,
- de prêts et créances, comptabilisés au coût amorti, pour un montant 22,6 millions d'euros.

NOTE 5 RESULTAT

5.1 Résultat opérationnel

5.1.1 Loyers nets

Les loyers nets s'établissaient à 0,8 million d'euros au 31 décembre 2019 et correspondaient aux revenus tirés de l'exploitation de la galerie commerciale Reflets Compans située à Toulouse, actif cédé fin 2019.

5.1.2 Marge immobilière

La marge immobilière du groupe Altareit s'établit au 31 décembre 2020 à 223,3 millions d'euros contre 219,3 millions d'euros en décembre 2019, hausse supportée principalement sur l'Immobilier d'entreprise.

Le *Backlog* Logement des sociétés intégrées globalement s'élève à 3 638 millions d'euros au 31 décembre 2020.

Le *Backlog* Promotion Immobilier d'entreprise des sociétés intégrées globalement s'élève à 437 millions d'euros au 31 décembre 2020.

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>	31/12/2020	31/12/2019 retraité
Intérêts obligataires et bancaires	(20,7)	(20,2)
Charge d'intérêts sur obligations locatives	2,0	3,8
Autres produits et charges financiers	(0,0)	(0,0)
Produits et charges financiers FFO	(18,7)	(16,4)
Étalement des frais d'émission d'emprunt ^(a)	(2,1)	(1,3)
Coût de l'endettement net	(20,8)	(17,8)

(a) Étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts conformément à la norme IFRS 9.

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 à la norme IFRS 9.

5.2.2 Autres résultats financiers

Les autres résultats financiers correspondent notamment aux charges d'intérêts sur obligations locatives ou redevances sur immeubles de placement (se référer au §2.5 Changement de présentation).

5.3 Impôt sur les résultats

Analyse de la charge d'impôt

La charge d'impôt s'analyse comme suit (répartition entre impôts exigibles et différés et ventilation par nature de l'impôt différé) :

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2020	31/12/2019
Impôt courant	(13,9)	(4,7)
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	(17,7)	(19,0)
Ecarts d'évaluation	0,2	0,2
Juste valeur des immeubles de placement	(0,6)	(0,5)
Juste valeur des instruments financiers de couverture	(0,2)	0,0
Marge à l'avancement	(5,2)	(7,1)
Autres différences temporelles	2,1	0,2
Impôt différé	(21,5)	(26,2)
Total produit (charge) d'impôt	(35,4)	(30,9)

Taux effectif d'impôt

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2020	31/12/2019
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	111,5	109,6
Economie (charge) d'impôt du groupe	(35,4)	(30,9)
Taux effectif d'impôt	(31,77)%	(28,24)%
Taux d'impôt en France	28,92%	32,02%
Impôt théorique	(32,3)	(35,1)
Ecart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	(3,2)	4,1
Ecarts liés au traitement des déficits	(0,6)	(1,9)
Autres différences permanentes et différences de taux	(2,6)	6,0

Actifs et passifs d'impôts différés

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2020	31/12/2019
Déficits fiscaux activés	48,8	66,5
Ecarts d'évaluation	(27,2)	(27,4)
Juste valeur des immeubles de placement	(1,8)	(1,2)
Juste valeur des instruments financiers	(0,2)	0,0
Marge à l'avancement	(74,0)	(68,1)
Autres différences temporelles	1,8	0,2
Impôts différés nets au bilan	(52,5)	(29,9)

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.

Les impôts différés sont calculés au taux de 27,37%, taux fixé par la loi de finances pour 2021, et non pas au taux de 28,92% en vigueur en 2020.

La loi de finances prévoit la baisse progressive du taux de l'impôt sur les sociétés, qui sera fixé à 25,83% à compter du 1^{er} janvier 2022.

5.4 Résultat par action

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

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

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

En millions d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Numérateur		
Résultat net, part du Groupe	69,4	81,0
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	1 748 409	1 748 489
Effet des actions potentielles dilutives		
<i>Option de souscription d'actions</i>	–	–
<i>Droits d'attribution d'actions gratuites</i>	–	–
Effet dilutif potentiel total	–	–
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	1 748 409	1 748 489
Résultat net, part du Groupe, non dilué par action (en €)	39,69	46,31
Résultat net, part du Groupe, dilué par action (en €)	39,69	46,31

NOTE 6 PASSIFS

6.1 Capitaux propres

6.1.1 Capital, paiement en actions et actions propres

Capital (en euros)

<i>En nombre de titres et en euros</i>	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2018	1 750 487	1,50	2 626 731(a)
Aucune modification sur l'exercice 2019			
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2019	1 750 487	1,50	2 626 731(a)
Aucune modification sur l'exercice 2020			
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2020	1 750 487	1,50	2 626 731(a)

(a) Le capital social incorpore un montant de 1 000€ correspondant à la valeur nominale des 10 parts sociales attribuées au gérant commandité.

