

3

COMPTES ANNUELS 2019

| | | |
|------------|--|------------|
| 3.1 | ÉTATS FINANCIERS | 156 |
| 3.2 | ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS | 160 |
| 3.2.1 | Faits significatifs de l'exercice | 160 |
| 3.2.2 | Principes, règles et méthodes comptables | 160 |
| 3.2.3 | Commentaires, chiffres, et tableaux annexes | 162 |
| 3.3 | INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS | 174 |
| 3.3.1 | Informations sur les délais de paiement de la Société | 174 |
| 3.3.2 | Résultats des cinq derniers exercices | 175 |
| 3.4 | RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS | 176 |
| 3.5 | RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS | 180 |

3.1 États financiers

Compte de résultat (en liste)

| Rubriques (en milliers d'euros) | 2019 | 2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ventes de marchandises | - | - |
| Production vendue (biens et services) | 16 903,8 | 19 910,7 |
| Chiffre d'affaires net | 16 903,8 | 19 910,7 |
| Production stockée | - | - |
| Production immobilisée | 6 092,0 | 606,6 |
| Subventions d'exploitation | - | - |
| Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges | 928,8 | 1 110,6 |
| Autres produits | 128,1 | 399,1 |
| Produits d'exploitation | 24 052,8 | 22 027,0 |
| Achats de marchandises | - | - |
| Variation de stock (marchandises) | - | - |
| Achats matières premières et autres approvisionnements | - | - |
| Variations de stock (matières premières et approvisionnements) | - | - |
| Autres achats et charges externes | 25 410,8 | 25 012,0 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | 2 948,4 | 649,2 |
| Salaires et traitements | 1 088,4 | 1 553,6 |
| Charges sociales | 306,1 | 502,2 |
| Dotations d'exploitation | | |
| Sur immobilisations : dotations aux amortissements | 4 818,6 | 5 516,9 |
| Sur immobilisations : dotations aux dépréciations | - | - |
| Sur actif circulant : dotations aux dépréciations | 396,3 | 445,4 |
| Pour risques et charges : dotations aux provisions | 1 228,9 | 626,9 |
| Autres charges | 519,6 | 777,0 |
| Charges d'exploitation | 36 717,1 | 35 083,1 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | (12 664,3) | (13 056,1) |
| Produits financiers | | |
| Produits financiers de participations | 129 061,1 | 58 293,8 |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé | 3 134,0 | 9 554,9 |
| Autres intérêts et produits assimilés | 7 290,9 | 6 939,9 |
| Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges | 28 555,5 | - |
| Différences positives de change | - | - |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | - | - |
| Produits financiers | 168 041,5 | 74 788,7 |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions | 63 919,0 | 880,4 |
| Intérêts et charges assimilées | 99 429,3 | 51 768,4 |
| Différences négatives de change | - | - |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | - | - |
| Charges financières | 163 348,3 | 52 648,8 |
| RÉSULTAT FINANCIER | 4 693,1 | 22 139,9 |
| RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS | (7 971,2) | 9 083,8 |

| Rubriques (en milliers d'euros) | 2019 | 2018 |
|---|------------------|------------------|
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion | 50,8 | 134,1 |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital | 64 138,5 | 38 190,6 |
| Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges | - | - |
| Produits exceptionnels | 64 189,2 | 38 324,7 |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion | 0,5 | 65,7 |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital | 40 983,1 | 26 822,5 |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions | - | - |
| Charges exceptionnelles | 40 983,6 | 26 888,1 |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL | 23 205,7 | 11 436,6 |
| Participation des salariés aux résultats | - | - |
| Impôts sur les bénéfices | 1 329,3 | (325,2) |
| Total des produits | 256 283,5 | 135 140,4 |
| Total des charges | 242 378,3 | 114 294,8 |
| BÉNÉFICE OU PERTE | 13 905,2 | 20 845,7 |

Bilan actif

| Rubriques (en milliers d'euros) | Montant brut | Amortissements Provisions | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|--------------------|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Capital souscrit non appelé | - | - | - | - |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Frais d'établissement | - | - | - | - |
| Frais de recherche et de développement | - | - | - | - |
| Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires | 1 420,0 | 1 303,2 | 116,8 | 140,4 |
| Fonds commercial | - | - | - | - |
| Immobilisations incorporelles en-cours | - | - | - | - |
| Avances et acomptes | - | - | - | - |
| Immobilisations corporelles | | | | |
| Terrains | 18 261,8 | 130,6 | 18 131,2 | 21 764,4 |
| Constructions | 74 535,6 | 38 016,9 | 36 518,7 | 57 582,8 |
| Installations techniques, matériel et outillage industriels | - | - | - | - |
| Autres | 49,9 | 48,7 | 1,2 | 1,2 |
| Immobilisations corporelles en-cours | 6 639,4 | - | 6 639,4 | 765,1 |
| Avances et acomptes | - | - | - | - |
| Immobilisations financières | | | | |
| Participations | 1 365 178,5 | 14 745,8 | 1 350 432,7 | 1 350 586,1 |
| Créances rattachées à des participations | 714 602,2 | - | 714 602,2 | 220 402,9 |
| Autres titres immobilisés | - | - | - | - |
| Prêts | 527 020,6 | 71 750,9 | 455 269,7 | 192 709,4 |
| Autres immobilisations financières | 2 539,8 | - | 2 539,8 | 2 388,1 |
| ACTIF IMMOBILISÉ | 2 710 247,7 | 125 996,1 | 2 584 251,7 | 1 846 340,3 |
| Stocks et en-cours | | | | |
| Matières premières et autres approvisionnements | - | - | - | - |
| En-cours de production (biens et services) | - | - | - | - |
| Produits intermédiaires et finis | - | - | - | - |
| Marchandises | - | - | - | - |
| Avances et acomptes versés sur commande | - | - | - | - |
| Créances | | | | |
| Créances clients et comptes rattachés | 3 757,6 | 1 901,3 | 1 856,3 | 1 543,1 |
| Autres | 76 618,4 | - | 76 618,4 | 71 387,4 |
| Capital souscrit – appelé, non versé | - | - | - | - |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 33 118 174,84) | 33 118,2 | - | 33 118,2 | 54 597,2 |
| Instruments de trésorerie | | | | |
| Instruments de trésorerie | - | - | - | 33 711,0 |
| Disponibilités | | | | |
| Disponibilités | 85 424,3 | - | 85 424,3 | 43 343,4 |
| Charges constatées d'avance | 219,8 | - | 219,8 | 27,5 |
| ACTIF CIRCULANT | 199 138,3 | 1 901,3 | 197 237,0 | 204 609,6 |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | - | - | - | - |
| Primes de remboursement des emprunts | 8 650,4 | 976,1 | 7 674,4 | 4 855,4 |
| Écarts de conversion actif | - | - | - | - |
| TOTAL GÉNÉRAL | 2 918 036,5 | 128 873,5 | 2 789 163,0 | 2 055 805,4 |

Bilan passif

| Rubriques (en milliers d'euros) | 2019 | 2018 |
|--|--------------------|--------------------|
| Capital (dont versé 255 195 821) | 255 195,8 | 245 425,3 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | 311 769,6 | 407 865,6 |
| Écarts de réévaluation | - | - |
| Réserve légale | 21 045,3 | 20 003,0 |
| Réserves statutaires ou contractuelles | - | - |
| Réserves réglementées | - | - |
| Autres | - | - |
| Report à nouveau | - | - |
| Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte) | 13 905,2 | 20 845,7 |
| Subventions d'investissement | - | - |
| Provisions réglementées | - | - |
| CAPITAUX PROPRES | 601 915,9 | 694 139,5 |
| Provisions pour risques | 63 523,7 | 778,1 |
| Provisions pour charges | 918,5 | - |
| PROVISIONS | 64 442,2 | 778,1 |
| Produits des émissions de titres participatifs | 195 078,3 | 195 078,3 |
| Avances conditionnées | - | - |
| AUTRES FONDS PROPRES | 195 078,3 | 195 078,3 |
| Dettes financières | | |
| Emprunts obligataires convertibles | - | - |
| Autres emprunts obligataires | 1 291 852,9 | 789 906,6 |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 80 125,0 | 146 409,6 |
| Emprunts et dettes financières diverses | 544 951,0 | 222 233,0 |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours | 218,1 | - |
| Dettes d'exploitation | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 2 186,3 | 4 543,1 |
| Dettes fiscales et sociales | 752,9 | 1 092,6 |
| Dettes diverses | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | 4 859,8 | 180,3 |
| Autres dettes | 2 780,5 | 1 444,3 |
| Comptes de régularisation | | |
| Produits constatés d'avance | - | - |
| DETTES | 1 927 726,6 | 1 165 809,4 |
| Écarts de conversion passif | - | - |
| TOTAL GÉNÉRAL | 2 789 163,0 | 2 055 805,4 |

3.2 Annexe aux comptes annuels

Code de commerce article L. 123-13 à L. 123-21 et R. 123-195 à R. 123-198, Décret n° 83-1020 du 29 novembre 1983, règlement ANC 2015-05 du 2 juillet 2015 homologué par arrêté du 28 décembre 2015 et règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016 homologué par arrêté du 29 décembre 2016.

