

2

COMPTES CONSOLIDÉS 2020

2.1	ÉTATS FINANCIERS	70
	État de la situation financière consolidée	70
	État du résultat global consolidé	72
	Autres éléments du résultat global	73
	État des flux de trésorerie consolidés	74
	État de variation des capitaux propres consolidés	75
2.2	ANNEXE – COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE	76
2.3	AUTRES ÉLÉMENTS DE L'ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS	77
2.4	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	123

2.1 États financiers

État de la situation financière consolidée

<i>(en millions d'euros)</i>	Note	31/12/2020	31/12/2019 retraité
Actifs non courants		5 132,2	5 455,4
Immobilisations incorporelles	7.2	330,4	331,4
<i>dont Écarts d'acquisition</i>		209,4	209,4
<i>dont Marques</i>		105,4	105,4
<i>dont Relations clientèles</i>		-	0,6
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		15,7	16,1
Immobilisations corporelles		26,1	20,9
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	7.3	140,3	23,4
Immeubles de placement	7.1	4 024,6	4 472,1
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>		3 649,0	3 826,2
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>		211,1	509,3
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>		164,6	136,7
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	4.5	579,6	532,1
Actifs financiers non courant	4.6	12,6	44,3
Impôt différé actif	5.3	18,5	31,2
Actifs courants		3 817,8	3 632,4
Stocks et en-cours nets	7.4	859,3	1 064,5
Actifs sur contrats	7.4	741,2	564,9
Clients et autres créances	7.4	828,0	799,9
Créance d'impôt sur les sociétés		11,4	9,4
Actifs financiers courant	4.6	22,0	27,3
Instruments financiers dérivés	8	1,1	1,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	1 277,5	830,2
Actifs destinés à la vente	7.1	77,4	335,0
TOTAL ACTIF		8 950,0	9 087,9

(en millions d'euros)	Note	31/12/2020	31/12/2019 retraité
Capitaux propres		2 716,7	3 335,5
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA		1 758,5	2 144,4
Capital	6.1	264,0	255,2
Primes liées au capital		233,8	311,8
Réserves		1 568,5	1 343,8
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA		(307,7)	233,7
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		958,2	1 191,1
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		979,1	994,2
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée		195,1	195,1
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		(216,0)	1,8
Passifs non courants		2 630,5	2 823,7
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	2 500,2	2 708,5
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>		71,3	77,9
<i>dont Emprunts obligataires</i>		1 720,4	1 613,5
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		379,4	837,5
<i>dont Titres négociables à moyen terme</i>		25,0	30,0
<i>dont Obligations locatives</i>		149,4	11,1
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>		154,8	138,5
Provisions long terme	6.3	24,0	25,1
Dépôts et cautionnements reçus		36,6	36,7
Impôt différé passif	5.3	69,7	53,4
Passifs courants		3 602,8	2 928,6
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	1 569,8	1 016,0
<i>dont Emprunts obligataires</i>		254,6	16,9
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		458,9	95,4
<i>dont Titres négociables à court terme</i>		628,0	709,5
<i>dont Découverts bancaires</i>		3,9	2,7
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		199,4	174,4
<i>dont Obligations locatives</i>		1,1	12,1
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>		24,0	4,9
Instruments financiers dérivés	8	36,3	98,2
Passifs sur contrats	7.4	177,3	168,8
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.4	1 798,4	1 639,6
Dettes d'impôt exigible		21,0	6,1
TOTAL PASSIF		8 950,0	9 087,9

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

État du résultat global consolidé

(en millions d'euros)	Note	31/12/2020	31/12/2019 retraité
Revenus locatifs		184,9	208,4
Charges du foncier		(1,9)	(2,5)
Charges locatives non récupérées		(8,7)	(10,1)
<i>Charges refacturées aux preneurs</i>		53,4	60,3
<i>Charges locatives</i>		(62,2)	(70,4)
Autres charges		1,2	(0,1)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(16,1)	(5,0)
Loyers nets	5.1	159,3	190,8
Chiffre d'affaires		2 837,0	2 860,2
Coûts des ventes		(2 496,4)	(2 479,0)
Charges commerciales		(107,0)	(132,1)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(9,2)	(29,7)
Amortissement des relations clientèles		(0,6)	(0,6)
Marge immobilière	5.1	223,8	218,8
Prestations de services externes		34,3	41,2
Production immobilisée et stockée		182,5	189,0
Charges de personnel		(225,3)	(237,4)
Autres charges de structure		(71,5)	(87,2)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(31,8)	(23,9)
Frais de structure nets		(111,9)	(118,2)
Autres produits et charges		0,4	(0,4)
Dotations aux amortissements		(1,9)	(5,4)
Frais de transaction		(2,3)	(2,9)
Autres		(3,8)	(8,6)
Produits de cession d'actifs de placement		380,3	172,7
Valeur comptable des actifs cédés		(385,0)	(173,1)
Dotations nettes aux provisions		-	0,8
Résultat sur cession d'actifs de placement		(4,7)	0,3
Variation de valeur des immeubles de placement	7.1	(580,7)	86,1
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût		(59,8)	(13,6)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		(0,1)	(0,5)
Dotations nettes aux provisions		1,6	(1,9)
Pertes de valeur des écarts d'acquisition		(1,0)	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE		(377,4)	353,2
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.5	50,2	59,2
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE		(327,2)	412,4
Coût de l'endettement net	5.2	(68,8)	(61,7)
<i>Charges financières</i>		(75,8)	(71,9)
<i>Produits financiers</i>		7,0	10,2
Autres résultats financiers	5.2	(17,1)	(16,2)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	5.2	(56,5)	(65,2)
Actualisation des dettes et créances		-	2,1
Résultats de cession des participations		0,8	1,1
Résultat avant impôts		(468,8)	272,4
Impôt sur les résultats	5.3	(54,9)	(36,9)
RÉSULTAT NET		(523,8)	235,5
dont Part des actionnaires d'Altarea SCA		(307,7)	233,7
dont Part des actionnaires minoritaires des filiales		(216,0)	1,8
Nombre moyen d'actions non dilué		16 850 855	16 203 050
Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA de base par action (en euros)	5.4	(18,26)	14,42
Nombre moyen d'actions dilué		17 081 054	16 393 265
Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (en euros)	5.4	(18,02)	14,26

Retraitement détaillé dans la note 2.5 de l'annexe aux comptes consolidés.

Autres éléments du résultat global

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
RÉSULTAT NET	(523,8)	235,5
Écarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	0,3	(0,7)
<i>dont impôts</i>	(0,2)	0,2
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	0,3	(0,7)
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	0,3	(0,7)
RÉSULTAT GLOBAL	(523,5)	234,8
<i>dont Résultat net global des actionnaires d'Altarea SCA</i>	(307,4)	233,0
<i>dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales</i>	(216,0)	1,8

État des flux de trésorerie consolidés

(en millions d'euros)	Note	31/12/2020	31/12/2019 retraité
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles			
Résultat net total consolidé		(523,8)	235,5
Élimination de la charge (produit) d'impôt	5.3	54,9	36,9
Élimination des charges (produits) d'intérêts nettes et dividendes	5.2	85,5	77,5
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		(383,3)	350,0
Élimination du résultat des filiales en équivalence	4.5	(50,2)	(59,2)
Élimination des amortissements et provisions		34,9	32,6
Élimination des ajustements de valeur	7.1/5.2	697,0	(7,9)
Élimination des résultats de cession ^(a)		3,7	(0,9)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	12,5	14,7
Marge brute d'autofinancement		314,6	329,3
Impôts payés		(13,7)	(1,3)
Incidence de la variation du BFR d'exploitation	7.4	144,0	10,3
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS		444,9	338,3
Flux de trésorerie des activités d'investissement			
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées	7.1	(125,7)	(192,0)
Investissements bruts dans les filiales en équivalence	4.5	(79,9)	(212,1)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite		(6,0)	(62,9)
Autres variations de périmètre		2,0	7,1
Augmentation des prêts et des créances financières		(146,8)	(12,2)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes ^(a)		340,1	217,3
Désinvestissements dans les filiales en équivalence	4.5	47,3	26,5
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite		4,8	8,3
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		28,4	34,4
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés	5.2	(72,8)	(35,8)
Dividendes reçus		34,2	44,5
Intérêts encaissés sur prêts financiers		7,5	22,0
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT		33,2	(154,8)
Flux de trésorerie des activités de financement			
Augmentation de capital		7,6	5,7
Dividendes payés aux actionnaires d'Altarea SCA	6.1	(90,0)	(111,8)
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		(10,9)	(48,0)
Émission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	1 827,0	1 891,3
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(1 667,5)	(1 662,0)
Remboursement des obligations locatives	6.2	(6,3)	(22,7)
Cession (acquisition) nette d'actions propres	6.1	(5,9)	0,4
Variation nette des dépôts et cautionnements		(0,2)	3,8
Intérêts versés sur dettes financières		(86,0)	(87,8)
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT		(32,0)	(31,0)
VARIATION DE LA TRÉSORERIE		446,1	152,4
Trésorerie d'ouverture	6.2	827,5	675,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie		830,2	678,5
Découverts bancaires		(2,7)	(3,5)
Trésorerie de clôture	6.2	1 273,6	827,5
Trésorerie et équivalents de trésorerie		1 277,5	830,2
Découverts bancaires		(3,9)	(2,7)