Gestion du capital

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

Paiements en actions

Les paiements en actions sont des transactions fondées sur la valeur des titres de la société Altarea SCA, société cotée qui contrôle Altareit. Le règlement peut se faire en instruments de capitaux propres ou en trésorerie, toutefois les plans portant sur le titre Altarea SCA seront réglés exclusivement en actions.

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à 7,3 millions d'euros en 2020, contre 10,1 millions d'euros en 2019.

Attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2019	Attributions	Livraisons	Modifications des droits(a)	Droits en circulation au 31/12/2020
Plan d'attribution sur titres							
21 février 2018	7 916	21 février 2020	7 424		(7 219)	(205)	
2 mars 2018	18 504 (b)	2 mars 2020	15 735		(15 170)	(565)	
30 mars 2018	3 419	30 mars 2020	3 419		(3 419)	-	
20 juillet 2018	41 500 (b)	31 mars 2021	41 500			(12 915)	28 585
7 septembre 2018	14 800 (b)	31 mars 2021	14 800			(7 400)	7 400
3 décembre 2018	5 000 (b)	31 mars 2021	5 000			(3 000)	2 000
15 mars 2019	29 069	15 mars 2020	18 449		(18 253)	(196)	
18 mars 2019	9 461	12 mars 2021	6 712			(317)	6 395
19 mars 2019	41 531	19 mars 2022	22 595			(2 063)	20 532
6 juin 2019	1 355	20 mars 2022	1 355		(135)	-	1 220
18 décembre 2019	3 000 (b)	31 mars 2021	3 000			(600)	2 400
20 avril 2020	38 885	20 avril 2021		38 885		(771)	38 114
21 avril 2020	13 487	21 avril 2022		13 487		(228)	13 259
22 avril 2020	27 364	22 avril 2023		27 564		(1 313)	26 251
30 avril 2020	3 300	30 avril 2021		3 300		(300)	3 000
1er octobre 2020	41	1er octobre 2021		41		-	41
Total	258 632		139 989	83 277	(44 196)	(29 873)	149 197

(a) Droits annulés pour motifs de départ, de transfert, du fait de conditions de performance non atteintes de manière certaine ou de modifications de conditions des plans.

(b) Plans soumis à des conditions de performance.

Actions propres

Les actions propres sont éliminées par imputation directe en capitaux propres.

En outre, un produit net sur cession des actions propres a été comptabilisé directement dans les capitaux propres contre un produit net.

6.1.2 Dividendes proposés et versés

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée en 2020 au titre de l'exercice 2019.

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée en 2019 au titre de l'exercice 2018.

6.2 Endettement financier net et sûretés

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

En millions d'euros	31/12/2019	Flux de trésorerie	Variation "non cash"					31/12/2020
			Etalement des frais d'émission	Changement de périmètre	Actualisation	Changement de méthode	Reclassement	
Placement obligataire et privé (hors intérêts courus)	345,7	150,9	(0,6)	-	-	-	-	496,0
Titres négociables à court et moyen terme	315,0	24,0	-	-	-	-	-	339,0
Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	350,5	8,8	2,8	(3,3)	-	-	-	358,8
Endettement obligataire et bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires	1 011,2	183,7	2,1	(3,3)	-	-	-	1 193,7
Intérêts courus sur emprunts obligataires et bancaires	5,8	2,1	-	-	-	-	-	7,9
Endettement obligataire et bancaire hors découverts bancaires	1 017,1	185,8	2,1	(3,3)	-	-	-	1 201,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(685,0)	(500,1)	-	-	-	-	0,0	(1 185,1)
Découverts bancaires	2,2	1,7	-	-	-	-	-	3,9
Trésorerie nette	(682,8)	(498,4)	-	-	-	-	0,0	(1 181,2)
Endettement obligataire et bancaire net	334,3	(312,6)	2,1	(3,3)	-	-	0,0	20,4
Avances Actionnaire, Groupe et associés	85,3	5,0	-	2,7	-	-	(0,0)	92,9
Intérêts courus sur avances Actionnaire, Groupe et associés	-	-	-	-	-	-	-	-
Obligations locatives	26,5	(10,1)	-	-	-	-	137,4	153,8
Endettement financier net	446,1	(317,7)	2,1	(0,7)	-	-	137,4	267,2

6.2.1 Endettement financier net obligataire et bancaire

L'endettement financier net obligataire et bancaire du Groupe s'élève à 20,4 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 334,3 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Les emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires sont notamment constitués :

- des emprunts auprès des établissements de crédit pour 208,2 millions d'euros, contre 165,0 millions d'euros au 31 décembre 2019,
- des financements bancaires des opérations de promotion pour 150,6 millions d'euros, contre 185,5 millions d'euros au 31 décembre 2019.