Altarea est une société en commandite par actions dont les actions sont admises depuis 2004 aux négociations sur le marché réglementé unique Eurolist d'Euronext Paris S.A. (compartiment A). Le siège social est situé 8, avenue Delcassé à Paris 8^e.

Altarea a opté au régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC) à effet du 1^{er} janvier 2005. Altarea établit des comptes consolidés.

Cette annexe est établie en milliers d'euros. Ces comptes annuels ont été arrêtés par la Gérance le 2 mars 2020 après examen par le conseil de surveillance.

3.2.1 Faits significatifs de l'exercice

Altarea a réalisé le placement d'une émission obligataire de 500 millions d'euros le 17 octobre 2019 auprès d'investisseurs européens (soit 494 millions d'euros nets).

3.2.2 Principes, règles et méthodes comptables

3.2.2.1 Référentiel et comparabilité des comptes

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France.

Les principes et méthodes comptables sont identiques à ceux appliqués pour l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

3.2.2.2 Principes et méthodes comptables

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont valorisées au coût historique d'acquisition.

Les immobilisations incorporelles sont principalement des logiciels acquis qui sont habituellement amortis linéairement sur trois ans.

Les immobilisations incorporelles sont susceptibles d'être dépréciées lorsque leur valeur comptable présente un écart significatif par rapport à leur valeur d'utilité telle que définie par le plan comptable général.

Amortissement des immeubles

Les composants des immeubles sont amortis comme suit linéairement sur leurs durées d'utilité :

| Composants | Durées d'utilité (centres Commerciaux) | Durées d'utilité (locaux d'activité) |
|-------------------------------|---|---|
| Structure (gros œuvre et VRD) | 50 ans | 30 ans |
| Façades, étanchéité | 25 ans | 30 ans |
| Équipements techniques et IGT | 20 ans | 20 ans |
| Aménagements et agencements | 15 ans | 10 ans |

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont principalement des biens immobiliers et en particulier des centres commerciaux ou des locaux d'activité.

Valeur brute des immeubles

Les immeubles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition, leur valeur d'apport hors frais d'acquisition pour les immeubles apportés ou leur coût de revient pour les immeubles construits ou restructurés. De façon générale, les frais d'acquisition (droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes) sont comptabilisés en charges.

Les immeubles sont décomposés par composants significatifs ayant leur propre utilisation et rythme de renouvellement. Conformément à la recommandation de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), quatre composants ont été retenus : structure, façade étanchéité, équipements techniques et aménagements agencements.

Dépréciation des immeubles

Les actifs immobiliers sont évalués deux fois par an en valeur de marché par des experts externes (Cushman & Wakefield et John Lang Lasalle).

La Société considère que la valeur actuelle des immeubles est la valeur d'usage assimilable à leur valeur d'expertise, droits inclus. Dans l'hypothèse où il existe des potentialités de développement à court terme non retenues par l'expert, la valeur d'expertise est augmentée des plus-values latentes estimées. Si l'actif fait l'objet d'une promesse de vente ou d'un engagement ferme de cession, la valeur actuelle retenue est la valeur de la promesse ou de l'engagement hors les droits.

Dans le cas où la valeur actuelle (la valeur la plus élevée entre la valeur vénale et la valeur d'usage) est inférieure de façon significative à la valeur nette comptable, une dépréciation est enregistrée à due concurrence.

Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles sont enregistrées au bilan à leur coût d'acquisition.

Le matériel de transport et le matériel de bureau et informatique sont amortis sur cinq ans.

Titres de participation

Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Les titres de participation sont susceptibles d'être dépréciés lorsque leur valeur comptable présente un écart négatif significatif par rapport à leur valeur d'utilité pour l'entreprise, cette dernière étant appréciée en fonction de critères multiples tels que l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de rentabilité, les perspectives de développement à long terme, la conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous filiales.

Créances rattachées aux participations et prêts

Les créances rattachées aux participations ou les prêts rattachés à des participations indirectes de la Société sont comptabilisés à leur valeur d'apport ou à leur valeur nominale.

Les créances et les prêts présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement sont dépréciés, en tenant compte notamment des caractéristiques de l'avance, de la capacité de remboursement de la filiale et de ses perspectives d'évolution.

Créances

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles sont constituées de créances Groupe et de créances clients des centres commerciaux.

Les créances présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement sont inscrites au compte clients douteux. Les dépréciations sont déterminées client par client sous déduction du dépôt de garantie, en prenant en compte notamment l'ancienneté de la créance, l'avancement des procédures engagées et les garanties obtenues.

Actions propres

Les actions propres sont enregistrées dans les comptes suivants :

- immobilisations financières lorsqu'elles sont détenues à des fins de réduction de capital ;
- valeurs mobilières de placement :
 - lorsqu'elles sont affectées au « contrat de liquidité » confié à un mandataire en vue de favoriser la liquidité des titres et la régularité de leurs cotations, ou
 - lorsqu'elles sont détenues dans la perspective d'une livraison aux salariés de la Société ou de ses filiales.

Elles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Pour déterminer la valeur brute des actions propres cédées, la méthode FIFO est utilisée.

Si la valeur des actions propres affectées au contrat de liquidité est inférieure à leur valeur d'acquisition, ces actions font l'objet d'une dépréciation.

Les actions propres détenues en vue de leur livraison à ses propres salariés font l'objet d'une provision calculée au *pro rata* de la période d'acquisition écoulée. Les actions propres détenues en vue de leur livraison aux salariés de ses filiales ne font pas l'objet d'une dépréciation dans la mesure où le coût de ces actions propres égal au prix de revient des actions augmenté, le cas échéant de frais de gestion, sera refacturé au moment de leur livraison aux salariés de ses filiales. Ces règles suivent le règlement de l'ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014.

Autres valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Pour déterminer la valeur brute des valeurs mobilières de placement cédées, la méthode FIFO est utilisée.

Elles font l'objet d'une provision lorsque leur valeur de réalisation est inférieure à leur valeur nette comptable.

Les comptes à terme sont comptabilisés au bilan pour leur valeur nominale, sur la durée des placements.

Provisions

Conformément au règlement 2000-06 du Comité de Réglementation Comptable relatif aux passifs, les provisions sont définies comme des passifs représentant une obligation probable ou certaine qu'elle provoquera une sortie de ressources sans contrepartie attendue et dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise.

Indemnité de départ à la retraite

Les engagements en matière d'indemnités de départ à la retraite ne font pas l'objet de provision. Ils sont indiqués dans la note annexe présentant les engagements hors bilan.

Frais de mise en place des emprunts

Les frais de mise en place des emprunts sont comptabilisés en charges. Les primes de remboursement des emprunts obligataires sont étalées sur la durée de vie des emprunts.

Charges et produits locatifs

Les revenus locatifs sont constitués par la location des biens immobiliers. Les montants facturés sont comptabilisés sur la période de location concernée.

Le montant des franchises accordées aux locataires ne donne pas lieu à la constatation d'un produit pendant la période concernée par la franchise.

Les droits d'entrée versés par les locataires et les paliers ou franchises accordés aux locataires ne sont pas étalés.