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

État de variation des capitaux propres consolidés

(en millions d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Élimination des actions propres	Réserves et résultats non distribués	Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	Capitaux propres
AU 1^{ER} JANVIER 2019	245,4	407,9	(54,6)	1 401,4	2 000,1	1 229,3	3 229,4
Impact sur les soldes d'ouverture de la première application d'IFRS 16				0,3	0,3	(0,0)	0,3
<i>Résultat Net</i>	–	–	–	233,7	233,7	1,8	235,5
<i>Écart actuariel sur engagements de retraite</i>	–	–	–	(0,7)	(0,7)	(0,0)	(0,7)
Résultat global	–	–	–	233,0	233,0	1,8	234,8
<i>Distribution de dividendes</i>	–	(185,8)	–	(19,8)	(205,6)	(40,0)	(245,7)
<i>Augmentation de capital</i>	9,8	89,8	–	(0,0)	99,5	0,0	99,5
<i>Valorisation des paiements en actions</i>	–	–	–	10,5	10,5	0,0	10,5
<i>Élimination des actions propres</i>	–	–	21,5	(14,9)	6,5	–	6,5
Transactions avec les actionnaires	9,8	(96,1)	21,5	(24,3)	(89,1)	(40,0)	(129,1)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	(0,0)	(0,0)	0,1	0,1
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	–	–	(0,0)	(0,0)
Autres	–	–	–	0,1	0,1	(0,1)	(0,0)
AU 31 DÉCEMBRE 2019	255,2	311,8	(33,1)	1 610,6	2 144,4	1 191,1	3 335,5
<i>Résultat Net</i>	–	–	–	(307,7)	(307,7)	(216,0)	(523,8)
<i>Écart actuariel sur engagements de retraite</i>	–	–	–	0,3	0,3	(0,0)	0,3
Résultat global	–	–	–	(307,4)	(307,4)	(216,0)	(523,5)
<i>Distribution de dividendes</i>	–	(138,1)	–	(13,2)	(151,4)	(19,5)	(170,9)
<i>Augmentation de capital</i>	8,8	60,2	–	(0,0)	68,9 ^(a)	0,0	69,0
<i>Valorisation des paiements en actions</i>	–	–	–	9,1	9,1	0,0	9,1
<i>Élimination des actions propres</i>	–	–	9,2	(10,9)	(1,8)	–	(1,8)
Transactions avec les actionnaires	8,8	(78,0)	9,2	(15,1)	(75,1)	(19,5)	(94,6)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	(3,6)	(3,6)	2,6	(0,9)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	–	–	–	–
Autres	–	–	–	0,2	0,2	(0,0)	0,2
AU 31 DÉCEMBRE 2020	264,0	233,8	(23,9)	1 284,7	1 758,5	958,2	2 716,7

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

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

2.2 Annexe – Compte de résultat analytique

	31/12/2020			31/12/2019 retraité		
	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total
<i>(en millions d'euros)</i>						
Revenus locatifs	184,9	–	184,9	208,4	–	208,4
Autres charges	(25,6)	–	(25,6)	(17,6)	–	(17,6)
Loyers nets	159,3	–	159,3	190,8	–	190,8
Prestations de services externes	17,9	–	17,9	19,0	–	19,0
Production immobilisée et stockée	5,6	–	5,6	6,5	–	6,5
Charges d'exploitation	(38,0)	(5,1)	(43,1)	(42,6)	(3,2)	(45,8)
Frais de structure nets	(14,5)	(5,1)	(19,6)	(17,1)	(3,2)	(20,3)
Part des mises en équivalence	3,4	(15,8)	(12,4)	6,0	(6,4)	(0,3)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(4,0)	(4,0)	–	(7,7)	(7,7)
Gains/Pertes sur cessions d'actifs	0,1	(4,6)	(4,6)	–	0,7	0,7
Gains/Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	(642,1)	(642,1)	–	71,1	71,1
Indemnités (frais) de transaction	–	(1,6)	(1,6)	–	(1,2)	(1,2)
Résultat opérationnel Commerce	148,2	(673,3)	(525,1)	179,8	53,4	233,2
Chiffre d'affaires	2 406,9	–	2 406,9	2 283,1	–	2 283,1
Coût des ventes et autres charges	(2 204,5)	(0,6)	(2 205,1)	(2 075,0)	(0,6)	(2 075,6)
Marge immobilière	202,3	(0,6)	201,7	208,1	(0,6)	207,5
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	(209,1)	(12,6)	(221,7)	(220,0)	(16,3)	(236,4)
Frais de structure nets	(36,1)	(12,6)	(48,6)	(51,0)	(16,3)	(67,4)
Part des mises en équivalence	10,8	(2,5)	8,3	12,6	0,1	12,7
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(19,0)	(19,0)	–	(15,1)	(15,1)
Indemnités (frais) de transaction	–	(0,0)	(0,0)	–	(1,5)	(1,5)
Résultat opérationnel Logement	177,0	(34,7)	142,3	169,7	(33,4)	136,3
Chiffre d'affaires	416,5	–	416,5	577,0	–	577,0
Coût des ventes et autres charges	(394,5)	–	(394,5)	(565,1)	–	(565,1)
Marge immobilière	22,0	–	22,0	11,9	–	11,9
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	(29,4)	(3,0)	(32,4)	(35,1)	(3,7)	(38,8)
Frais de structure nets	(9,3)	(3,0)	(12,3)	0,6	(3,7)	(3,1)
Part des mises en équivalence	37,6	17,0	54,6	60,2	(10,6)	49,6
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(1,4)	(1,4)	–	(3,0)	(3,0)
Gains/Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	1,7	1,7	–	1,3	1,3
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–
Résultat opérationnel Immobilier d'entreprise	50,3	14,3	64,6	72,6	(15,9)	56,7
Autres (corporate)	(4,0)	(4,3)	(8,3)	(9,4)	(1,3)	(10,7)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	371,6	(698,0)	(326,4)	412,7	2,7	415,5
Coût de l'endettement net	(50,6)	(18,2)	(68,8)	(46,9)	(14,8)	(61,7)
Autres résultats financiers	(7,7)	(9,5)	(17,1)	(9,7)	(6,5)	(16,2)
Actualisation des dettes et créances	–	–	–	–	2,1	2,1
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	–	(56,5)	(56,5)	–	(65,2)	(65,2)
Résultats de cession des participations	–	(0,0)	(0,0)	–	(1,9)	(1,9)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	313,3	(782,2)	(468,8)	356,1	(83,7)	272,4
Impôts sur les sociétés	(26,6)	(28,4)	(54,9)	(7,1)	(29,8)	(36,9)
RÉSULTAT NET	286,8	(810,5)	(523,8)	349,0	(113,5)	235,5
Minoritaires	(56,5)	272,5	216,0	(55,9)	54,1	(1,8)
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE	230,3	(538,1)	(307,7)	293,1	(59,4)	233,7
Nombre moyen d'actions dilué	17 081 054	17 081 054	17 081 054	16 393 265	16 393 265	16 393 265
RÉSULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE	13,48	(31,50)	(18,02)	17,88	(3,63)	14,26

Les retraitements 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.

2.3 Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés

SOMMAIRE

NOTE 1	INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIÉTÉ	78	NOTE 6	PASSIFS	102
NOTE 2	PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES	78	6.1	Capitaux propres	102
2.1	Référentiel comptable de la Société	78	6.2	Endettement financier net et sûretés	104
2.2	Principales estimations et jugements	78	6.3	Provisions	107
2.3	Autres principes de présentation des états financiers	79	NOTE 7	ACTIFS ET TESTS DE VALEUR	108
2.4	Principes et méthodes comptables de la Société	79	7.1	Immeubles de placement	108
2.5	Changements de présentation intervenus en 2020	89	7.2	Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition	110
NOTE 3	INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS	90	7.3	Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles	111
3.1	Éléments du bilan par secteur opérationnel	90	7.4	Besoin en fonds de roulement d'exploitation	111
3.2	Compte de résultat analytique par secteur opérationnel	90	NOTE 8	GESTION DES RISQUES FINANCIERS	114
3.3	Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique	91	8.1	Valeur comptable des instruments financiers par catégorie	114
3.4	Chiffre d'affaires par zone géographique et par secteur opérationnel	92	8.2	Risque de taux	115
NOTE 4	FAITS SIGNIFICATIFS ET ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	93	8.3	Risque de liquidité	117
4.1	Faits significatifs	93	NOTE 9	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES	118
4.2	Périmètre	95	NOTE 10	ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS ÉVENTUELS	120
4.3	Évolution du périmètre de consolidation	98	10.1	Engagements hors bilan	120
4.4	Regroupements d'entreprises	98	10.2	Passifs éventuels	121
4.5	Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	98	NOTE 11	ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE	122
4.6	Actifs financiers courant et non courant	99	NOTE 12	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	122
NOTE 5	RÉSULTAT	100			
5.1	Résultat opérationnel	100			
5.2	Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers	100			
5.3	Impôt sur les résultats	101			
5.4	Résultat par action	102			

NOTE 1 INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIÉTÉ

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

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

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

faire pour concevoir, développer, commercialiser, gérer et exploiter des produits immobiliers sur-mesure.

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

Altarea présente ses états financiers et ses notes annexes en millions d'euros, 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 MÉTHODES COMPTABLES

2.1 Référentiel comptable de la Société

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés annuels sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 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, présentées dans le document d'enregistrement universel déposé à l'AMF le 23 mars 2020 sous le numéro D.20-0158 sont incorporées par référence.

Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1^{er} 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 1^{er} 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 7.2 « Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition »).

Les valorisations des autres actifs ou passifs

- L'évaluation des immeubles de placement (se référer aux notes 2.4.5 « Immeubles de placement » et 7.1 « Immeubles de placement »).

Les méthodologies retenues par les experts sont identiques à celles retenues pour l'exercice 2019 avec l'inclusion des clauses ci-dessous sur le contexte actuel :

Jones Lang LaSalle :

« L'épidémie du coronavirus (COVID-19), déclarée par l'Organisation Mondiale de la Santé comme « Pandémie mondiale » le 11 mars 2020, a inéluctablement affecté différents aspects de la vie quotidienne ainsi que l'économie mondiale. Les marchés immobiliers connaissent des niveaux d'activité transactionnelle et de liquidité significativement faibles. Cependant, en France, à la date d'évaluation, nous considérons qu'il existe une quantité suffisante d'informations de marché pertinentes sur lesquelles fonder les avis de valeur concernant les actifs de votre portefeuille.