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

- placé 80 millions d'euros et 70 millions d'euros (respectivement en juillet et en octobre) d'obligations assimilées à la souche Altareit 2,875% 07/2025, portant le nominal total de cette souche à 500 millions d'euros,
- mis en place ou étendu des crédits à terme pour 120 millions d'euros,
- mis en place ou étendu le potentiel de tirage des crédits revolving pour un montant 320 millions d'euros,
- augmenté ses émissions de titres négociables (plus 24 millions d'euros sur l'exercice). Le Groupe a continué de recourir à des ressources court terme ou moyen terme via des programmes de NEU-CP (émissions jusqu'à un an) et NEU-MTN (émissions au-delà d'un an).

Les financements ne sont pas tous tirés dans leur totalité au 31 décembre 2020.

Le compte courant passif envers Altarea SCA est nul au 31 décembre 2020, contre 0,1 million d'euros au 31 décembre 2019.

Les variations de périmètre sont liées à des mouvements au sein de l'activité Promotion.

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

Trésorerie nette

Les valeurs mobilières de placement classées en équivalents de trésorerie (d'un montant non significatif au niveau du Groupe) sont enregistrées à leur juste valeur à chaque arrêté comptable.

Ventilation par échéance de l'endettement obligataire et bancaire

En millions d'euros	31/12/2020	31/12/2019
< 3 mois	88,3	185,8
De 3 à 6 mois	150,2	65,3
De 6 à 9 mois	66,7	112,1
De 9 à 12 mois	78,0	20,6
A moins d'1 an	383,1	383,9
A 2 ans	152,9	126,4
A 3 ans	44,1	76,9
A 4 ans	66,0	15,9
A 5 ans	539,9	68,0
De 1 à 5 ans	802,8	287,2
Plus de 5 ans	26,0	352,4
Frais d'émission restant à amortir	(6,4)	(4,3)
Total endettement obligataire et bancaire brut	1 205,5	1 019,3

La part à moins d'un an de l'endettement obligataire et bancaire reste stable.

Ventilation par sûretés de l'endettement obligataire et bancaire

En millions d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Promesses d'hypothèques	150,6	184,3
Privilège de prêteur de denier	11,6	13,7
Nantissement de créances	–	–
Cautions données par Altarea SCA	200,0	150,0
Non garanti	849,7	675,6
Total	1 211,9	1 023,6
Frais d'émission restant à amortir	(6,4)	(4,3)
Total endettement obligataire et bancaire brut	1 205,5	1 019,3

Ventilation par taux de l'endettement obligataire et bancaire

En millions d'euros	Endettement obligataire et bancaire brut		
	Taux variable	Taux fixe	Total
Au 31 décembre 2020	702,8	502,7	1 205,5
Au 31 décembre 2019	668,5	350,8	1 019,3

La valeur de marché des dettes à taux fixe s'élève à 537,1 millions d'euros au 31 décembre 2020, contre 382,0 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Echéancier des intérêts à payer dans le futur

En millions d'euros	31/12/2020	31/12/2019
< 3 mois	1,1	1,2
De 3 à 6 mois	1,2	1,2
De 6 à 9 mois	8,1	6,2
De 9 à 12 mois	1,1	1,1
A moins d'1 an	11,5	9,7
A 2 ans	17,4	13,4
A 3 ans	16,2	11,9
A 4 ans	15,1	11,2
A 5 ans	14,6	10,3
De 1 à 5 ans	63,3	46,8

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

6.2.2 Obligations locatives

Les obligations locatives sont les dettes relatives aux contrats de locations immobilières, de locations de véhicules (respectivement les locaux occupés et les véhicules utilisés par les salariés du Groupe) et la dette reclassée de l'ancien contrat de location financement.

Le montant de ces obligations s'élève à 153,8 millions au 31 décembre 2020 contre 26,5 millions d'euros au 31 décembre 2019. L'augmentation est essentiellement due à la prise d'effet du bail du nouveau siège du Groupe, rue de Richelieu à Paris. Ces obligations sont à mettre en regard des droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et des droits d'utilisation sur immeubles de placement.

Ventilation par échéance des obligations locatives

En millions d'euros	31/12/2020	31/12/2019
< 3 mois	0,6	4,8
De 3 à 6 mois	0,1	2,7
De 6 à 9 mois	0,1	2,3
De 9 à 12 mois	0,2	2,3
A moins d'1 an	0,9	12,2
A 2 ans	15,5	5,2
A 3 ans	13,9	2,9
A 4 ans	13,7	1,5
A 5 ans	14,1	1,3
De 1 à 5 ans	57,2	10,9
Plus de 5 ans	95,7	3,4
Total Obligations locatives	153,8	26,5