Frais de commercialisation

Les honoraires de commercialisation, de recommercialisation et de renouvellement sont comptabilisés en charges.

Instruments financiers

La Société utilise des contrats d'échange de taux d'intérêt (*swaps*) ou des options d'achat de taux d'intérêt (*cap*) en couverture des lignes de crédit et des emprunts.

Les charges et produits sur instruments financiers à terme conclus dans le cadre de la couverture du risque de taux de la société (*swaps/caps*) sont comptabilisés conformément aux principes édictés dans le règlement de l'ANC 2015-05 du 2 juillet 2015 relatif aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture.

Si les instruments financiers sont des instruments de couverture adossés, les impacts sont comptabilisés symétriquement aux impacts sur les sous-jacents couverts. Les primes et soultes sont étalées sur la durée de vie des instruments. Les pertes et gains latents égaux à la valeur de marché estimée des contrats à la date de clôture ne sont pas pris en résultat. La valeur nominale, l'échéancier et l'estimation des pertes ou gains latents sont présentés dans la partie qui traite des engagements hors bilan.

Si les instruments financiers ne sont pas des instruments de couverture adossés, les primes et soultes relatives à ces instruments sont passées en résultat sur l'exercice. Les pertes latentes égales à la valeur de marché négative estimée des contrats à la date de clôture sont provisionnées et n'apparaissent pas dans la partie qui traite des engagements hors bilan.

Impôts

Altarea a opté pour le régime des SIIC à effet du 1^{er} janvier 2005. Il existe selon ce régime deux secteurs fiscaux :

- un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat, les plus-values de cession d'immeubles et les dividendes perçus dans le cadre de ce même régime ;
- un secteur taxable pour les autres opérations non éligibles au secteur SIIC.

Du fait de l'exonération d'impôt sur les sociétés, la Société s'engage à respecter les trois conditions de distribution suivantes :

- distribution à hauteur de 95 % des bénéfices provenant des opérations de locations d'immeubles avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- distribution à hauteur de 70 % des plus-values de cession d'immeubles, de participations dans des sociétés transparentes ayant un objet identique aux SIIC ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté au régime SIIC, avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- distribution de la totalité des dividendes reçus des filiales ayant opté au régime SIIC, au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

Dans le cadre des dispositions prévues au statut SIIC, la Société doit respecter un ratio d'activités éligibles au régime et ne pas être contrôlée à plus de 60 % par un actionnaire ou plusieurs actionnaires agissant de concert.

3.2.3 Commentaires, chiffres, et tableaux annexes

3.2.3.1 Notes relatives aux postes de bilan – Actif

3.2.3.1.1 Immobilisations incorporelles

Tableau des immobilisations incorporelles brutes

| Immobilisations incorporelles (en milliers d'euros) | 31/12/2018 | Augmentation | Diminution | 31/12/2019 |
|---|----------------|--------------|------------|----------------|
| Logiciels | 1 420,0 | – | – | 1 420,0 |
| TOTAL | 1 420,0 | – | – | 1 420,0 |

Tableau des amortissements des immobilisations incorporelles

| Amortissements (en milliers d'euros) | 31/12/2018 | Dotations | Reprises | 31/12/2019 |
|--------------------------------------|----------------|-------------|----------|----------------|
| Logiciels | 1 279,6 | 23,6 | – | 1 303,2 |
| TOTAL | 1 279,6 | 23,6 | – | 1 303,2 |

3.2.3.1.2 Immobilisations corporelles

Tableau des immobilisations corporelles brutes

| Immobilisations corporelles (en milliers d'euros) | 31/12/2018 | Acquisition Apport | Sortie Cession | 31/12/2019 |
|--|------------------|--------------------|-----------------|-----------------|
| Terrains | 21 881,6 | – | 3 619,8 | 18 261,8 |
| Constructions | 101 065,1 | 356,5 | 26 885,9 | 74 535,6 |
| Structure (gros œuvre et VRD) | 39 407,2 | – | 10 508,4 | 28 898,8 |
| Façades, étanchéité | 9 851,8 | – | 2 627,1 | 7 224,7 |
| Équipements techniques et IGT | 29 555,4 | – | 7 881,3 | 21 674,1 |
| Aménagements et agencements | 22 250,6 | 356,5 | 5 869,2 | 16 737,9 |
| Autres immobilisations | 49,9 | – | – | 49,9 |
| Installations techn., matériel et outillages industriels | – | – | – | – |
| Installations générales, agencements divers | – | – | – | – |
| Matériel de transport | 23,9 | – | – | 23,9 |
| Matériel de bureau, informatique, mobilier | 26,0 | – | – | 26,0 |
| Emballages récupérables et divers | – | – | – | – |
| Immobilisations corporelles en cours | 765,1 | 6 115,0 | 240,6 | 6 639,4 |
| Foncier | 176,6 | 43,5 | – | 220,2 |
| Constructions | 227,2 | 4 971,5 | 221,5 | 4 977,3 |
| Autres | 361,2 | 1 099,9 | 19,1 | 1 442,0 |
| TOTAL | 123 761,7 | 6 471,4 | 30 746,4 | 99 486,7 |

La diminution des immobilisations corporelles est due à la cession du centre commercial Jas de Bouffan à Aix en Provence.

Tableau des amortissements des immobilisations corporelles

| Amortissements (en milliers d'euros) | 31/12/2018 | Dotations | Cessions | 31/12/2019 |
|--|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Terrains | 117,2 | 13,3 | – | 130,6 |
| Constructions | 43 482,3 | 4 781,7 | 10 247,1 | 38 016,9 |
| Structure (gros œuvre et VRD) | 8 204,4 | 809,5 | 1 958,5 | 7 055,4 |
| Façades | 4 159,1 | 424,5 | 979,1 | 3 604,5 |
| Équipements techniques et IGT | 15 754,9 | 1 650,8 | 3 671,6 | 13 734,1 |
| Aménagements et agencements | 15 364,0 | 1 896,9 | 3 638,0 | 13 622,9 |
| Autres immobilisations | 48,7 | – | – | 48,7 |
| Installations techn., matériel et outillages industriels | – | – | – | – |
| Installations générales, agencements divers | – | – | – | – |
| Matériel de transport | 23,9 | – | – | 23,9 |
| Matériel de bureau, informatique, mobilier | 24,8 | – | – | 24,8 |
| Emballages récupérables et divers | – | – | – | – |
| TOTAL | 43 648,2 | 4 795,1 | 10 247,1 | 38 196,2 |

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

3.2.3.1.3 Immobilisations financières

Tableau des immobilisations financières brutes

| Immobilisations financières (en milliers d'euros) | 31/12/2018 | Augmentation | Diminution | 31/12/2019 |
|--|--------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Titres de participations | 1 365 331,9 | 12 658,3 | 12 811,7 | 1 365 178,5 |
| Créances financières | 515 806,8 | 1 091 451,9 | 363 096,1 | 1 244 162,6 |
| Créances rattachées à des participations | 220 402,9 | 809 029,8 | 314 830,6 | 714 602,2 |
| Prêts et autres immobilisations | 295 403,9 | 282 422,1 | 48 265,5 | 529 560,4 |
| TOTAL | 1 881 138,7 | 1 104 110,2 | 375 907,8 | 2 609 341,1 |

Le tableau des filiales et participations indique en dernière page de ce document le détail des participations par filiale.

La variation du poste titres de participation s'explique principalement par :

- l'acquisition des titres de la SCA NR 21 à hauteur de 1,2 million d'euros ;

- la Transmission Universelle de Patrimoine de la SA SND ;

- la création de la SNC Foncière Altarea Montparnasse et la SCCV B2-B3.

La variation des créances financières s'explique principalement par l'augmentation des prêts et avances octroyés aux filiales directes et indirectes d'Altarea, portant notamment sur les actifs d'immobilier d'entreprise.