Compte tenu de l'impact futur incertain que le COVID-19 pourrait avoir sur le marché immobilier avec de nombreuses pratiques commerciales et des comportements ayant besoin de changer de façon temporaire ou permanente, nous vous recommandons de maintenir les évaluations contenues dans ce rapport sous révisions fréquentes. »

Cushman & Wakefield (C & W) :

« L'épidémie de Coronavirus (COVID-19), déclarée « pandémie mondiale » par l'Organisation Mondiale de la Santé le 11 mars 2020, a eu et continue d'avoir un impact sur de nombreux aspects de la vie quotidienne et de l'économie mondiale, et certains marchés immobiliers ont connu une diminution de leurs niveaux d'activité transactionnelle et de liquidité. Des restrictions de voyage ont été mises en place par de nombreux pays et des confinements ont été appliqués à des degrés divers. Bien que les restrictions aient été levées dans certains cas, des mesures de confinement locales peuvent continuer à être appliquées si nécessaire et l'apparition d'autres foyers importants ou d'une « troisième vague » est possible.

La pandémie et les mesures prises pour lutter contre la COVID-19 continuent d'affecter les économies et les marchés immobiliers du monde entier. Néanmoins, à la date d'évaluation, certains marchés immobiliers ont recommencé à fonctionner et les volumes de transactions et autres éléments pertinents reviennent à des niveaux où il existe un nombre suffisant d'éléments de marché sur lesquels fonder des opinions de valeur. En conséquence, et pour éviter tout doute, notre évaluation n'est pas signalée comme étant sujette à « une incertitude matérielle de l'évaluation » telles que définie par les normes VPS 3 et VPGA 10 de la RICS Valuation – Global Standards. »

- L'évaluation des créances clients (se référer aux notes 2.4.10 « Actifs et Passifs financiers » et 7.4.2 « Créances clients et autres créances ») ;
- 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 droits d'utilisation, obligations locatives et redevances contractuelles sur immeubles de placement (se référer aux notes 2.4.18 « Contrats de location » et 7.3 « Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles » et 7.1 « Immeubles de placement ») ;
- L'évaluation des instruments financiers (se référer à la note 8 « Gestion des risques financiers »).

Les estimations des résultats opérationnels

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

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

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

2.3 Autres principes de présentation des états financiers

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

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

Classement au bilan

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

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

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

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

2.4 Principes et méthodes comptables de la Société

2.4.1 Participations de la Société et méthodes de consolidation

Les normes sur la consolidation sont :

- IFRS 10 – États 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.

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

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

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

Entités contrôlées exclusivement

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

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

Entités contrôlées conjointement

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

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

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

Entités sous influence notable

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

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

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

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

2.4.2 Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 1, le Groupe avait choisi de ne pas retraiter les regroupements d'entreprises antérieurs au 1^{er} 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'un regroupement d'entreprises et répondant à la définition d'une immobilisations

incorporelles 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 est 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, relation contractuelle) peuvent aussi être identifiées lors de 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 centres commerciaux et, accessoirement des immeubles de bureau.

Le portefeuille d'immeubles de placement du Groupe est constitué d'immeubles en exploitation et d'immeubles en cours de développement ou de construction pour compte propre.

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

La juste valeur des immeubles de placement est celle retenue par la direction suivant les faits et circonstances et tenant compte de la destination des immeubles. Pour ce faire, la direction s'appuie sur des expertises établies par des experts externes donnant des évaluations droits inclus en prenant en compte une décote à hauteur des droits correspondant aux frais et droits de mutation. Ces droits ont été estimés en France à 6,9 % (à l'exception de l'île de France fixés à 7,5 %), en Italie à 5,5 % et, en Espagne à 3,0 %.

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

Les sites font l'objet de visites systématiques par les experts pour tous les actifs entrant dans le portefeuille et par rotation pluriannuelle ou lorsqu'un événement particulier d'un actif le nécessite.

Les experts utilisent deux méthodes :

- une méthode d'actualisation des flux futurs de trésorerie projetés sur dix ans avec prise en compte d'une valeur de revente en fin de période déterminée par capitalisation des loyers nets. Les experts ont souvent privilégié les résultats obtenus à partir de cette méthode ;

- une méthode reposant sur la capitalisation des loyers nets : l'expert applique un taux de rendement fonction des caractéristiques du site (surface, concurrence, potentiel locatif, etc.) aux revenus locatifs (comprenant le loyer minimum garanti, le loyer variable et le loyer de marché des locaux vacants) retraités de l'ensemble des charges supportées par le propriétaire. Cette seconde méthode permet de corroborer la valeur déterminée par la première méthode.

Les revenus locatifs prennent notamment en compte :

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

Les évaluations des immeubles de placement à la juste valeur est conforme aux recommandations COB/AMF « Groupe de travail Barthès de Ruyter » et suivent intégralement les instructions de la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière mise à jour en 2017. Les experts font par ailleurs référence au *RICS Appraisal and Valuation standards* publié par la Royal Institute of Chartered Surveyors Red Book.

Immeubles de placement évalués la juste valeur

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

Au 31 décembre 2020, le patrimoine en exploitation a fait l'objet d'une expertise externe.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Immeubles de placement évalués au coût

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

Ces investissements concernent principalement les dépenses suivantes :

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

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

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

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

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

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

Les actifs de placement en cours de développement et de construction sont suivis par la Société en fonction de différentes phases selon que le projet est au stade de l'étude, ou dit maîtrisé (lorsque le projet est dit totalement maîtrisé, le foncier est sous promesse), ou encore autorisé lorsque les autorisations administratives ont été obtenues (principalement les autorisations d'exploitation commerciale de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC),

et les permis de construire) ou enfin, en cours de commercialisation et de construction. Cette valeur est déterminée sur la base de *business plans* établis en interne à un horizon de 5 années et revus à échéance régulière par le *management*. Les estimations retenues sont réalisées sur la base de la méthode de capitalisation des revenus locatifs ou de la méthode de l'actualisation des flux futurs (*discounted cash-flow*).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le test de dépréciation des écarts d'acquisition est réalisé au niveau des unités génératrices de trésorerie (UGTs) ou, le cas échéant, à des groupes d'UGTs. Une UGT 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 UGTs ou groupes d'UGTs, y inclus les actifs incorporels et écarts d'acquisition, est comparée à la valeur recouvrable de ces mêmes UGTs ou groupes d'UGTs, 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'UGT ou du regroupement de plusieurs UGTs 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 (UGTs) ou, le cas échéant, à des groupes d'UGTs s'avère supérieure à la valeur recouvrable de l'UGT ou du groupe d'UGTs ; 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 de promotion de développement de centres commerciaux pour la partie non patrimoniale (coques d'hypermarché, parking...) ; et
- des opérations dont la nature même ou la situation administrative spécifique induit un choix de classement en stocks – activité de marchands de biens – et pour laquelle la décision de conservation en patrimoine n'est pas arrêtée.

Conformément à la clarification d'IAS 23 (en 2019), les frais financiers affectables aux programmes ne sont plus incorporés aux stocks liés aux opérations de ventes en l'état 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 (VRD inclus) ;

- tous les honoraires techniques et les honoraires de gestion des programmes qu'ils soient internes ou externes au Groupe ; et
- les dépenses annexes directement rattachables à la construction du programme.

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

2.4.9 Actifs ou Passifs sur contrats

Suite à la mise en œuvre de la norme IFRS 15, le Groupe est amené à 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 :

Évaluation et comptabilisation des actifs et passifs financiers

- Les créances clients et les autres créances sont évaluées à leur valeur nominale sous déduction des dépréciations. Conformément à IFRS 9, en matière de dépréciation, le Groupe applique sur ses créances commerciales (activité Commerce principalement), le modèle fondé sur les pertes attendues (pertes de crédit attendues basées sur la durée de vie des créances, elle-même basée sur l'expérience des pertes de crédit historique du Groupe).
- Les créances rattachées à des participations dans des sociétés mises en équivalence sont classées au bilan sous le poste « Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ». Pour les opérations de promotion, les créances sur les sociétés mises en équivalence ont une échéance de recouvrabilité courte (en lien avec le cycle d'exploitation de la Promotion). Pour les opérations de Commerce, ces créances ont une échéance plus longue en lien avec l'horizon de détention de l'actif sous-jacent.
- Les 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.

À chaque acquisition de titres de capitaux propres, une analyse similaire sera conduite afin de déterminer l'intention de gestion du Groupe. Pour les actions de sociétés cotées, cette juste valeur est déterminée sur la base d'estimation intégrant le cas échéant des indicateurs de marché à la date de clôture.

- Les dépôts et cautionnements versés concernent des dépôts versés sur des projets. Ils sont la contrepartie de dépôts de garantie versés par les preneurs de centres commerciaux sur des comptes séquestres (dépôts et cautionnements non actualisés) et/ou, des dépôts de garantie versés pour les immeubles occupés par le Groupe.
- Les instruments financiers dérivés (à l'actif comme au passif) sont considérés comme détenus à des fins de transaction. Ils sont évalués à leur juste valeur. La variation de juste valeur de ces instruments financiers dérivés est enregistrée en contrepartie du compte de résultat.
- La trésorerie définie dans la norme IAS 7 comprend les liquidités en comptes courants bancaires et les comptes à terme, qui sont mobilisables ou cessibles à très court terme (*i.e.* assortis d'une échéance à l'origine de moins de trois mois) et ne présentent pas de risque significatif de perte de valeur en cas d'évolution des taux d'intérêt. Ces actifs sont évalués au bilan à leur juste valeur. Les variations de juste valeur de ces instruments sont comptabilisées en résultat avec pour contrepartie l'ajustement du compte de trésorerie. La trésorerie doit être disponible immédiatement pour les besoins des filiales ou pour ceux du Groupe.
- Tous les emprunts ou dettes portant intérêts sont initialement enregistrés à la juste valeur, moins les coûts de transaction directement attribuables. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif (TIE). La détermination des TIE initiaux est réalisée par un actuaire. En cas de renégociation des contrats des passifs financiers comptabilisés au coût amorti, si les tests quantitatifs et qualitatifs conduisent à conclure qu'il n'y a pas de modification substantielle des flux de trésorerie contractuels, alors le Groupe maintient le TIE d'origine et ajuste le coût amorti de la dette concernée, contrepartie résultat.