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

En millions d'euros	Flux de trésorerie
Emission d'emprunts et autres dettes financières	815,5
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	(626,8)
Variation des emprunts et autres dettes financières	188,7
Remboursement des obligations locatives	(10,1)
Variation de trésorerie	498,4
Total variation endettement financier net (TFT)	677,1
Endettement obligataire et bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires	183,7
Trésorerie nette	498,4
Avances Actionnaire, Groupe et associés	5,0
Obligations locatives	(10,1)
Total variation endettement financier net	677,1

6.3 Provisions

En millions d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Provision pour indemnité de départ en retraite	10,9	11,2
Autres provisions	5,4	8,0
Total Provisions	16,3	19,2

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

Les autres provisions couvrent principalement :

- les risques contentieux liés aux opérations de construction,
- les risques de défaillance de certains co-promoteurs,
- ainsi que les estimations de risques résiduels attachés à des programmes terminés (litiges, garantie décennale, décompte général définitif, etc).

NOTE 7 ACTIFS ET TESTS DE VALEUR

7.1 Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition

En millions d'euros	Valeurs brutes	Amortissements et/ou dépréciations	31/12/2020	31/12/2019
Écarts d'acquisition	435,8	(243,7)	192,1	192,1
Marques	105,4		105,4	105,4
Relations clientèles	192,9	(192,9)	–	0,6
Logiciels, brevets & droits similaires	24,7	(19,1)	5,6	4,9
Droit au bail	0,0	(0,0)	–	–
Autres	0,2	(0,0)	0,2	0,2
Autres immobilisations incorporelles	24,9	(19,1)	5,8	5,0
TOTAL	759,0	(455,7)	303,3	303,1

En millions d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Valeur nette en début de période	303,1	284,2
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	2,9	1,9
Cession et mise au rebut	(2,2)	(0,0)
Variation de périmètre et autres	–	19,5
Dotations nettes aux amortissements	(0,5)	(2,5)
Valeur nette en fin de période	303,3	303,1

Écarts d'acquisition

Les tests de perte de valeur ont été réalisés sur la base des hypothèses des activités, en adéquation avec les prévisions macro-économiques ; les hypothèses sont en ligne avec les données historiques de la Promotion.

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

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

Au 31 décembre 2020, sur la base des hypothèses ainsi décrites, les justes valeurs des actifs économiques des secteurs Logement et Immobilier d'entreprise sont supérieures à leurs valeurs nettes comptables.

Aucune dépréciation n'est à comptabiliser.

Une sensibilité de + ou – 1% sur le taux d'actualisation et de + ou – 0,5% sur le taux de croissance perpétuelle, conduirait à des évaluations des actifs économiques des secteurs Logement d'une part et Immobilier d'entreprise d'autre part, toujours supérieures à leurs valeurs comptables au 31 décembre 2020.

Marques

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

Les marques ont été testées et aucune dépréciation n'est à comptabiliser au 31 décembre 2020.

7.2 Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles

En millions d'euros	Terrains et Constructions	Véhicules	Autres	Droits d'utilisation bruts	Amort. Terrains et Constructions	Amort. Véhicules	Amort. Autres	Total Amortissements	Droits d'utilisation nets
Au 31 décembre 2019	43,1	3,3	1,6	48,0	(23,9)	(1,5)	(0,8)	(26,2)	21,7
Nouveaux contrats / Dotations	139,8	1,5	–	141,3	(16,9)	(1,3)	(0,4)	(18,7)	122,6
Résiliations de contrats / Reprises	(31,1)	(0,7)	(0,5)	(32,3)	26,2	0,6	0,5	27,3	(5,0)
Au 31 décembre 2020	151,8	4,2	1,0	157,0	(14,7)	(2,2)	(0,7)	(17,7)	139,4

Les sociétés du Groupe ayant signé des contrats de location entrant dans le champ d'application de la norme IFRS 16 – Contrats de location, reconnaissent à l'actif du bilan, sous la forme d'un droit d'utilisation, tous les contrats (locations des locaux occupés par les salariés du Groupe, location de véhicules essentiellement) en contrepartie d'une obligation locative. La durée retenue correspond à la période non résiliable de l'engagement ainsi qu'aux périodes optionnelles qui sont raisonnablement certaines d'être exercées.

L'augmentation sur l'exercice est principalement due à la prise d'effet du bail du nouveau siège du Groupe, rue de Richelieu à Paris.

7.3 Immeubles de placement

Les immeubles de placement concernent :

- des actifs à usage de bureaux évalués au coût,
- et un droit d'utilisation sur immeubles de placement d'un crédit-bail précédemment comptabilisé sous IAS 17 en immeubles de placement au coût et désormais valorisé selon IFRS 16.