Tableau des provisions des immobilisations financières

| Provisions pour dépréciations (en milliers d'euros) | 31/12/2018 | Augment. de l'exercice | Diminutions de l'exercice | | 31/12/2019 |
|--|------------------|---------------------------|--------------------------------------|-------------------------|-----------------|
| | | Dotations | Provisions devenues sans objet | Provisions utilisées | |
| Dépréciations des titres de participation | 14 745,8 | - | - | - | 14 745,8 |
| Dépréciations des autres immobilis. financières | 100 306,4 | - | 28 555,5 | - | 71 750,9 |
| TOTAL | 115 052,2 | - | 28 555,5 | - | 86 496,7 |

3.2.3.1.4 Créances

Elles sont constituées de créances Groupe, de créances clients des centres commerciaux, et des créances fiscales.

Les créances présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement font l'objet de dépréciation par voie de provision.

Tableau des créances

| Créances (en milliers d'euros) | Montant brut 2019 | Provision | Montant net 2019 | Montant net 2018 |
|--|-------------------|----------------|------------------|------------------|
| Créances clients et comptes rattachés | 3 757,6 | 1 901,3 | 1 856,3 | 1 543,1 |
| Autres créances | 76 618,4 | - | 76 618,4 | 71 387,4 |
| Personnel et comptes rattachés | 117,1 | - | 117,1 | 97,6 |
| Avances et acomptes | - | - | - | - |
| État, autres collectivités : impôt sur les sociétés | 1 324,2 | - | 1 324,2 | 2 312,7 |
| État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée | 3 072,9 | - | 3 072,9 | 2 074,7 |
| État, autres collectivités : créances diverses | - | - | - | - |
| Groupe et associés | 71 862,1 | - | 71 862,1 | 66 762,9 |
| Débiteurs divers | 242,0 | - | 242,0 | 139,5 |
| TOTAL | 80 376,0 | 1 901,3 | 78 474,6 | 72 930,4 |

Tableau de ventilation des créances par échéance

| Créances (en milliers d'euros) | Montant brut 2019 | à 1 an | de 1 à 5 ans | > 5 ans |
|---|-------------------|-----------------|--------------|---------|
| Créances clients et comptes rattachés | 3 757,6 | 3 757,6 | - | - |
| Personnel et comptes rattachés | 117,1 | 117,1 | - | - |
| Avances et acomptes | - | - | - | - |
| État, autres collectivités : impôt sur les sociétés | 1 324,2 | 1 324,2 | - | - |
| État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée | 3 072,9 | 3 072,9 | - | - |
| État, autres collectivités : créances diverses | - | - | - | - |
| Groupe et associés | 71 862,1 | 71 862,1 | - | - |
| Débiteurs divers | 242,0 | 242,0 | - | - |
| TOTAL | 80 376,0 | 80 376,0 | - | - |

Tableau des produits à recevoir

| Produits à recevoir inclus dans les postes du bilan (en milliers d'euros) | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|----------------|----------------|
| Prêts | 2 447,1 | 2 295,4 |
| État – produits à recevoir | 1 324,2 | 2 312,7 |
| Créances clients | 464,2 | 323,1 |
| TOTAL | 4 235,5 | 4 931,2 |

3.2.3.1.5 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont composées d'actions propres pour un montant de 33,1 millions d'euros.

| Valeurs mobilières de placement (en milliers d'euros) | 31/12/2018 | Augmentation | Diminution | Provision | 31/12/2019 |
|--|-----------------|----------------|-----------------|-----------|-----------------|
| Actions propres | 54 597,2 | 1 620,0 | 23 099,0 | - | 33 118,2 |
| TOTAL | 54 597,2 | 1 620,0 | 23 099,0 | - | 33 118,2 |
| Nb Actions | 278 602 | 8 785 | 120 979 | - | 166 408 |

Au 31 décembre 2019, les actions propres sont constituées d'une part d'actions destinées à l'animation de cours et d'autre part d'actions destinées à être livrées aux salariés des filiales de la Société.

3.2.3.1.6 Instruments de trésorerie

| Instruments de trésorerie (en milliers d'euros) | 31/12/2018 | Augmentation | Diminution | Provision | 31/12/2019 |
|--|-----------------|--------------|-----------------|-----------|------------|
| Instruments de trésorerie | 33 711,0 | - | 33 711,0 | - | - |
| TOTAL | 33 711,0 | - | 33 711,0 | - | - |

Le montant qui restait à amortir au 31 décembre 2018 a été comptabilisé en charge au cours de l'exercice du fait du non-adossement des instruments financiers concernés.

3.2.3.1.7 Tableau des dépréciations

| Provisions pour dépréciations <i>(en milliers d'euros)</i> | 31/12/2018 | Augment. de l'exercice | Diminutions de l'exercice | | 31/12/2019 |
|---|----------------|---------------------------|-----------------------------------|----------------------|----------------|
| | | Dotation | Provisions devenues sans objet | Provisions utilisées | |
| Dépréciations des stocks et en cours | - | - | - | - | - |
| Dépréciations des comptes clients | 1 919,5 | 396,3 | 109,5 | 305,0 | 1 901,3 |
| Autres dépréciations | - | - | - | - | - |
| Total | 1 919,5 | 396,3 | 109,5 | 305,0 | 1 901,3 |

3.2.3.2 Notes relatives aux postes de bilan – Passif

3.2.3.2.1 Capitaux propres et fonds propres

Tableau d'évolution des capitaux propres

| Capitaux propres <i>(en milliers d'euros)</i> | 31/12/2018 | Affectation | Dividendes | Augment. capital et apports | Variation 2018 | 31/12/2019 |
|--|------------------|-------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------|------------------|
| Capital social | 245 425,3 | - | - | 9 770,5 | - | 255 195,8 |
| Prime d'émission/apport/écart de réévaluation | 407 865,6 | - | (185 849,9) | 89 753,9 | - | 311 769,6 |
| Réserve légale | 20 003,0 | 1 042,3 | - | - | - | 21 045,3 |
| Réserve disponible | - | - | - | - | - | - |
| Report à nouveau | - | - | - | - | - | - |
| Résultat de l'exercice | 20 845,7 | (1 042,3) | (19 803,4) | - | 13 905,2 | 13 905,2 |
| Subventions d'investissement | - | - | - | - | - | - |
| Provisions réglementées | - | - | - | - | - | - |
| TOTAL | 694 139,5 | - | (205 653,3) | 99 524,4 | 13 905,2 | 601 915,9 |

Après affectation de 5 % du résultat de l'exercice soit 1 042,28 milliers d'euros à la réserve légale, l'assemblée générale Ordinaire et Extraordinaire du 29 mai 2019 a décidé le versement d'un dividende unitaire de 12,75 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, soit un montant total de 205,6 millions d'euros aux associés commanditaires et le versement d'un dividende précipitaire à l'associé commandité de 3,04 millions d'euros.

Le capital au 31 décembre 2019 s'élève à 255,2 millions d'euros, divisé en 16 700 762 actions au nominal de 15,28 euros et de 10 parts de commandité au nominal de 100 euros.

Le montant des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée est de 195 millions euros au 31 décembre 2019.

3.2.3.2 Provisions

Tableau d'évolution des provisions

| Provisions pour risques & charges (en milliers d'euros) | 31/12/2018 | Augment. de l'exercice | Diminutions de l'exercice | | 31/12/2019 |
|--|--------------|---------------------------|--------------------------------------|-------------------------|-----------------|
| | | Dotation | Provisions devenues sans objet | Provisions utilisées | |
| Provisions pour impôts | - | 914,5 | - | - | 914,5 |
| Autres provisions pour risques et charges | 778,1 | 63 257,4 | - | 507,7 | 63 527,8 |
| TOTAL | 778,1 | 64 171,8 | - | 507,7 | 64 442,2 |

Les provisions pour risques et charges concernent la provision *Market To Market* pour 62,9 millions d'euros et des droits à actions gratuites de salariés.