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

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

Pour les autres actifs et passifs financiers comme les dérivés de gré à gré, *swaps*, *caps*..., et qui sont traités sur des marchés actifs (marché comportant de nombreuses transactions, des prix affichés et cotés en continu), la juste valeur fait l'objet d'une estimation établie selon des modèles communément admis et réalisée par un actuaire, dans le respect du guide établi par IFRS 13 « Évaluation 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 (*Credit Value Adjustment/Debit Value Adjustment*). Le Groupe a retenu la méthode de calcul des probabilités de défaut par le marché secondaire (selon des *spreads* obligataires estimés des contreparties).

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

2.4.11 Capitaux propres

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

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

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

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

2.4.12 Paiements en actions

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

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

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

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

2.4.13 Résultat par action

Résultat par action non dilué (en euros)

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

Résultat par action dilué (en euros)

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

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

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

2.4.14 Avantages au personnel

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

Indemnités de départ à la retraite

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

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

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

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

Les principales hypothèses retenues pour cette estimation sont les suivantes :

- taux d'actualisation : Taux de rendement des obligations des sociétés corporate de notation AA (*Zone Euro*) de maturité supérieure à 10 ans. Le Groupe retient le taux Iboxx qui se situe à 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* : *turnover* annuel moyen observé sur les 3 dernières années, qui se situe entre 4 % 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 ou liées à l'octroi de garanties locatives aux acquéreurs de centres commerciaux.

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

2.4.16 Impôts

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

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

Les impôts sont comptabilisés selon la norme IAS 12.

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

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

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

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

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

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

2.4.17 Chiffre d'affaires et charges associées

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

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

comptabilisés au titre des droits d'entrée perçus, des indemnités de résiliation reçues et des indemnités d'éviction versées (pour lesquelles il n'a pu être démontré qu'elles étaient à l'origine de l'amélioration de la rentabilité locative de l'immeuble).

Les charges du foncier correspondent aux montants variables des redevances des autorisations d'occupation temporaires, et des baux à construction, ceux-ci n'étant pas dans le champs d'application de la norme IFRS 16.

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

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

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

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

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

L'intégralité des opérations de vente en l'état 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) 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, les prestations de gestion locative (syndic, ASL), de commercialisation ou de prestations diverses, les honoraires internes de gestion ou gérance (nets des éliminations sur marge interne – se référer à la note sur les Immeubles de placement ou les stocks).

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

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

2.4.18 Contrats de location

Le 31 octobre 2017, l'Union européenne a adopté la norme IFRS 16 – Contrats de location, qui est d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 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 bailleur

La norme IFRS 16, pour les bailleurs, maintient la distinction existante entre contrats de location simple et contrats de location financement. Ainsi, dans les comptes consolidés du Groupe en position bailleur :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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).

Pour le Groupe, les contrats conclus entrant dans le champ d'application de la norme concernent deux types de contrats de natures économiques fondamentalement différentes :

- les locations immobilières (le Groupe est locataire de ses bureaux dans la plupart des villes où il opère) et les locations de véhicules ;
- les Autorisations d'Occupation Temporaire (AOT) des gares, et des Baux à Construction (BAC) sur certains actifs commerce.

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

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

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

La variation des montants est liée aux nouveaux contrats ou aux fins de contrats de la période. 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 Résultat de cession d'actifs de placement

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

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

2.4.20 Ajustement de valeur des immeubles de placement

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

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

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

2.4.21 Coût des emprunts ou des dettes portant intérêts

Selon la norme IAS 23, le traitement comptable est l'incorporation des coûts d'emprunt directement attribuables à la construction des actifs qualifiés dans le coût de ceux-ci. 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, sur 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 et aux redevances contractuelles sur immeubles de placement.

2.4.22 Effet de l'actualisation des créances et des dettes

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

2.4.23 Tableau des flux de trésorerie

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

2.4.24 Secteurs opérationnels

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

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

- un *cash-flow* courant des opérations (FFO⁽¹⁾) ;
- des variations de valeur latentes ou réalisées, des charges calculées et des frais de transaction.

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

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

Les secteurs opérationnels de la Société sont :

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

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

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

Dans le cadre des opérations courantes du Groupe :

1. Le *cash-flow* courant des opérations (FFO)

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

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

- les produits nets du secteur y compris les dépréciations d'actifs courants :
 - Commerce : les loyers nets,
 - Logement et Immobilier d'entreprise : la marge immobilière.
- les frais de structure nets qui regroupent les prestations de services venant absorber une partie des frais de structure et les charges d'exploitation, qui s'entendent comme étant les charges de personnel, les autres charges de fonctionnement, les autres produits et autres charges du secteur et les dépenses couvertes par des reprises de provisions utilisées (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 et aux redevances contractuelles sur immeubles de placement.

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

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

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

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

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

ANR de l'année précédente

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

= ANR de l'année en cours

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

- **les variations de valeurs** qui concernent les gains et pertes du secteur Commerce :
 - sur cessions d'actifs et, le cas échéant, les indemnités exceptionnelles reçues et assimilables sur le plan économique à la valeur d'un actif cédé,

(1) *Fund From Operations*

- sur valeur des immeubles de placement comprenant d'une part les ajustements de valeur des immeubles évalués à la juste valeur (y compris les droits d'utilisation) ou destinés à la vente et d'autre part les pertes de valeur des immeubles évalués au coût ;
- **les charges calculées** qui regroupent :
 - les charges ou dotations nettes de la période liées aux paiements en actions ou aux autres avantages octroyés au personnel,
 - les dotations aux amortissements ou dépréciations nettes des reprises au titre des actifs non courants autres que les immeubles de placement y compris celles relatives aux actifs incorporels ou aux écarts d'acquisition identifiés lors des regroupements d'entreprises et les droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles,
 - les dotations aux provisions non courantes nettes des reprises utilisées ou non utilisées ;
- **les indemnités de transaction** regroupent les honoraires et autres charges non récurrents engagés au titre des opérations de corporate développement qui ne sont pas éligibles à la capitalisation (par ex. les frais engagés au titre des regroupements d'entreprises ou prises de participation abouties ou non) ou qui ne sont pas éligibles à la catégorie des frais d'émission (par exemple,

certaines commissions engagées au titre de la gestion du capital). Sont également inclus les produits ou indemnités (frais) ne relevant pas de la marche courante des affaires de la Société.

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

3. Ligne Minoritaires

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

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

2.5 Changements de présentation intervenus en 2020

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.

(en millions d'euros)	31/12/2019 publié	Impact	31/12/2019 retraité
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence	412,4	-	412,4
Coût de l'endettement net	(78,5)	16,8	(61,7)
Charges financières	(89,5)	17,6	(71,9)
Produits financiers	11,0	(0,9)	10,2
Autres résultats financiers	-	(16,2)	(16,2)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	(65,2)	-	(65,2)
Actualisation des dettes et créances	2,1	-	2,1
Résultats de cession des participations	1,1	-	1,1
Dividendes	0,6	(0,6)	-
Résultat avant impôts	272,4	-	272,4
Impôt sur les résultats	(36,9)	-	(36,9)
RÉSULTAT NET	235,5	-	235,5
dont Part des actionnaires d'Altarea SCA	233,7	-	233,7
dont Part des actionnaires minoritaires des filiales	1,8		1,8

2.5.2 Actifs financiers non courant et courant

Le Groupe a choisi de présenter sur une ligne distincte ses titres et créances sur les sociétés mises en équivalence à compter du 1^{er} 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 Éléments du bilan par secteur opérationnel

Au 31 décembre 2020

(en millions d'euros)	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Autres	Total
Actifs et passifs opérationnels					
Immobilisations incorporelles	18,2	281,8	21,5	8,9	330,4
Immobilisations corporelles	1,5	23,3	–	1,3	26,1
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	0,4	139,3	0,0	0,6	140,3
Immeubles de placement	3 991,8	–	32,8	–	4 024,6
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	117,2	157,8	304,7	–	579,6
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	46,8	534,3	61,8	(12,5)	630,4
TOTAL ACTIFS ET PASSIFS OPÉRATIONNELS	4 176,0	1 136,5	420,7	(1,6)	5 731,5

Au 31 décembre 2019 retraité

(en millions d'euros)	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Autres	Total
Actifs et passifs opérationnels					
Immobilisations incorporelles	18,0	281,6	21,5	10,3	331,4
Immobilisations corporelles	1,7	13,5	4,4	1,3	20,9
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	5,9	16,4	–	1,1	23,4
Immeubles de placement	4 441,1	–	31,1	–	4 472,1
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	85,0	170,7	276,4	–	532,1
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	23,6	787,6	(40,8)	(9,9)	760,5
TOTAL ACTIFS ET PASSIFS OPÉRATIONNELS	4 575,3	1 269,7	292,6	2,8	6 140,4