7.4 Besoin en fonds de roulement d'exploitation

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

En millions d'euros	31/12/2020	31/12/2019	Flux		
			Généré par l'activité	Variation de périmètre et transfert	Changement de méthode comptable
Stocks et en-cours nets	845,9	1 051,1	(215,8)	10,6	–
Actifs sur contrats	741,2	564,9	176,4	(0,1)	–
Créances clients nettes	261,2	257,6	3,8	(0,2)	–
Autres créances d'exploitation nettes	386,8	424,0	(36,7)	(0,5)	–
Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	648,0	681,5	(32,8)	(0,7)	–
Passifs sur contrats	(177,3)	(168,8)	(8,6)	–	–
Dettes fournisseurs	(1 066,4)	(1 001,3)	(64,9)	(0,2)	–
Autres dettes d'exploitation	(418,3)	(406,4)	(13,7)	1,9	–
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	(1 484,7)	(1 407,8)	(78,6)	1,7	–
BFR d'exploitation	573,1	721,0	(159,4)	11,5	–

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

Les variations de périmètre sont liées à des changements de mode de consolidation (déconsolidation) de certaines sociétés.

7.4.1 Stocks et en cours

<i>En millions d'euros</i>	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
Au 1er janvier 2019	982,0	(8,9)	973,1
Variation	75,9	(0,0)	75,9
Dotations	–	(17,2)	(17,2)
Reprises	–	3,8	3,8
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	0,0	0,2	0,2
Variation de périmètre	17,9	(2,6)	15,3
Au 31 décembre 2019	1 075,8	(24,7)	1 051,1
Variation	(218,9)	0,0	(218,9)
Dotations	–	(6,7)	(6,7)
Reprises	–	9,7	9,7
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	1,5	(0,1)	1,4
Variation de périmètre	9,1	0,1	9,2
Au 31 décembre 2020	867,6	(21,7)	845,9

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

7.4.2 Créances clients et autres créances

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2020	31/12/2019
Créances clients et comptes rattachés brut	262,0	258,4
Perte de valeur à l'ouverture	(0,8)	(0,8)
Dotations	0,0	0,0
Variations de périmètre	–	(0,1)
Reprises	–	0,1
Perte de valeur à la clôture	(0,8)	(0,8)
Créances clients nettes	261,2	257,6
Avances et acomptes versés	38,4	54,1
Créances de TVA	263,2	293,9
Débiteurs divers	25,3	23,4
Charges constatées d'avance	54,0	50,2
Comptes mandants débiteurs	7,1	5,2
Total autres créances d'exploitation brutes	388,0	426,8
Perte de valeur à l'ouverture	(2,9)	(0,3)
Dotations	(0,3)	(2,6)
Variations de périmètre	–	(0,1)
Reprises	2,0	0,2
Perte de valeur à la clôture	(1,1)	(2,9)
Créances d'exploitation nettes	386,8	424,0
Créances clients et autres créances d'exploitation	648,0	681,5
Créances sur cession d'immobilisations	1,7	4,9
Créances clients et autres créances	649,7	686,4

Créances clients

Les créances au titre des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) 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>	31/12/2020
Total brut créances clients	262,0
Dépréciations sur créances clients	(0,8)
Total net créances clients	261,2
Clients factures à établir	(24,7)
Décalage clients à l'avancement	(28,9)
Clients et comptes rattachés exigibles	207,5

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

<i>En millions d'euros</i>	Total	Dans les temps	A 30 jours	A 60 jours	A 90 jours	Au delà de 90 jours
Clients et comptes rattachés exigibles	207,5	110,1	–	47,6	8,9	40,9

Avances et acomptes versés

Les avances et acomptes correspondent aux indemnités d'immobilisation versées aux vendeurs de terrains à la signature des promesses de vente (pour celles qui ne sont

pas cautionnées) dans le cadre de son activité de promotion. Elles sont imputables sur le prix à payer lors de la signature de l'achat du terrain.

7.4.3 Dettes fournisseurs et autres dettes

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2020	31/12/2019
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 066,4	1 001,3
Avances et acomptes reçus des clients	0,4	2,2
TVA collectée	274,3	261,2
Autres dettes fiscales et sociales	33,4	44,3
Produits constatés d'avance	2,3	1,7
Autres dettes	100,7	91,8
Comptes mandants créditeurs	7,1	5,2
Autres dettes d'exploitation	418,3	406,4
Dettes sur immobilisations	3,7	0,1
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 488,4	1 407,8

NOTE 8 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Dans le cadre de ses activités opérationnelles et financières, le Groupe est exposé aux risques suivants : le risque de taux d'intérêt, le risque de liquidité, le risque de contrepartie, le risque de change.