3.2.3.3 Emprunts et autres dettes

Tableau de ventilation des dettes par échéance

| Emprunts et autres dettes (en milliers d'euros) | 31/12/2019 | à 1 an | de 1 à 5 ans | > 5 ans | 31/12/2018 |
|--|--------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Dettes financières | 1 917 147,1 | 555 720,4 | 809 783,8 | 551 642,9 | 1 158 549,1 |
| Autres emprunts obligataires | 1 291 852,9 | 11 852,9 | 730 000,0 | 550 000,0 | 789 906,6 |
| Emprunts bancaires | 504 408,8 | 424 625,0 | 79 783,8 | - | 316 261,2 |
| Dépôts et cautionnements reçus | 1 642,9 | - | - | 1 642,9 | 2 123,9 |
| Groupe et associés | 119 024,3 | 119 024,3 | - | - | 50 257,5 |
| Autres dettes | 218,1 | 218,1 | - | - | - |
| Dettes et autres dettes | 10 579,5 | 10 579,5 | - | - | 7 260,3 |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 2 186,3 | 2 186,3 | - | - | 4 543,1 |
| Dettes Personnel et Organismes sociaux | 195,5 | 195,5 | - | - | 370,2 |
| Dettes fiscales | 557,4 | 557,4 | - | - | 722,4 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | 4 859,8 | 4 859,8 | - | - | 180,3 |
| Autres dettes | 2 780,5 | 2 780,5 | - | - | 1 444,3 |
| Produits constatés d'avance | - | - | - | - | - |
| TOTAL | 1 927 726,6 | 566 299,9 | 809 783,8 | 551 642,9 | 1 165 809,4 |

Tableau des primes de remboursement des obligations

| Variation de l'amortissement sur la prime (en milliers d'euros) | 31/12/2018 | + | - | 31/12/2019 |
|--|----------------|----------------|--------------|----------------|
| Prime de remboursement des obligations | 4 855,4 | 3 795,0 | 976,1 | 7 674,4 |
| TOTAL | 4 855,4 | 3 795,0 | 976,1 | 7 674,4 |

L'emprunt obligataire a fait l'objet d'une prime d'émission, amortie sur la durée de l'emprunt et à hauteur de 976,1 milliers d'euros au titre de l'exercice 2019.

La prime d'émission obligataire de 3,8 millions d'euros a été versée dans le cadre du nouvel emprunt obligataire contracté le 17 octobre 2019. Au 31 décembre 2019, les emprunts bancaires hors intérêts courus s'élèvent à 80 millions d'euros.

Tableau des charges à payer dans les postes de bilan

| Charges à payer inclus dans les postes du bilan (en milliers d'euros) | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|-----------------|-----------------|
| Emprunts et dettes financières | 10 795,7 | 10 038,3 |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 341,2 | 484,2 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | 4 186,8 | 64,3 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | 4,5 | 204,9 |
| Charges de personnel | - | - |
| Groupe et associés | 1 237,9 | 3 792,2 |
| Divers | 2 694,1 | 143,0 |
| TOTAL | 19 260,3 | 14 726,8 |

3.2.3.3 Notes relatives au compte de résultat

3.2.3.3.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué d'une part de loyers, des refacturations de charges locatives et de travaux aux locataires des centres commerciaux en patrimoine et, d'autre part des prestations effectuées par Altarea auprès de ses filiales visées par des conventions à caractère courant.

| Chiffre d'affaires (en milliers d'euros) | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|-----------------|-----------------|
| Loyers & Charges locatives refacturées | 11 622,3 | 11 856,3 |
| Droits d'entrée | - | - |
| Prestations | 5 254,8 | 8 024,0 |
| Autres | 26,7 | 30,4 |
| TOTAL | 16 903,8 | 19 910,7 |

3.2.3.3.2 Autres produits d'exploitation

| Produits d'exploitation (en milliers d'euros) | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|----------------|----------------|
| Production immobilisée | 6 092,0 | 606,6 |
| Reprises de provisions & dépréciations | 922,1 | 1 106,5 |
| Refacturations intragroupe et transferts de charges | 6,7 | 4,2 |
| Autres | 128,1 | 399,1 |
| TOTAL | 7 149,0 | 2 116,3 |

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

3.2.3.3 Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation correspondent aux charges supportées par la société Altarea au titre de son activité Foncière (charges locatives, taxes foncières, dotations aux amortissements) et au titre de son activité de prestations rendues aux filiales.

| Charges d'exploitation (en milliers d'euros) | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|--|-----------------|-----------------|
| Charges locatives et Copropriété ^(a) | 1 391,1 | 859,7 |
| Entretien et Réparations | 93,2 | 545,6 |
| Primes d'Assurance | 82,5 | 74,9 |
| Commissions et honoraires ^(b) | 13 620,4 | 20 576,3 |
| Publicité et relations publiques | 81,6 | 102,5 |
| Services Bancaires et comptes assimilés ^(c) | 3 840,6 | 1 924,3 |
| Impôts & Taxes | 2 948,4 | 649,2 |
| Charges de personnel | 1 394,5 | 2 055,8 |
| Dotations aux amortissements et provisions | 6 443,8 | 6 589,1 |
| Achats immobilisés ^(d) | 6 092,0 | 606,6 |
| Indemnités de résiliation et d'éviction | - | 95,0 |
| Autres charges | 729,0 | 1 004,1 |
| TOTAL | 36 717,1 | 35 083,1 |

(a) Les charges locatives sont refacturées aux preneurs dans leur quasi-totalité.

(b) Les honoraires comprennent des honoraires de gestion, de commercialisation et de gérance des centres commerciaux, les honoraires de commissariat aux comptes, les frais liés à certains projets et des prestations de service, et la rémunération de la gérance.

(c) Les frais de services bancaires correspondent essentiellement aux frais sur emprunts, frais refacturés au cas par cas aux sociétés refinancées comme prévu dans la convention cadre.

(d) Les achats immobilisés en 2019 sont relatifs à des travaux réalisés sur le patrimoine immobilisé activés en contrepartie de la production immobilisée constatée dans les autres produits d'exploitation.

3.2.3.4 Résultat financier

| (en milliers d'euros) | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|------------------|-----------------|
| Produits financiers | | |
| ■ Dividendes | 108 823,1 | 55 626,8 |
| ■ Intérêts sur prêts | 3 134,0 | 9 554,9 |
| ■ Produits de comptes courants | 2 748,4 | 2 532,0 |
| ■ Autres produits financiers/SWAP | 5 442,7 | 3 184,4 |
| ■ Commissions sur Cautions | 1 216,2 | 3 527,2 |
| ■ Remontées filiales | 18 090,0 | 135,1 |
| ■ Reprises sur provisions pour dépréciations des immobilisations financières | 28 555,5 | |
| ■ Reprises sur provisions pour dépréciations des VMP | | |
| ■ Autres produits financiers | 31,7 | 228,3 |
| ■ Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | | |
| TOTAL | 168 041,5 | 74 788,7 |
| Charges financières | | |
| ■ Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions | 63 919,0 | 880,4 |
| ■ Dotations financières pour dépréciation des VMP | | |
| ■ Intérêts sur emprunts externes | 25 284,0 | 25 365,7 |
| ■ Charges de comptes courants | 375,1 | 347,7 |
| ■ Charges sur instruments financiers (Swaps, Caps) | 4 284,2 | 5 722,2 |
| ■ Intérêts bancaires | 6 425,9 | 7 677,0 |
| ■ Remontées filiales | 689,2 | 5 057,1 |
| ■ Autres charges financières | 62 370,9 | 7 598,6 |
| TOTAL | 163 348,3 | 52 648,8 |
| RÉSULTAT FINANCIER | 4 693,1 | 22 139,9 |

Le poste « dividendes » est essentiellement constitué de distributions effectuées par Alta Blue et Foncière Altarea.

Une reprise sur la dépréciation de la créance de Altalux Italy de 28,5 millions d'euros a été constatée en 2019.

Les autres charges financières de 62,4 millions d'euros correspondent aux charges sur instruments de couverture résiliés non adossés.

Une dotation pour provision pour *Mark to Market* a été constatée à hauteur de 62,9 millions d'euros sur les instruments résiduels non adossés.