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 État 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	184,9	-	184,9	208,4	-	208,4
Charges du foncier	(1,9)	-	(1,9)	(2,5)	-	(2,5)
Charges locatives non récupérées	(8,7)	-	(8,7)	(10,1)	-	(10,1)
Charges refacturées aux preneurs	53,4	-	53,4	60,3	-	60,3
Charges locatives	(62,2)	-	(62,2)	(70,4)	-	(70,4)
Autres charges	1,2	-	1,2	(0,1)	-	(0,1)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant	(16,1)	-	(16,1)	(5,0)	-	(5,0)
Loyers nets	159,3	-	159,3	190,8	-	190,8
Chiffre d'affaires	2 837,0	-	2 837,0	2 860,2	-	2 860,2
Coûts des ventes	(2 496,4)	0,0	(2 496,4)	(2 479,0)	0,0	(2 479,0)
Charges commerciales	(107,0)	-	(107,0)	(132,1)	(0,0)	(132,1)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant	(9,3)	0,0	(9,2)	(29,7)	0,0	(29,7)
Amortissement des relations clientèles	-	(0,6)	(0,6)	-	(0,6)	(0,6)
Marge immobilière	224,3	(0,6)	223,8	219,4	(0,6)	218,8
Prestations de services externes	34,3	-	34,3	41,2	-	41,2
Production immobilisée et stockée	182,5	-	182,5	189,0	-	189,0
Charges de personnel	(210,9)	(14,5)	(225,3)	(218,0)	(19,3)	(237,4)
Autres charges de structure	(71,7)	0,2	(71,5)	(87,7)	0,4	(87,2)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	-	(31,8)	(31,8)	-	(23,9)	(23,9)
Frais de structure nets	(65,8)	(46,2)	(111,9)	(75,5)	(42,8)	(118,2)
Autres produits et charges	1,9	(1,5)	0,4	(0,8)	0,5	(0,4)
Dotations aux amortissements	-	(1,9)	(1,9)	-	(5,4)	(5,4)
Frais de transaction	-	(2,3)	(2,3)	-	(2,9)	(2,9)
Autres	1,9	(5,8)	(3,8)	(0,8)	(7,8)	(8,6)
Produits de cessions d'actifs de placement	-	380,3	380,3	-	172,7	172,7
Valeur comptable des actifs cédés	-	(385,0)	(385,0)	-	(173,1)	(173,1)
Dotations nettes aux provisions	-	-	-	-	0,8	0,8
Résultat sur cession d'actifs de placement	-	(4,7)	(4,7)	-	0,3	0,3
Variations de valeur des immeubles de placement	-	(580,7)	(580,7)	-	86,1	86,1
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût	-	(59,8)	(59,8)	-	(13,6)	(13,6)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	-	(0,1)	(0,1)	-	(0,5)	(0,5)
Dotations nettes aux provisions	-	1,6	1,6	-	(1,9)	(1,9)
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	-	(1,0)	(1,0)	-	-	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	319,8	(697,2)	(377,4)	334,0	19,2	353,2
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	51,6	(1,3)	50,2	76,0	(16,9)	59,2
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	371,4	(698,6)	(327,2)	410,0	2,4	412,4
Coût de l'endettement net	(50,6)	(18,2)	(68,8)	(46,9)	(14,8)	(61,7)
Charges financières	(57,6)	(18,2)	(75,8)	(57,0)	(14,8)	(71,9)
Produits financiers	7,0	-	7,0	10,2	-	10,2
Autres résultats financiers	(7,7)	(9,5)	(17,1)	(9,7)	(6,5)	(16,2)
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-	2,1	2,1
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	(56,5)	(56,5)	-	(65,2)	(65,2)
Résultat de cession de participation ^(a)	0,2	0,6	0,8	2,7	(1,6)	1,1
Résultat avant impôts	313,3	(782,2)	(468,8)	356,1	(83,7)	272,4
Impôt sur les résultats	(26,6)	(28,4)	(54,9)	(7,1)	(29,8)	(36,9)
RÉSULTAT NET	286,8	(810,5)	(523,8)	349,0	(113,5)	235,5
dont Résultat net, part des actionnaires d'Altarea SCA	230,3	(538,1)	(307,7)	293,1	(59,4)	233,7
dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des filiales	(56,5)	272,5	216,0	(55,9)	54,1	(1,8)
Nombre moyen d'actions non dilué	16 850 855	16 850 855	16 850 855	16 203 050	16 203 050	16 203 050
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREA SCA DE BASE PAR ACTION (€)	13,67	(31,93)	(18,26)	18,09	(3,67)	14,42
Nombre moyen d'actions dilué	17 081 054	17 081 054	17 081 054	16 393 265	16 393 265	16 393 265
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREA SCA DILUÉ PAR ACTION (€)	13,48	(31,50)	(18,02)	17,88	(3,63)	14,26

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/variations de valeurs des immeubles de placement

lorsqu'il s'agit d'une participation antérieurement consolidée en intégration globale ou à la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence lorsqu'il s'agit d'une participation antérieurement consolidée en mise en équivalence.

3.3.2 Réconciliation du résultat opérationnel entre les deux comptes de résultat

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020					31/12/2019 retraité				
	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Autres (corporate)	Total	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Autres (corporate)	Total
Loyers nets	159,3	–	–	–	159,3	190,8	–	–	–	190,8
Marge Immobilière	0,1	201,7	22,0	(0,1)	223,8	0,0	207,5	11,9	(0,6)	218,8
Frais de structure	(21,6)	(63,8)	(18,6)	(7,9)	(111,9)	(23,4)	(80,9)	(4,9)	(8,9)	(118,1)
Autres	(3,8)	(4,2)	4,7	(0,6)	(3,8)	(5,2)	(2,2)	(1,1)	(0,2)	(8,7)
Résultat sur cession d'actifs de placement	(4,7)	–	–	–	(4,7)	0,3	–	–	–	0,3
Ajustements de valeur	(642,1)	(0,2)	1,7	–	(640,7)	71,1	(0,5)	1,3	–	72,0
Dotation nette aux provisions	0,5	0,6	0,2	0,3	1,6	(0,5)	(0,4)	(0,1)	(0,9)	(1,9)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	(12,4)	8,3	54,3	–	50,2	(0,3)	12,7	46,9	–	59,2
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL (ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ)	(525,7)	142,3	64,4	(8,3)	(327,2)	232,8	136,3	54,0	(10,7)	412,4
Reclassement de résultats sur cession des participations	0,6	–	0,2	–	0,8	0,3	–	2,7	–	3,1
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL (COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE)	(525,1)	142,3	64,6	(8,3)	(326,4)	233,2	136,3	56,7	(10,7)	415,5

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

Par zone géographique

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020					31/12/2019				
	France	Italie	Espagne	Autres	Total	France	Italie	Espagne	Autres	Total
Revenus locatifs	166,7	7,9	10,3	–	184,9	178,1	19,9	10,4	–	208,4
Prestations de services externes	16,7	1,0	0,3	–	17,9	18,5	0,3	0,3	–	19,0
Chiffre d'affaires promotion	–	13,6	–	–	13,6	–	–	–	–	–
Commerce	183,5	22,5	10,5	–	216,4	196,6	20,2	10,6	–	227,5
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	2 416,9	–	–	–	2 416,9	2 294,4	–	–	–	2 294,4
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
Autres (corporate)	0,1	–	–	–	0,1	0,1	–	–	–	0,1
TOTAL	3 022,7	22,5	10,5	0,5	3 056,2	3 078,5	20,2	10,6	0,5	3 109,8

Le Groupe Altarea opère principalement en France, en Italie et en Espagne en 2020, comme en 2019.

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 ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

4.1 Faits significatifs

Renforcement des fonds propres

L'assemblée générale annuelle du 30 juin 2020 tenue à huis clos a approuvé le versement d'un dividende de 9,00 €/action et a offert aux actionnaires l'option entre le paiement à 100 % en numéraire ou le paiement à hauteur de 50 % en titres et 50 % en numéraire.

Avec un taux de souscription de 82,28 %, le succès de l'option pour le paiement partiel en titres a permis de renforcer les fonds propres du Groupe à hauteur de 61,4 millions d'euros.

Par ailleurs en juillet, le FCPE des salariés du Groupe a souscrit à une augmentation de capital réservée à hauteur de 7,6 millions d'euros⁽¹⁾, témoignant ainsi de l'engagement des salariés d'Altea (69,09 % des salariés ont souscrit).

Émission obligataire de 300 millions d'euros à échéance 2030

En décembre 2020, Altea a émis une obligation de 300 millions d'euros à échéance 9 ans (16 janvier 2030), avec un coupon annuel de 1,75 % et une prime de nouvelle émission nulle.

Commerce

Chronologie des Impacts de la pandémie sur l'activité des centres

L'année 2020 a été marquée par une forte perturbation de l'activité des enseignes présentes dans les centres commerciaux :

- confinement total de mi-mars à mi-mai : les centres sont restés ouverts pour permettre aux commerces « essentiels » de maintenir leur activité. Les dispositifs d'accueil du public ont été redimensionnés afin de limiter les charges d'exploitation, tout en maintenant la sûreté des installations et le confort du parcours client ;
- déconfinement progressif avec réouverture des commerces « non essentiels » (mi mai), puis des cafés et restaurants (courant juin) et enfin des cinémas (fin juin) ;
- activité quasi « normale » du 22 juin à fin octobre ;
- nouveau confinement sur le mois de novembre et mise en place de couvre-feux (20 heures et 18 heures selon les régions) ont pénalisé l'activité du dernier trimestre.

Depuis début janvier 2021, tous les sites sont soumis à un couvre-feu à 18 heures et depuis le 31 janvier, les commerces « non essentiels » présents dans les centres de plus de 20 000 m² ont dû interrompre leur exploitation pour une durée encore inconnue.

Mesures d'accompagnement gouvernementales

Dans le cadre des mesures de soutien mises en place par le gouvernement, le Groupe a proposé à l'ensemble de ses preneurs éligibles un accompagnement consistant en l'abandon de tout ou

partie du loyer de novembre, en contrepartie d'un crédit d'impôt, fonction de la taille de l'enseigne concernée.

S'agissant des enseignes les plus durement touchées⁽²⁾ du fait de leurs fermetures prolongées, les dispositifs d'aide publique ont été renforcés afin d'aider les commerçants à payer leurs principales charges.