8.1 Valeur comptable des instruments financiers par catégorie

Au 31 décembre 2020

En millions d'euros	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur					
			Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Instruments de capitaux propres	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 (a)	Niveau 2 (b)	Niveau 3 (c)	
ACTIFS NON COURANTS	251,9	80,9	167,8	-	3,2	-	-	-	-	3,2
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	242,0	80,9	161,1	-	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers non courant	9,8	-	6,7	-	3,2	-	-	-	-	3,2
ACTIFS COURANTS	1 857,4	-	1 807,3	-	-	50,1	50,1	-	-	-
Clients et autres créances	649,7	-	649,7	-	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers courant	22,6	-	22,6	-	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 185,1	-	1 134,9	-	-	50,1	50,1	-	-	-
PASSIFS NON COURANTS	979,8	-	-	979,8	-	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	978,4	-	-	978,4	-	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	1,4	-	-	1,4	-	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	1 962,3	-	-	1 962,3	0,0	-	0,0	-	-	-
Emprunts et dettes financières	473,9	-	-	473,9	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	0,0	-	-	-	0,0	-	0,0	-	-	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 488,4	-	-	1 488,4	-	-	-	-	-	-

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

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

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

Les instruments de capitaux propres se composent essentiellement de titres de participation non consolidés. A chaque acquisition, une analyse est effectuée afin de déterminer l'intention de gestion du Groupe et donc la méthode de comptabilisation (variation de valeur par résultat ou par OCI). La trésorerie et équivalents de trésorerie sont répartis entre les disponibilités présentées en créances et les valeurs mobilières de placement présentées en actifs à la juste valeur de niveau 1.

Au 31 décembre 2019 retraité

En millions d'euros	Valeur totale au bilan	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti			Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur				
		Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Instruments de capitaux propres	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 (a)	Niveau 2 (b)	Niveau 3 (c)
ACTIFS NON COURANTS	291,4	90,4	167,5	-	33,6	-	-	-	33,6
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	249,5	90,4	159,2	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers non courant	41,9	-	8,4	-	33,6	-	-	-	33,6
ACTIFS COURANTS	1 393,5	-	1 391,6	-	-	1,9	1,9	-	-
Clients et autres créances	686,4	-	686,4	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers courant	22,1	-	22,1	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	685,0	-	683,1	-	-	1,9	1,9	-	-
PASSIFS NON COURANTS	654,6	-	-	654,6	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	652,5	-	-	652,5	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	2,1	-	-	2,1	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	1 886,4	-	-	1 886,4	0,0	-	0,0	-	-
Emprunts et dettes financières	478,6	-	-	478,6	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	0,0	-	-	-	0,0	-	0,0	-	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 407,8	-	-	1 407,8	-	-	-	-	-

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

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

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

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

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

8.2 Risque de taux

Le Groupe détient des swaps destinés à la couverture du risque de taux sur son endettement financier à taux variable.

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

Leur évaluation tient compte, conformément à IFRS 13, 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.

Les instruments dérivés ont été valorisés par actualisation des flux de trésorerie futurs estimés sur la base de la courbe des taux d'intérêts au 31 décembre 2020.

Les instruments dérivés sont détenus par des sociétés du Groupe consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.

Position de gestion

Au 31 décembre 2020

En millions d'euros	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Emprunts et dettes bancaires à taux fixe	(502,7)	(496,0)	(496,0)	(496,0)	(496,0)	4,0
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(702,8)	(326,5)	(173,6)	(129,5)	(63,5)	(23,7)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	1 185,1	-	-	-	-	-
Position nette avant gestion	(20,4)	(822,4)	(669,5)	(625,5)	(559,5)	(19,6)
Swap	-	-	-	-	-	-
Collar	-	-	-	-	-	-
Cap	-	-	-	-	-	-
Total Instruments Financiers Dérivés	-	-	-	-	-	-
Position nette après gestion	(20,4)	(822,4)	(669,5)	(625,5)	(559,5)	(19,6)

Au 31 décembre 2019

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Emprunts et dettes bancaires à taux fixe	(350,8)	(345,7)	(345,7)	(345,7)	(345,7)	(345,7)
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(668,5)	(289,6)	(163,2)	(86,3)	(70,4)	(2,4)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	685,0	-	-	-	-	-
Position nette avant gestion	(334,3)	(635,4)	(508,9)	(432,0)	(416,1)	(348,1)
Swap	-	-	-	-	-	-
Collar	-	-	-	-	-	-
Cap	-	-	-	-	-	-
Total Instruments Financiers Dérivés	-	-	-	-	-	-
Position nette après gestion	(334,3)	(635,4)	(508,9)	(432,0)	(416,1)	(348,1)

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
31/12/2020	+50	+ 1,4 million d'euros	-
	-50	-0,9 million d'euros	-
31/12/2019	+50	- 1,0 million d'euros	-
	-50	+ 1,7 million d'euros	-

8.3 Risque de liquidité

Trésorerie

Le Groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 1 185,1 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 685,0 millions au 31 décembre 2019, ce qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité.

Une partie de cette trésorerie est disponible pour les besoins propres des filiales qui la portent : au 31 décembre 2020, le montant de cette trésorerie s'élève à 511,5 millions d'euros.