3.2.3.3.5 Résultat exceptionnel

| (en milliers d'euros) | 31/12/2019 | 31/12/2018 |
|---|-----------------|-----------------|
| Produits exceptionnels | | |
| ■ Produits exceptionnels sur opérations de gestion | 50,8 | 134,1 |
| ■ Produits exceptionnels sur opérations en capital | 64 138,5 | 38 190,6 |
| * Dont produits de cession d'actifs | 43 601,1 | 20 707,8 |
| * Dont Refacturation livraison actions gratuites aux salariés | 20 537,4 | 17 482,8 |
| ■ Reprises sur provisions et transferts de charges | | |
| * Dont reprises aux provisions pour garantie locative | | |
| TOTAL | 64 189,2 | 38 324,7 |
| Charges exceptionnelles | | |
| ■ Charges exceptionnelles sur opérations de gestion | 0,5 | 65,7 |
| * Dont travaux preneurs | | |
| * Dont provision Garantie locative | | |
| ■ Charges exceptionnelles sur opérations en capital | 40 983,1 | 26 822,5 |
| ■ Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations | | |
| * Dont provisions pour garantie locative | | |
| TOTAL | 40 983,6 | 26 888,1 |
| RÉSULTAT EXCEPTIONNEL | 23 205,7 | 11 436,6 |

Le résultat exceptionnel est essentiellement constitué de la cession du centre commercial Jas de Bouffan à Aix-en-Provence

3.2.3.3.6 Impôt sur les sociétés

Le groupe Altarea a opté en 2005 pour le régime spécifique d'exonération sur les sociétés institué en faveur des Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées (SIIC – article 208 C du CGI).

Ventilation de la charge d'impôt

| | Résultat avant impôt | | | Impôt | | Résultat net | |
|-------------------------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|-----------------|-----------------|
| | Secteur exonéré | Secteur taxable | Total | Secteur taxable | Secteur exonéré | Secteur taxable | Total |
| Résultat d'exploitation | (4 458,9) | (8 154,7) | (12 613,6) | | (4 458,9) | (8 154,7) | (12 613,6) |
| Résultat financier | (31 854,9) | 36 555,1 | 4 700,1 | 1 329,3 | (31 854,9) | 35 225,8 | 3 370,8 |
| Résultat exceptionnel | 23 151,4 | 3,5 | 23 147,9 | | 23 151,4 | 3,5 | 23 147,9 |
| TOTAL | (13 162,4) | 28 396,9 | 15 234,5 | 1 329,3 | (13 162,4) | 27 067,6 | 13 905,2 |

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

| | 31/12/2018 | Variations | 31/12/2019 |
|--|--------------------|------------|-------------------|
| Allègements | | + | - |
| Déficit fiscal | (391 512,6) | - | 11 210,3 |
| Base totale | (391 512,6) | - | 11 210,3 |
| IMPÔT OU ÉCONOMIE D'IMPÔT (33,33 %) | (130 504,2) | - | (12 625,5) |

Vérification de comptabilité

Une notification de rectification portant sur les exercices 2014 à 2016 a été reçue par la Société. En accord avec ses conseils, Altarea a contesté la rectification mais a procédé au paiement des sommes mises en recouvrement à hauteur de 2,7 millions d'euros. Une créance d'impôt a été constatée en contrepartie.

3.2.3.4 Autres renseignements

3.2.3.4.1 Parties liées

Transactions effectuées par la Société avec des parties liées non conclues aux conditions normales de marché

La Société n'a pas effectué de transactions avec des parties liées qui soient significatives et qui n'auraient pas été conclues à des conditions normales de marché.

3.2.3.4.2 Engagements hors bilan

Instruments financiers

Altarea détient un portefeuille de *swaps* et de *cap* destiné à la couverture du risque de taux sur une fraction de l'endettement (à taux variable, et à taux fixe) actuelle et future, porté par elle-même et ses filiales.

| Instruments financiers (en milliers d'euros) | 2019 | 2018 |
|--|------------------|--------------------|
| SWAP/Total (Nominal) | 575 000,0 | 1 810 000,0 |
| CAP/Total (Nominal) | - | 106 500,0 |
| TOTAL | 575 000,0 | 1 916 500,0 |

La juste valeur des instruments de couverture représente un montant négatif de 27,3 millions d'euros au titre des *swap* au 31 décembre 2019.

Incidence sur le compte de résultat

| Incidence sur le compte de résultat (en milliers d'euros) | 2019 | 2018 |
|---|----------------|--------------|
| Produits d'intérêts | 2 896,1 | 677,0 |
| Charges d'intérêts | 347,6 | 331,5 |
| TOTAL | 2 548,5 | 345,5 |

Tableau du notionnel couvert par des *swap* et des *cap* à fin décembre

| (en milliers d'euros) | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Swap | 575 000,0 | 950 000,0 | 900 000,0 | 900 000,0 | 900 000,0 |
| Cap | - | - | - | - | - |
| Altarea Payeur Taux Fixe (Total) | 575 000,0 | 950 000,0 | 900 000,0 | 900 000,0 | 900 000,0 |

Le taux de référence appliqué est l'EURIBOR 3 mois.

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

Engagements sociaux

Les engagements sociaux liés aux Indemnités de Fin de Carrière sont estimés à 76,9 milliers d'euros au 31 décembre 2019.

Engagements donnés

Les actifs immobilisés détenus par Altarea font l'objet d'hypothèques non inscrites données en garantie de certains crédits ainsi que des cessions de créances professionnelles au titre des baux conclus ou à conclure. De plus les garanties sont assorties de « covenants » consolidés dont les deux principaux sont un LTV (*Loan to Value*) inférieur à 60 % et un ratio de couverture des frais financiers nets par l'EBITDA du secteur récurrent supérieur à 2,0.

Altarea se porte caution à hauteur de 555 millions d'euros pour d'autres sociétés du Groupe. Ces engagements comprennent principalement des cautions solidaires et garanties demandes octroyées par Altarea en faveur de ses filiales.

Les covenants spécifiques aux crédits corporate portés par la société Altarea représentant un montant autorisé maximum de 1 935 millions d'euros (dont 575 millions d'euros de non tiré sur la dette corporate) sont les suivants :

- contrepartie : NATIXIS/BECM/LCL/Société Générale/HSBC/BNP PARIBAS/Bank of China/La Banque Postale/CACIB ;
- principaux covenants au niveau du groupe Altarea :
 - dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société (*Loan To Value* ou LTV Consolidé Altarea) < 60 % (33,2 % au 31 décembre 2019),
 - Résultat Opérationnel (colonne *Cash-flow* des opérations ou FFO)/Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société > = 2 (Interest Cover Ratio ou ICR Consolidé Altarea) (7,3 au 31 décembre 2019).

Le Groupe a donné des engagements dans le cadre du gain d'un concours sur des gares italiennes.

Plan d'attribution d'actions gratuites (pour la Société et ses filiales)