Impact de la pandémie sur les indicateurs de performance des centres

La fréquentation sur le patrimoine France est en retrait de 26 %, tandis que le chiffre d'affaires recule de 18 %, la baisse de fréquentation ayant été partiellement compensée par une hausse du panier moyen et des taux de transformation.

La pandémie a entraîné un ralentissement global de la commercialisation impactant directement la vacance financière.

La crise sanitaire a eu un impact direct sur le recouvrement des loyers quittancés, notamment au titre du deuxième trimestre.

Les créances non recouvrées sont classées en quatre catégories :

- les créances douteuses provisionnées car irrécouvrables, correspondant généralement à des défaillances ;
- les allègements consentis sans contrepartie (principalement pour les TPE et les commerces de gares) qui ont été intégralement comptabilisés en charge de période pour un montant de 10,1 millions d'euros ;
- les allègements consentis en contrepartie de modifications contractuelles du contrat de bail. Ces allègements, conformément aux normes IFRS, sont étalés sur la durée résiduelle du bail. En 2020, 2,9 millions d'euros ont d'ores et déjà été comptabilisés en charge ;
- les créances non encore recouvrées concernant des enseignes solvables dont le bail n'a pas fait l'objet de modifications et pour lesquelles les montants correspondant sont juridiquement dus, feront l'objet de mesures de recouvrement.

Cession d'actifs

Début mars 2020, Altea a finalisé la transaction protocolée fin 2019 concernant le fonds Alta Commerces Europe (cession du Due Torri à Stezzano et de La Corte Lombarda à Bellinzago en Italie). Cette opération conduit à la déconsolidation des actifs acquis par le fonds.

Activité – projets

En 2020, le Groupe a :

- livré la dernière phase de l'extension de Cap 3000 (Corso), déjà commercialisée à 70 % et dont l'ouverture est prévue en 2021, ainsi que la dernière phase de la rénovation des espaces de commerce de la gare Paris-Montparnasse ; et
- livré l'extension de San Cugat pour accueillir Decathlon et Primark sur 5 000 m².

(1) Soit une souscription moyenne de 5110 € par salarié ayant souscrit.

(2) Restaurants notamment et divertissement.

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^e 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

Réservations⁽¹⁾ : 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^e 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^e trimestre, et celui de Bridge à Issy-les-Moulineaux (futur siège social d'Orange), dont la livraison a cependant dû être décalée à début 2021.

Placements

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

- 9 700 m² de bureaux du grand projet mixte Bobigny-La Place en VEFA et une MOD dans le centre de Paris ;
- 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, notamment :

- « 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.

Altarea a également livré son siège social 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.

(1) 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 Woodeum).

4.2 Périmètre

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

Société	Forme juridique	Siren		31/12/2020			31/12/2019		
				Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
ALTAREA	SCA	335480877	société mère	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Commerce France									
ALTAREA FRANCE	SCA	324814219		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
FONDS PROXIMITÉ	SNC	348024050	entreprise associée	ME	25,0 %	25,0 %	ME	25,0 %	25,0 %
ALDETA	SASU	311765762		IG	33,3 %	100,0 %	IG	33,3 %	100,0 %
ALTA BLUE	SAS	522193796		IG	33,3 %	100,0 %	IG	33,3 %	100,0 %
ALTAREA PROMOTION COMMERCE	SNC	420490948		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA CRP AUBERGENVILLE	SNC	451226328		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA AUSTERLITZ	SNC	812196616		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
BERCY VILLAGE	SCI	384987517		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
ALTA CARRE DE SOIE	SCI	449231463	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
FONCIÈRE CÉZANNE MATIGNON	SNC	348024050		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
FONCIÈRE ALTAREA	SASU	353900699		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT DE LA GARE DE L'EST	SNC	481104420		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
ALTA CRP GENNEVILLIERS	SNC	488541228		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
ALTA GRAMONT	SAS	795254952		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
ALTA CRP GUIPAVAS	SNC	451282628		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
LIMOGES INVEST	SCI	488237546		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SNC MACDONALD COMMERCES	SNC	524049244	entreprise associée	ME	25,0 %	25,0 %	ME	25,0 %	25,0 %
ALTAREA MANAGEMENT	SNC	509105375		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA-MONTPARNASSE	SNC	524049244		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
RETAIL PARK LES VIGNOLES	SNC	512086117		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
OPCI ALTA COMMERCE EUROPE	SPPICAV	NA	co-entreprise	ME	29,9 %	29,9 %	NI	0,0 %	0,0 %
ALTA ORGEVAL	SNC	795338441		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA QWARTZ	SNC	433806726		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA CRP RUAUDIN	SNC	451248892		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
CENTRE COMMERCIAL DE THIAIS	SNC	479873234		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA CRP LA VALETTE	SNC	494539687		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
NR21	SCA	335480877		IG	84,4 %	100,0 %	IG	84,4 %	100,0 %
Commerce Italie									
ALTAGARES	SRL	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAREA ITALIA	SRL	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Commerce Espagne									
ALTAREA ESPANA	SRL	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAREA PATRIMAE	SRL	NA		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %

Société	Forme juridique	Siren	31/12/2020			31/12/2019			
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration	
Logement									
ALTAREIT	SCA	552091050	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
COGEDIM RÉSIDENCES SERVICES	SNC	394648455	co-entreprise	ME	64,9 %	65,0 %	ME	64,9 %	65,0 %
ALTAREA COGEDIM IDF GRANDE MÉTROPOLE	SNC	810928135		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS	SNC	810926519		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ALTAREA COGEDIM RÉGIONS	SNC	810847905		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SEVERINI	SNC	848899977		IG	84,9 %	100,0 %	IG	84,9 %	100,0 %
MARSEILLE MICHELET	SNC	792774382		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
CŒUR MOUGINS	SNC	453830663		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ISSY CŒUR DE VILLE	SNC	830181079		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ISSY CŒUR DE VILLE COMMERCES	SNC	828184028		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ALTA FAUBOURG	SASU	444560874		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ALTAREA SOLUTION FINANCEMENT	SNC	504 638 784		IG	99,9 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
HP	SAS	480309731		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
HORIZONS	SNC	825208093		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
MÉRIMÉE	SNC	849367016		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
HISTOIRE ET PATRIMOINE PARTENARIATS	SASU	452727985		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ALTAREA COGEDIM ZAC VLS	SNC	811910447		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
VITROLLES LION 3	SNC	811038363		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
PITCH PROMOTION	SAS	450042338		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
SEVRAN FREINVILLE	SCCV	801560079		IG	59,9 %	100,0 %	IG	59,9 %	100,0 %
ARGENTEUIL SARRAZIN	SCCV	822894432		IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %
SAINT-CYR LA FAVORITE	SCCV	824331060		IG	79,9 %	100,0 %	IG	79,9 %	100,0 %
ANDRESY CHÂTEAUBRIANT	SCCV	838432094		IG	74,9 %	100,0 %	IG	74,9 %	100,0 %
BEZONS CŒUR DE VILLE A1 & A2-LOGEMENTS	SCCV	819929845		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
GIF MOULON A4	SCCV	830886115		IG	25,0 %	100,0 %	IG	25,0 %	100,0 %
BOBIGNY CŒUR DE VILLE	SNC	838941011		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
TOULOUSE TMA PLACE CENTRALE	SNC	821922564		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
PITCH PROMOTION	SASU	422989715		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
CARRIÈRES -SOUS-POISSY P7	SCCV	824114607	entreprise associée	ME	74,9 %	75,0 %	ME	74,9 %	75,0 %
ARTCHIPEL	SCCV	841150071		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
RUEIL COLMAR	SCCV	851750968		IG	69,9 %	100,0 %	IG	69,9 %	100,0 %
CLICHY ROGUET	SCCV	880090212		IG	50,9 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
BAGNOLET ALLENDE	SCCV	821889151	entreprise associée	ME	48,9 %	49,0 %	ME	48,9 %	49,0 %
CLAMART LA LISIÈRE	SCCV	831010566	entreprise associée	ME	48,9 %	49,0 %	ME	48,9 %	49,0 %
MB TRANSACTIONS	SASU	425039138		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
COGEDIM GESTION	SNC	380375097		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
COGEDIM PARIS MÉTROPOLE	SNC	319293916		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
ASNIÈRES AULAGNIER	SARL	487631996	co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
COGEDIM GRAND LYON	SNC	300795358		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
COGEDIM MÉDITERRANÉE	SNC	312347784		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
COGEDIM PROVENCE	SNC	442739413		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %
COGEDIM MIDI-PYRÉNÉES	SNC	447553207		IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %

Société	Forme juridique	Siren	31/12/2020			31/12/2019			
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration	
COGEDIM GRENOBLE	SNC	418868584	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
COGEDIM SAVOIES-LEMAN	SNC	348145541	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
COGEDIM AQUITAINE	SNC	388620015	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
COGEDIM ATLANTIQUE	SNC	501734669	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON	SNC	532818085	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
COGEDIM	SASU	54500814	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
SNC SURESNES MALON	SNC	832708663	co-entreprise	ME	49,9 %	50,0 %	ME	49,9 %	50,0 %
SAS BAGNEUX 116	SAS	839324175	IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %	
RESPIRE	SCCV	807582267	IG	89,9 %	100,0 %	IG	89,9 %	100,0 %	
LYON LES MOTEURS	SNC	824866388	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
COGIMO	SAS	962502068	IG	99,9 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %	
SNC PROVENCE L'ÉTOILE	SNC	501552947	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
HYRES L'AUFRENE	SCCV	834122335	IG	99,9 %	100,0 %	IG	79,9 %	100,0 %	
PARIS CAMPAGNE PREMIÈRE	SCCV	530706936	IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %	
BOBIGNY PARIS	SCCV	812846525	IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %	
RUEIL BONAPARTE MANET	SCCV	817961196	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
JOINVILLE H.PINSON	SCCV	821764107	IG	50,0 %	100,0 %	IG	50,0 %	100,0 %	
CRÉTEIL BOBILLOT	SCCV	823592944	IG	79,9 %	100,0 %	IG	79,9 %	100,0 %	
PIERRE BÉRÉGOVOY	SCCV	829581651	IG	54,9 %	100,0 %	IG	54,9 %	100,0 %	
CHAMPIGNY ALEXANDRE FOURNY	SCCV	829377894	IG	50,0 %	100,0 %	IG	50,0 %	100,0 %	
COLOMBES BARBUSSE	SCCV	831268008	IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %	
HORLOGE GASTON ROUSSEL	SCCV	832294664	IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %	
SURESNES BMW	SCCV	834261497	IG	50,0 %	100,0 %	IG	50,0 %	100,0 %	
LA GARENNE COLOMBES FOCH	SCCV	835014135	IG	50,0 %	100,0 %	IG	50,0 %	100,0 %	
MONTREUIL D'ALEMBERT	SCCV	841085210	IG	99,9 %	100,0 %	IG	89,9 %	100,0 %	
WOODEUM RÉSIDENTIEL	SAS	807674775	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %	
ASNIÈRES 94 GRESILLONS	SCCV	849115258	IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %	
CROIX DE DAURADE	SCCV	829774173	IG	50,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %	
Immobilier d'entreprise									
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE PROMOTION	SNC	535056378	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
ALTAREA ENTREPRISE MANAGEMENT	SNC	534207386	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
AF INVESTCO ARAGO	SNC	494382351	entreprise associée	ME	30,1 %	30,1 %	ME	30,1 %	30,1 %
AF INVESTCO 4	SNC	798601936	entreprise associée	ME	58,3 %	58,4 %	ME	58,3 %	58,4 %
B1	SCCV	EN COURS	co-entreprise	ME	33,3 %	33,3 %	ME	33,3 %	33,3 %
B2 B3	SCCV	EN COURS	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
ALTA VAI HOLDCO A	SAS	424007425	IG	99,9 %	100,0 %	IG	99,9 %	100,0 %	
FONCIÈRE ALTAREA MONTPARNASSE	SNC	847726650	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
ISSY PONT	SCI	804865996	co-entreprise	ME	25,0 %	25,0 %	ME	25,0 %	25,0 %
PASCALPROPCO	SASU	437929813	entreprise associée	ME	15,0 %	15,1 %	ME	15,0 %	15,1 %
PRD MONTPARNASSE	SCI	844634758	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
BALMA CAMPUS WALLIS	SCCV	840457881	co-entreprise	ME	50,0 %	50,1 %	ME	50,0 %	50,1 %
RUEIL LE LUMIÈRE	SCCV	822728473	entreprise associée	ME	20,0 %	20,0 %	ME	20,0 %	20,0 %
ISSY CŒUR DE VILLE PROMOTION BUREAUX	SNC	829845536	IG	99,9 %	100,0 %	IG	50,9 %	100,0 %	

4.3 Évolution du périmètre de consolidation

(en nombre de sociétés)	31/12/2019	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	31/12/2020
Filiales en intégration globale	424	2	31	(2)	(20)	1	436
Coentreprises ^(a)	134	-	10	-	(5)	(1)	138
Entreprises associées ^(a)	82	1	3	(1)	(7)		78
TOTAL	640	3	44	(3)	(32)	-	652

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

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

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Investissement en titres consolidés	(12,6)	(56,9)
Dette sur acquisition de titres de participation consolidés	3,6	(12,4)
Trésorerie des sociétés acquises	2,9	6,4
TOTAL	(6,0)	(62,9)

En 2019, le Groupe a acquis 85 % du capital du promoteur immobilier de logements Severini, l'exploitation de cinq gares italiennes, et la société NR 21, société cotée sur Euronext Paris (compartiment C).

4.3.2 Détail des cessions de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite

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

4.4 Regroupements d'entreprises

Le Groupe n'a pas effectué de regroupements d'entreprises au cours de 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 sur les sociétés mises en équivalence les participations dans les co-entreprises ainsi que dans les entreprises associées y compris les créances rattachées à ces participations.

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

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Valeur en équivalence des co-entreprises	102,7	90,3
Valeur en équivalence des entreprises associées	152,7	120,5
Valeur des participations mises en équivalence	255,4	210,8
Créances sur co-entreprises	209,7	200,2
Créances sur entreprises associées	114,5	121,1
Créances sur filiales en équivalence	324,2	321,3
TOTAL TITRES ET CRÉANCES SUR LES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE	579,6	532,1

Au 31 décembre 2020 :

- l'augmentation de la valeur en équivalence des entreprises associées est notamment liée à l'achèvement des travaux et la livraison du nouveau siège social du Groupe ;
- l'augmentation de la valeur en équivalence des co-entreprises est notamment liée à la souscription du Groupe dans le fonds Alta Commerce Europe.

Les créances sur co-entreprises et les créances sur entreprises associées sont relatives aux opérations de promotion à hauteur de 290,0 millions d'euros.

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

(en millions d'euros)	Co-entreprises	Entreprises Associées	31/12/2020	Co-entreprises	Entreprises Associées	31/12/2019
ÉLÉMENTS DU BILAN EN QUOTE-PART :						
Actifs non courants	379,4	204,5	583,9	340,8	199,3	540,2
Actifs courants	500,7	310,7	811,4	453,7	375,5	829,2
Total Actifs	880,1	515,2	1 395,3	794,5	574,9	1 369,4
Passifs non courants	199,1	177,6	376,7	205,2	203,3	408,5
Passifs courants	578,3	184,9	763,2	499,1	251,1	750,2
Total Dettes	777,4	362,5	1 139,9	704,3	454,4	1 158,6
Actif net en équivalence	102,7	152,7	255,4	90,3	120,5	210,8
ÉLÉMENTS DU COMPTE DE RÉSULTAT EN QUOTE-PART :						
Résultat opérationnel	17,5	36,2	53,8	42,5	43,8	86,3
Coût de l'endettement net	(3,9)	(3,2)	(7,0)	(2,9)	(6,0)	(8,8)
Autres résultats financiers	(2,7)	(2,5)	(5,2)	(2,4)	(0,2)	(2,6)
Variation de valeur des instruments de couverture	(0,1)	(0,2)	(0,3)	(0,6)	(1,2)	(1,8)
Résultat de cession des participations	0,0	(18,4)	(18,4)	1,6	-	1,6
Résultat net avant impôt	10,9	11,9	22,8	38,2	36,5	74,7
Impôts sur les sociétés	(3,7)	31,1	27,4	(9,7)	(5,8)	(15,5)
Résultat net en équivalence (après impôt)	7,2	43,0	50,2	28,5	30,7	59,2
Résultat hors Groupe	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Résultat net, part du Groupe	7,2	43,0	50,2	28,5	30,7	59,2

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le Groupe s'établit à 16,3 millions d'euros au 31 décembre 2020, contre 60,0 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 6,8 millions d'euros au 31 décembre 2020, contre 12,2 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.

Des garanties financières d'achèvement de travaux et des garanties sur paiement à terme d'actifs ont été données dans le cadre de l'activité de promotion immobilière, et s'élèvent respectivement en quote-part à 223,7 et 2,0 millions d'euros au 31 décembre 2020, contre 63,4 et 1,9 millions d'euros en 2019.

Engagements reçus

Au 31 décembre 2020, les principaux engagements reçus par les co-entreprises concernent les cautions reçues des locataires pour 0,2 million d'euros.

4.6 Actifs financiers courant et non courant

Au 31 décembre 2020, les actifs financiers courant et non courant s'élèvent à 34,6 millions d'euros et sont principalement constitués :

- de dépôts et cautionnement versés sur des projets, pour un montant 8,4 millions d'euros ;

- de prêts et créances, comptabilisés au coût amorti, pour un montant 22,8 millions d'euros.

NOTE 5 RÉSULTAT

5.1 Résultat opérationnel

5.1.1 Loyers nets

Les loyers nets intègrent l'ensemble des charges relatives aux actifs (abondements bailleur au fonds marketing et coût des travaux non capitalisés et non refacturés aux locataires). Ils comprennent les revenus locatifs, les autres produits nets sous déduction des charges du foncier, les charges locatives non récupérées, les autres charges, et les dotations nettes aux provisions sur créances douteuses. Les abandons de créances et les dépréciations de créances liés à la COVID-19, impactent ce poste.

Les loyers nets s'établissent à 159,3 millions d'euros en 2020, contre 190,8 millions d'euros en 2019, soit une baisse de 16,5 %.

5.1.2 Marge immobilière

La marge immobilière du Groupe s'établit à 223,8 millions d'euros en 2020 contre 218,8 millions d'euros en 2019, soit une hausse de 2,3 %.

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

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019 retraité
Intérêts obligataires et bancaires	(55,0)	(53,9)
Intérêts sur avance d'associés	3,6	4,1
Intérêts sur instruments de couverture de taux	(0,5)	(2,8)
Frais financiers capitalisés	1,5	5,8
Autres produits et charges financiers	(0,1)	(0,1)
Produits et charges financiers FFO	(50,6)	(46,9)
Étalement des frais d'émission d'emprunt et autres charges calculées(a)	(18,2)	(14,8)
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(68,8)	(61,7)

(a) Correspond notamment à l'étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts et des primes d'émission d'emprunts obligataires conformément à la norme IFRS 9 pour - 10,6 millions d'euros.

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

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

Le coût de financement moyen du Groupe (hors impact IFRS 16) s'établit à 1,94 % marge incluse au 31 décembre 2020, contre 2,21 % au 31 décembre 2019.

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).

5.2.3 Impact du résultat des instruments financiers

Ce poste se constitue d'une charge nette de (56,5) millions d'euros, principalement liée aux paiements de soultes sur instruments financiers pour (78,2) millions d'euros (contre (35,9) millions d'euros au 31 décembre 2019) et à 67,3 millions d'euros de variations de valeurs des instruments de couverture de taux (contre (29,3) millions d'euros au 31 décembre 2019).