A cette date, une trésorerie d'un montant de 673,6 millions d'euros est disponible au niveau Groupe, qui dispose également de 520 millions d'euros supplémentaires de trésorerie mobilisable (sous la forme de lignes de crédit corporate confirmées non utilisées).

Covenants bancaires

De part son appartenance au Groupe Altarea, certains covenants sont relatifs à des indicateurs consolidés de ce dernier.

Les covenants (ratios financiers) à respecter au titre du Groupe concernent les crédits corporate bancaires pour un montant de 200 millions.

L'emprunt obligataire souscrit par Altareit SCA est également soumis à des covenants de levier (500 millions).

	Covenants Groupe Altarea	31/12/2020	Covenants Altareit consolidé	31/12/2020
Loan To Value (LTV)				
Dettes financières obligataires et bancaires nettes / valeur réévaluée du patrimoine de la Société	< 60%	33,0%		
Interest Cover Ratio (ICR)				
Résultat opérationnel (colonne FFO ou cash-flow des opérations) / Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société	> 2	7,3		
Levier				
Gearing : Dette financière nette/Fonds propres			≤ 3,25	0,0
ICR : EBITDA/Frais financiers nets			≥ 2	10,1

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.

Actionnariat d'Altareit

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

En pourcentage	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2019
	% capital	% droit de vote	% capital	% droit de vote
Altarea	99,63	99,75	99,63	99,75
Altarea France	0,11	0,11	0,11	0,11
Alta Faubourg *	0,11	–	0,11	–
Contrôle groupe Altarea	99,85	99,86	99,85	99,86
Auto-contrôle	0,01	–	0,01	–
Public	0,14	0,14	0,14	0,14
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

* Actions d'auto-contrôle

Transactions avec les parties liées

Les parties liées s'entendent, au cas particulier, comme étant des personnes morales dont les dirigeants sont communs avec ceux de la Société.

Les principales parties liées retenues par le Groupe sont :

- Altarea, la holding de contrôle du groupe, et ses filiales notamment celles prestataires de services,
- Altafi 2, gérant non associé de la Société, dirigé et contrôlé par M. Alain Taravella. Ce dernier est président de la société Altafi 2, M. Jacques Ehrmann en est le Directeur Général.
- Les sociétés de l'un des actionnaires fondateurs qui détiennent des participations dans la société Altarea : les sociétés AltaGroupe, AltaPatrimoine, Altager, contrôlées par M. Alain Taravella.

Altarea détient Altareit à hauteur de 99,63% et Altarea France, elle-même contrôlée à 100% par Altarea, détient 0,11% d'Altareit, de même qu'Alta Faubourg, contrôlée à 100% par Altareit, détient 0,11 % d'Altareit.

Les transactions avec ces parties liées relèvent soit de prestations de service fournies par le groupe Altareit aux parties liées, soit d'opérations de financement (comptes courants et cautionnements). Les montants facturés par le groupe Altareit aux parties liées le sont à des conditions normales de marché. En 2019, elles concernaient également la vente de terrains dans le cadre du grand projet mixte Issy Cœur de ville.

Altarea a octroyé une caution solidaire pour le compte d'Altareit d'un montant pouvant aller jusqu'à 720 millions d'euros. En outre, Altarea a investi directement à 50% dans la société AF Investco 4 pour la restructuration d'un immeuble aux côtés du fonds d'investissement Altafund dans lequel Altareit détient une participation à hauteur de 16,7%.

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

En millions d'euros	Altafi 2	Altarea et ses filiales	31/12/2020	31/12/2019
Actifs non courants		0,0	0,0	0,1
Actifs courants	0,0	12,6	12,6	14,4
TOTAL ACTIF	0,0	12,6	12,6	14,5
Dettes fournisseurs, comptes courants et autres dettes	–	2,0	2,0	5,8
TOTAL PASSIF	–	2,0	2,0	5,8

En millions d'euros	Altafi 2	Altarea et ses filiales	31/12/2020	31/12/2019
Produits d'exploitation	0,0	14,4	14,5	57,7
Charges d'exploitation	(1,0)	(49,6)	(50,6)	(47,3)
RESULTAT OPERATIONNEL	(1,0)	(35,2)	(36,2)	10,4
Coût de l'endettement net	–	(1,5)	(1,5)	(0,9)
RESULTAT NET	(1,0)	(36,8)	(37,7)	9,5

Rémunération de la Gérance

Conformément à l'article 14 des statuts, la société Altareit rémunère la Gérante, Altafi 2. A ce titre, la société Altareit et ses filiales ont enregistré la charge suivante :

Altafi 2 SAS		
En millions d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Rémunération fixe de la Gérance	1,0	1,0
TOTAL	1,0	1,0

La rémunération de la gérance a été approuvée par l'assemblée générale du 19 mai 2020.