| Date d'attribution | Nombre de droits attribués | Nombre de droits attribués | Date d'acquisition | Droits en circulation au 31/12/2018 | Attributions | Livraisons | Modifications des droits ^(a) | Droits en circulation au 31/12/2019 |
|---|----------------------------|----------------------------|---------------------------|-------------------------------------|----------------|------------------|---|-------------------------------------|
| Plans d'attribution sur titres Altarea | | | | | | | | |
| 10 novembre 2016 | 12 450 | 12 450 ^(b) | 11 avril 2019 | 8 450 | - | (5 915) | (2 535) | - |
| 14 décembre 2016 | 33 365 | 33 365 ^(b) | 10 avril 2019 | 29 407 | - | (21 824) | (7 583) | - |
| 22 mars 2017 | 1 500 | 1 500 ^(b) | 10 avril 2019 | 1 000 | - | (751) | (249) | - |
| 6 avril 2017 | 11 500 | 11 500 ^(b) | 30 avril 2019 | 11 500 | - | (8 050) | (3 450) | - |
| 15 février 2018 | 28 820 | 28 820 | 15 février 2019 | 27 310 | - | (26 740) | (570) | - |
| 19 février 2018 | 32 480 | 32 480 | 19 février 2019 | 31 575 | - | (31 283) | (292) | - |
| 21 février 2018 | 12 424 | 12 424 | 21 février 2020 | 12 139 | - | (53) | (382) | 11 704 |
| 2 mars 2018 | 33 129 | 33 129 ^(b) | 2 mars 2020 | 31 754 | - | - | (2 159) | 29 595 |
| 6 mars 2018 | 3 430 | 3 430 | 6 mars 2019 | 3 340 | - | (3 340) | - | - |
| 28 mars 2018 | 1 410 | 1 410 | 28 mars 2019 | 1 410 | - | (1 410) | - | - |
| 29 mars 2018 | 8 453 | 8 453 | 29 mars 2019 | 8 453 | - | (8 453) | - | - |
| 30 mars 2018 | 4 327 | 4 327 | 30 mars 2020 | 4 327 | - | - | (150) | 4 177 |
| 1 ^{er} juin 2018 | 2 000 | 2 000 | 1 ^{er} juin 2019 | 2 000 | - | (2 000) | - | - |
| 20 juillet 2018 | 41 500 | 41 500 ^(b) | 31 mars 2021 | 41 500 | - | - | - | 41 500 |
| 7 septembre 2018 | 14 800 | 14 800 ^(b) | 31 mars 2021 | 14 800 | - | - | - | 14 800 |
| 25 septembre 2018 | 1 000 | 1 000 | 31 mars 2020 | 1 000 | - | - | - | 1 000 |
| 3 décembre 2018 | 5 000 | 5 000 ^(b) | 31 mars 2021 | 5 000 | - | - | - | 5 000 |
| 19 décembre 2018 | 1 850 | 1 850 ^(b) | 31 mars 2020 | - | 1 850 | - | 0 | 1 850 |
| 19 décembre 2018 | 2 000 | 2 000 ^(b) | 31 mars 2021 | - | 2 000 | - | 0 | 2 000 |
| 15 mars 2019 | 28 804 | 28 804 | 15 mars 2020 | - | 28 804 | (34) | (213) | 28 557 |
| 18 mars 2019 | 9 461 | 9 461 | 18 mars 2021 | - | 9 461 | (34) | (90) | 9 337 |
| 19 mars 2019 | 41 531 | 41 531 | 19 mars 2022 | - | 41 531 | - | (1 312) | 40 219 |
| 6 juin 2019 | 1 355 | 1 355 | 20 mars 2022 | - | 1 355 | - | 0 | 1 355 |
| 18 octobre 2019 | 2 000 | 2 000 | 30 mars 2021 | - | 2 000 | - | 0 | 2 000 |
| 21 octobre 2019 | 20 000 | 20 000 ^(b) | 30 mars 2022 | - | 20 000 | - | 0 | 20 000 |
| 18 décembre 2019 | 3 000 | 3 000 ^(b) | 31 mars 2021 | - | 3 000 | - | - | 3 000 |
| TOTAL | 357 589 | 357 589 | - | 234 964 | 110 001 | (109 887) | (18 984) | 216 094 |

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

(b) Plans soumis à des conditions de performance.

3.2.3.4.3 Effectifs

L'effectif moyen de la Société est de 1 personne au 31 décembre 2019.

3.2.3.4.4 Événements postérieurs à la clôture

Il n'y a pas d'événement majeur postérieur à la clôture et antérieur à la date d'arrêté des comptes.

3.2.3.4.5 Informations liées aux fusions et opérations assimilées

Au 16 avril 2019, Altarea en sa qualité d'associé unique de la Société Nivernaise de Distribution – SND, a décidé la Transmission Universelle de Patrimoine de la Société Nivernaise de Distribution.

3.2.3.5 Tableau des filiales et participations

| Sociétés | Capitaux propres | | Quote-part détenue | Valeur Brute des titres | Valeur Nette des titres | Prêts et avances consentis | Valeur nette des Prêts et Avances | Montant des cautions et avals | Résultats du dernier exercice clos | Dividendes encaissés par la société | CAHT |
|---|------------------|------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|----------|
| | Capital | le capital | | | | | | | | | |
| FILIALES (+ 50 %) | | | | | | | | | | | |
| SAS FONCIÈRE ALTAREA – 353 900 699 | 7 783,7 | 650 535,6 | 100,00 % | 779 241,9 | 779 241,9 | 540 602,0 | 540 602,0 | – | 178 189,4 | 94 863,8 | – |
| SCA ALTAREIT – 553 091 050 | 2 626,7 | 298 360,6 | 99,63 % | 91 635,0 | 91 635,0 | 97,8 | 97,8 | 443 333,3 | 2 527,3 | – | 1 222,7 |
| SNC ALTAREA MANAGEMENT – 509 105 375 | 10,0 | 860,4 | 99,99 % | 10,0 | 10,0 | – | – | – | 860,4 | – | 55 809,9 |
| SAS ALTA DÉVELOPPEMENT ITALIE – 444 561 476 | 12 638,2 | (70 073,6) | 100,00 % | 14 745,8 | – | 57 436,4 | 57 436,4 | – | (772,5) | – | – |
| SAS ALTA BLUE – 522 193 796 | 306 102,0 | 292 284,6 | 61,77 % | 437 688,9 | 437 688,9 | – | – | – | 70 060,8 | 13 959,3 | – |
| SARL SOCOBAC – 352 781 389 | 8,0 | 149,1 | 100,00 % | 0,0 | 0,0 | – | – | – | (0,1) | – | – |
| SARL ALTALUX SPAIN | 1 100,0 | (198,6) | 100,00 % | 10 517,0 | 10 517,0 | 192,0 | 192,0 | – | (40,9) | – | – |
| SNC BEZONS CŒUR DE VILLE COMMERCE – 819 866 500 | 10,0 | (0,4) | 99,99 % | 10,0 | 10,0 | 15,9 | 15,9 | – | (0,4) | – | – |
| ALTA MIR – 833 669 666 | 1,0 | 92,5 | 100,00 % | 100,0 | 100,0 | – | – | – | (2,0) | – | – |
| FONCIÈRE ALTAREA MONTPARNASSE – 847 726 650 | 10,0 | 1 077,4 | 99,99 % | 10,0 | 10,0 | 54 505,1 | 54 505,1 | – | 1 077,4 | – | – |
| SCA NR 21 – 389 065 152 | 1 502,3 | (1 575,7) | 84,37 % | 1 215,7 | 1 215,7 | 243,1 | 243,1 | – | (115,7) | – | – |
| PARTICIPATIONS (10 À 50 %) | | | | | | | | | | | |
| BERCY VILLAGE 2 | 1 633,6 | 1 159,8 | 15,00 % | 18 560,0 | 18 560,0 | 3 021,2 | 3 021,2 | – | 1 159,8 | – | – |
| SCI ISSY PONT | 40,0 | (2 763,1) | 25,00 % | 10,0 | 10,0 | 39 037,2 | 39 037,2 | – | (2 763,1) | – | – |
| SNC AF INVESTCO 4 | 1,0 | (8 695,1) | 50,00 % | 0,0 | 0,0 | – | – | – | (537,9) | – | – |
| SCCV B2-B3 | 1,0 | 30 412,3 | 50,00 % | 0,5 | 0,5 | 17 491,2 | 17 491,2 | – | 30 413,3 | – | 89 438,5 |
| SCI LIMOGES INVEST | 1,0 | 685,9 | 25,00 % | 11 432,1 | 11 432,1 | 1 868,8 | 1 868,8 | – | 685,9 | – | 4 983,4 |
| SCI ISSY CŒUR DE VILLE BUREAUX 2 | 1,0 | (12,1) | 50,00 % | 0,5 | 0,5 | 90,5 | 90,5 | – | (4,0) | – | – |

Siège social des filiales et participations : 8, avenue Delcassé Paris 8^e.

3.3 Informations complémentaires sur les comptes annuels

3.3.1 Informations sur les délais de paiement de la Société

| | Article D.441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu | | | | | | Article D.441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu | | | | | |
|---|--|-----------------|------------------|------------------|---------------------|-------------------------------|--|-----------------|------------------|------------------|---------------------|-------------------------------|
| | 0 jour (indicatif) | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total (-1 jour et plus) | 0 jour (indicatif) | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total (-1 jour et plus) |
| (A) Tranches de retard de paiement | | | | | | | | | | | | |
| Nombre de factures concernées | 10 | | | | | 76 | 66 | | | | | 829 |
| Montant total des factures concernées (TTC) | 324 192 | 586 780 | 147 614 | 0 | 200 470 | 934 864 | 181 381 | 170 314 | 404 143 | 8 370 | 2 527 608 | 3 110 435 |
| % du montant total des achats TTC de l'exercice | 1,30% | 2,35% | 0,59% | 0,00% | 0,80% | 3,74% | | | | | | |
| % du montant total du CA TTC de l'exercice | | | | | | | 0,79% | 0,74% | 1,76% | 0,04% | 11,03% | 14,36% |
| (B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées de retard de paiement | | | | | | | | | | | | |
| Nombre de factures exclues | | | 0 | | | | | | | 0 | | |
| Montant total des factures exclues (TTC) | | | 0 | | | | | | | 0 | | |
| (C) Délais de paiement de référence utilisés (délais contractuels ou délais légaux) | | | | | | | | | | | | |
| Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement | | | Délais légaux | | | | | | Délais légaux | | | |

3.3.2 Résultats des cinq derniers exercices

| NATURE DES INDICATIONS | 31/12/2019 | 31/12/2018 | 31/12/2017 | 31/12/2016 | 31/12/2015 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Durée de l'exercice (mois) | 12 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| CAPITAL EN FIN D'EXERCICE | | | | | |
| Capital social | 255 195 822 | 245 425 285 | 245 280 324 | 229 670 964 | 191 244 972 |
| Nombre d'actions | 16 700 762 | 16 061 329 | 16 051 842 | 15 030 287 | 12 515 497 |
| ■ ordinaires | 16 700 762 | 16 061 329 | 16 051 842 | 15 030 287 | 12 515 497 |
| ■ à dividende prioritaire | | | | | |
| Nombre maximum d'actions à créer | | | | | |
| ■ par conversion d'obligations | | | | | |
| ■ par droit de souscription | | | | | |
| OPERATIONS ET RESULTATS | | | | | |
| Chiffre d'affaires hors taxes | 16 903 831 | 19 910 706 | 20 706 301 | 19 371 278 | 29 426 248 |
| Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions | 56 119 656 | 26 883 494 | 30 985 723 | 3 342 963 | 11 329 786 |
| Impôts sur les bénéfices | 1 329 307 | (325 229) | 867 342 | (34 523) | (346 124) |
| Participation des salariés | | | | | |
| Dot. Amortissements et provisions | 40 885 187 | 6 363 033 | 1 824 861 | (4 561 389) | 5 624 685 |
| Résultat net | 13 905 162 | 20 845 690 | 28 293 520 | 7 689 445 | 6 051 225 |
| Résultat distribué | 13 209 904 | 19 803 405 | 43 678 086 | 7 304 972 | 5 748 664 |
| RESULTAT PAR ACTION | | | | | |
| Résultat après impôt, participation, avant dot.amortissements, provisions | 3,4 | 1,7 | 1,9 | 0,3 | 0,9 |
| Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions | 3,3 | 1,7 | 1,8 | 0,6 | 0,5 |
| Dividende attribué | 13,00* | 12,75 | 12,50 | 11,50 | 11,00 |
| PERSONNEL | | | | | |
| Effectif moyen des salariés | 1 | 2 | 2 | 2 | 3 |
| Masse salariale | 615 110 | 1 030 126 | 919 396 | 917 005 | 1 029 263 |
| Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...) | 21 309 803 | 18 530 370 | 14 712 536 | 7 990 164 | 3 168 514 |

* Le dividende sera proposé au vote de l'assemblée générale des actionnaires du 19 mai 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

La masse salariale = total de la somme des comptes 641 « rémunération du personnel ».

Les sommes versées en avantages sociaux = total des comptes 645 « charges de sécurité sociale et de prévoyance », 647 « autres charges sociales », 648 « Provisions charges de personnel » et 6783 « Mali sur rachat par entreprise d'actions propres ».

3.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2019

A l'Assemblée Générale de la société Altarea,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Altarea relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

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

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

■ Evaluation des titres de participation, des créances rattachées à des participations, et des prêts

| Risque identifié | Notre réponse |
|--|--|
| <p>Les titres de participation, les créances rattachées à des participations et les prêts figurant au bilan au 31 décembre 2019 pour un montant net de M€ 2.520, représentent un des postes les plus importants du bilan (90 % de l'actif). Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition ou leur valeur d'apport et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité. Les créances rattachées à des participations et les prêts rattachés à des participations indirectes sont comptabilisés à leur valeur d'apport ou à leur valeur nominale.</p> <p>Comme indiqué dans la note 3.2.2.2 « Principes et méthodes comptables » aux paragraphes « Titres de participation » et « Créances rattachées aux participations et prêts » de l'annexe aux comptes annuels, la valeur d'utilité des titres de participation est appréciée par la direction en fonction de critères multiples tels que l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de rentabilité, les perspectives de développement à long terme et la conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous filiales. Les créances et les prêts présentant un risque total ou partiel de non recouvrement sont dépréciés, en tenant compte notamment des caractéristiques de l'avance, de la capacité de remboursement de la filiale et de ses perspectives d'évolution.</p> <p>L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, éléments qui peuvent correspondre selon le cas à des éléments historiques (situation nette réévaluée) ou à des éléments prévisionnels (perspectives de rentabilité ou de développement à long terme et conjoncture économique dans les pays considérés).</p> <p>Compte tenu du poids des titres de participation au bilan, de la complexité des modèles utilisés et de leur sensibilité aux variations de données et des hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations, nous avons considéré l'évaluation des titres de participation, des créances rattachées à des participations et des prêts comme un point clé de l'audit.</p> | <p>Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation.</p> <p>Nos travaux ont notamment consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ prendre connaissance des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes à l'estimation de la valeur d'utilité des titres de participation ; ■ rapprocher l'actif net retenu par la direction dans ses évaluations avec les données sources issues des comptes des filiales ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques le cas échéant, et examiner les éventuels ajustements opérés ; ■ tester, par sondages, l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'utilité retenues ; ■ recalculer, par sondages, les dépréciations enregistrées par la société. <p>Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont consisté également, le cas échéant, à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées à des participations et des prêts au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ; ■ examiner la nécessité de comptabiliser une provision pour risques dans les cas où la société est engagée à supporter les pertes d'une filiale présentant des capitaux propres négatifs. |

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

■ Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la gérance et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-4 du code de commerce.

■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

■ **Autres informations**

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

■ **Désignation des commissaires aux comptes**

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Altarea par votre assemblée générale du 15 avril 2016 pour le cabinet et du 28 mai 2010 pour le cabinet Ernst & Young et Autres.

Au 31 décembre 2019, le cabinet Grant Thornton était dans la quatrième année de sa mission sans interruption et le cabinet Ernst & Young et Autres dans la dixième année.

Par ailleurs, le cabinet AACE Ile-de-France, membre du réseau Grant Thornton et le cabinet Ernst & Young et Autres, étaient précédemment commissaires aux comptes depuis 2004.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

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

■ **Objectif et démarche d'audit**

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

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

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

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

■ Rapport au comité d'audit

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

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La-Défense, le 23 mars 2020

Les commissaires aux comptes

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby

Associé

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein

Associée

3.5 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

A l'assemblée générale de la société Altarea,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 226-2 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 226-2 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 226-10 du Code de commerce.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

En application de l'article R. 226-2 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

■ Personne concernée

La société APG Strategic Real Estate Pool, représentée par M. Alain Dassas, membre du conseil de surveillance de votre société.

■ Nature et objet

Par contrat de souscription, en date du 11 décembre 2012, des titres subordonnés à durée indéterminée « TSDI » ont été émis pour un montant nominal de M€ 109 et souscrits intégralement par la société APG Strategic Real Estate Pool (opération autorisée par le conseil de surveillance en date du 11 décembre 2012).

Par avenant au contrat de souscription en date du 29 décembre 2014, la valeur nominale des TSDI a été portée à € 130 par TSDI, ce qui représente un montant total de M€ 195,1, souscrits intégralement par la société APG Strategic Real Estate Pool (opération autorisée par le conseil de surveillance en date du 29 décembre 2014).

■ Modalités

En rémunération de ces titres, votre société a supporté une charge financière au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 d'un montant de € 6.425.933.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La-Défense, le 23 mars 2020

Les commissaires aux comptes

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby

Associé

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein

Associée