Rémunération des principaux cadres salariés du Groupe

En millions d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Salaires bruts ^(a)	1,7	1,5
Charges sociales	0,6	0,5
Paielements fondés sur des actions ^(b)	2,1	1,8
Nombre Actions livrées au cours de la période	2 886	9 816
Avantages postérieurs à l'emploi ^(c)	0,0	0,0
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme ^(d)	0,0	0,0
Indemnités de fin de contrat ^(e)	0,0	–
Contribution patronale sur actions gratuites livrées	0,1	0,5
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,1	0,1

(a) Rémunérations fixes et variables.

(b) Charge calculée selon la norme IFRS 2.

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

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

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

En nombre de droits à actions gratuites d'Altarea SCA	31/12/2020	31/12/2019
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	24 421	25 833

Les informations présentées portent sur la rémunération et les avantages alloués aux principaux cadres salariés du Groupe. Elles ne comprennent pas la rémunération de la Gérance et celle du Président et des membres du Conseil de Surveillance.

NOTE 10 ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS EVENTUELS

10.1 Engagements hors bilan

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

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

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

Par ailleurs, la Société bénéficie d'engagements reçus d'établissements bancaires pour des lignes de crédit non utilisées, qui sont mentionnées dans la note 8 « Gestion des risques financiers ».

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

En millions d'euros	31/12/2019	31/12/2020	à moins d'un an	de un à 5 ans	à plus de cinq ans
Engagements reçus					
Engagements reçus liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements reçus liés au périmètre	2,0	3,1	-	3,1	-
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	7,8	7,8	7,8	-	-
Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)	7,8	7,8	7,8	-	-
Total	9,8	10,9	7,8	3,1	-
Engagements donnés					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements donnés liés au périmètre	44,3	37,0	-	37,0	-
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	2 139,3	2 169,9	1 108,9	1 057,7	3,3
Garanties d'achèvement des travaux (données)	1 909,7	1 912,7	1 038,3	873,3	1,1
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	189,4	190,0	32,4	157,6	0,1
Cautions d'indemnités d'immobilisation	38,9	51,0	31,4	17,4	2,1
Autres cautions et garanties données	1,3	16,2	6,8	9,4	-
Total	2 183,6	2 206,9	1 108,9	1 094,7	3,3

Engagements reçus

Engagements reçus liés aux opérations de périmètre

Le Groupe bénéficie de garantie(s) de passif(s) obtenue(s) dans le cadre d'acquisition de filiales et participations. Il a notamment reçu un engagement maximum de 2 millions d'euros donné par les cédants du promoteur Severini. Cet engagement garantit tout préjudice lié à l'activité, subi par le Groupe et dont la cause ou l'origine est antérieure au 31 mars 2018, et ce jusqu'au 31 décembre 2025 inclus.

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

Engagements reçus liés aux activités opérationnelles

Cautions reçues

Dans le cadre de la loi Hoguet, le Groupe bénéficie de cautions reçues d'organismes spécialisés en garantie de son activité de gestion immobilière et de transaction.

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 Immobilier d'entreprise.

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 donnés liés aux opérations de périmètre

Le principal engagement d'un montant de 35,2 millions d'euros (engagement ferme sur des opérations identifiées) est un engagement de souscription au capital des sociétés composant le fonds d'investissement AltaFund. L'engagement varie en fonction des souscriptions et/ou rachats au cours de la période.

Par ailleurs, le Groupe peut octroyer des garanties de passifs ou compléments de prix lors de cessions de titres de filiales et participations.

Engagements donnés liés aux activités opérationnelles

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 de l'activité de promotion immobilière.

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 couvrent principalement des garanties données aux entreprises dans le cadre de la signature des marchés de travaux.

Engagements réciproques

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

Autres engagements

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

Le Groupe se constitue aussi un portefeuille foncier composé de promesses unilatérales de vente.

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

10.2 Passifs éventuels

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

NOTE 11 ÉVÉNEMENTS POSTERIEURS A LA DATE DE CLOTURE

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

NOTE 12 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

En millions d'euros	E&Y				Grant Thornton				Autres				Total			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																
- Altareit SCA	0,0	0,0	3%	3%	0,1	0,1	36%	32%	-	-	0%	0%	0,1	0,1	7%	8%
- Filiales intégrées globalement	0,9	0,9	97%	94%	0,1	0,2	64%	68%	0,3	0,1	109%	91%	1,3	1,2	94%	89%
Services autres que la certification des comptes																
- Altareit SCA	-	0,0	0%	2%	-	-	0%	0%	-	-	0%	0%	-	0,0	0%	2%
- Filiales intégrées globalement	-	0,0	0%	1%	-	-	0%	0%	(0,0)	0,0	(9)%	9%	(0,0)	0,0	(2)%	1%
Total	1,0	0,9	100%	100%	0,2	0,2	100%	100%	0,2	0,1	100%	100%	1,4	1,3	100%	100%