5.3 Impôt sur les résultats

Analyse de la charge d'impôt

La charge d'impôt s'analyse comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Impôt courant	(26,6)	(7,1)
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	(50,6)	(6,9)
Écarts d'évaluation	0,2	0,2
Juste valeur des immeubles de placement	22,9	(15,1)
Juste valeur des instruments financiers de couverture	(0,2)	0,0
Marge à l'avancement	(5,2)	(7,1)
Autres différences temporelles	4,6	(0,9)
Impôt différé	(28,4)	(29,8)
TOTAL PRODUIT (CHARGE) D'IMPÔT	(54,9)	(36,9)

Taux effectif d'impôt

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	(519,1)	213,2
Économie (charge) d'impôt du Groupe	(54,9)	(36,9)
TAUX EFFECTIF D'IMPÔT	10,58 %	(17,32) %
Taux d'impôt en France	28,92 %	32,02 %
Impôt théorique	150,1	(68,3)
Écart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	(205,0)	31,4
Écarts liés au statut SIIC des entités	(192,0)	13,1
Écarts liés au traitement des déficits	(5,8)	11,2
Autres différences permanentes et différences de taux	(7,3)	7,1

Actifs et passifs d'impôts différés

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Déficits fiscaux activés	78,9	129,5
Écarts d'évaluation	(35,3)	(35,5)
Juste valeur des immeubles de placement	(19,9)	(43,0)
Juste valeur des instruments financiers	(0,2)	(0,0)
Marge à l'avancement	(74,0)	(68,1)
Autres différences temporelles	(0,8)	(5,2)
IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS AU BILAN	(51,2)	(22,2)

Au 31 décembre 2020, le Groupe dispose d'un stock de déficits reportables non activés de 425,5 millions d'euros (en base), contre 398,5 millions d'euros au 31 décembre 2019.

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

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

Les impôts différés sont calculés (pour les sociétés françaises qui constituent l'essentiel du périmètre du Groupe) au taux de 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.

Pour anticiper l'incidence de cette prochaine baisse, une décote a été appliquée à l'impôt calculé sur les éléments identifiés comme sans retournement avant cette date.

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 autodétenus.

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

Comme en 2019, la dilution ne provient que de l'octroi de droits à actions gratuites de la société Altarea SCA aux salariés du Groupe.

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Numérateur		
Résultat net, part du Groupe	(307,7)	233,7
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	16 850 855	16 203 050
Effet des actions potentielles dilutives		
Option de souscription d'actions	0	0
Droits d'attribution d'actions gratuites	230 199	190 215
Effet dilutif potentiel total	230 199	190 215
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	17 081 054	16 393 265
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, NON DILUÉ PAR ACTION (EN €)	(18,26)	14,42
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, DILUÉ PAR ACTION (EN €)	(18,02)	14,26

NOTE 6 PASSIFS

6.1 Capitaux propres

6.1.1 Capital, paiement en actions et actions propres

Capital

Capital d'Altarea SCA (en euros)

(en nombre de titres et en euros)	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2018	16 061 329	15,28	245 425 285
Augmentation de capital par conversion du dividende en actions	599 267	15,28	9 156 800
Augmentation de capital réservée au Fonds Commun de Placement d'Entreprise	40 166	15,28	613 736
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2019	16 700 762	15,28	255 195 822
Augmentation de capital par conversion du dividende en actions	508 199	15,28	7 765 281
Augmentation de capital réservée au Fonds Commun de Placement d'Entreprise	66 878	15,28	1 021 896
NOMBRE D'ACTIONS ÉMISES AU 31 DÉCEMBRE 2020	17 275 839	15,28	263 982 998

Gestion du capital

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

La Société a pour politique le maintien de son niveau de LTV (*Loan To Value*) aux alentours de 40 % sauf dépassement temporaire ou opérations exceptionnelles. Les clauses des contrats des crédits corporate stipulent notamment le respect d'un LTV Groupe inférieur à 60 %.

Paiements en actions

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à 12,5 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 14,9 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Aucun plan de stock-options n'est en cours au 31 décembre 2020.

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
Plans d'attribution sur titres Altarea							
21 février 2018	12 424	21 février 2020	11 704		(11 512)	(192)	–
2 mars 2018	33 129 ^(b)	2 mars 2020	29 595		(28 574)	(1 021)	–
30 mars 2018	4 327	30 mars 2020	4 177		(4 177)	–	–
20 juillet 2018	41 500 ^(b)	31 mars 2021	41 500			(10 700)	30 800
7 septembre 2018	14 800 ^(b)	31 mars 2021	14 800			(7 400)	7 400
25 septembre 2018	1 000	31 mars 2020	1 000		(1 000)	–	–
3 décembre 2018	5 000 ^(b)	31 mars 2021	5 000			(3 000)	2 000
19 décembre 2018	1 850 ^(b)	31 mars 2020	1 850		(1 850)	–	–
19 décembre 2018	2 000 ^(b)	31 mars 2021	2 000			–	2 000
15 mars 2019	28 804	15 mars 2020	28 557		(28 263)	(294)	–
18 mars 2019	9 461	12 mars 2021	9 337			(258)	9 079
19 mars 2019	41 531	19 mars 2022	40 219			(2 872)	37 347
6 juin 2019	1 355	20 mars 2022	1 355		(135)	–	1 220
18 octobre 2019	2 000	30 mars 2021	2 000			–	2 000
21 octobre 2019	20 000 ^(b)	30 mars 2022	20 000			–	20 000
18 décembre 2019	3 000 ^(b)	31 mars 2021	3 000			(600)	2 400
10 janvier 2020	1 300	10 janvier 2021		1 300		–	1 300
20 avril 2020	58 809	20 avril 2021		58 809		(332)	58 477
21 avril 2020	18 479	21 avril 2022		18 479		(68)	18 411
22 avril 2020	45 325	22 avril 2023		45 325		(1 373)	43 952
23 avril 2020	1 000	23 avril 2021		1 000		–	1 000
24 avril 2020	2 000	24 avril 2022		2 000		–	2 000
30 avril 2020	4 900	30 avril 2021		4 900		(300)	4 600
1 ^{er} octobre 2020	89	1 ^{er} octobre 2021		89		–	89
TOTAL	354 083		216 094	131 902	(75 511)	(28 410)	244 075

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

(b) Plans soumis à des conditions de performance.

Paramètres de valorisation des nouveaux plans d'actions gratuites

	31/12/2020
Taux de dividende	6,0 %
Taux d'intérêt sans risque	0,0 %

Actions propres

Le prix de revient des actions propres est de 23,9 millions d'euros au 31 décembre 2020 pour 139 322 actions (dont 139 095 actions destinées à être attribuées aux salariés dans le cadre de plans d'attribution d'actions gratuites ou d'options de souscription d'actions et 227 actions affectées à un contrat de liquidité), contre 33,1 millions d'euros au 31 décembre 2019 pour 166 408 actions (dont 165 675 actions destinées à être attribuées aux salariés dans le cadre de plans d'attribution d'actions gratuites ou d'options de souscription d'actions et 733 actions affectées à un contrat de liquidité). Les actions propres sont éliminées par imputation directe en capitaux propres.

En outre, une charge nette sur cession et/ou attribution gratuite des actions propres à des salariés de la Société a été comptabilisée directement dans les capitaux propres pour un montant brut de - 15,0 millions d'euros au 31 décembre 2020 (- 10,9 millions d'euros nets d'impôt), contre - 21,0 millions d'euros au 31 décembre 2019 (- 15,0 millions d'euros nets d'impôt).

L'impact en trésorerie correspondant aux achats et cessions de la période s'élève à - 5,9 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre + 0,4 million d'euros au 31 décembre 2019.

6.1.2 Dividendes proposés et versés

Dividendes versés

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Versement dans l'exercice N au titre de l'exercice N-1 :		
Dividende par action (en euros)	9,00	12,75
Versement aux actionnaires du groupe Altarea	149,1	202,6
Versement proportionnel à l'associé commandité (1,5 %)	2,3	3,0
TOTAL	151,4	205,6
Offre de conversion du dividende en actions :		
Prix de souscription (en euros)	120,79	156,55
Montant global de la conversion des titres en actions	61,4	93,8
Taux de conversion des dividendes en titres sur l'option à 50 %	82,28 %	92,63 %

Proposition de versement au titre de l'exercice 2020 :

Un dividende de 9,50 euros par action sera proposé à l'assemblée générale du 30 juin 2021, au titre de l'exercice 2020.

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

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

6.2 Endettement financier net et sûretés

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

(en millions d'euros)	31/12/2019	Flux de trésorerie	Variation « non cash »					31/12/2020
			Étalement des frais d'émission	Changement de périmètre	Actualisation	Changement de méthode	Reclassement	
Emprunts obligataires (hors intérêts courus)	1 613,5	337,7	(0,8)	-	-	-	(0,0)	1 950,4
Titres négociables court et moyen terme	739,5	(86,5)	-	-	-	-	-	653,0
Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	931,0	(102,7)	11,4	(3,3)	-	-	-	836,4
Endettement obligataire et bancaire, hors intérêts courus et découverts bancaires	3 284,0	148,5	10,6	(3,3)	-	-	(0,0)	3 439,7
Intérêts courus sur emprunts obligataires et bancaires	18,8	7,6	-	-	-	-	-	26,5
ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE, HORS DÉCOUVERTS BANCAIRES	3 302,8	156,2	10,6	(3,3)	-	-	(0,0)	3 466,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(830,2)	(447,3)	-	-	-	-	0,0	(1 277,5)
Découverts bancaires	2,7	1,2	-	-	-	-	-	3,9
Trésorerie nette	(827,5)	(446,1)	-	-	-	-	0,0	(1 273,6)
ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE NET	2 475,3	(290,0)	10,6	(3,3)	-	-	0,0	2 192,6
Prêts participatifs et avances Groupe et associés*	246,6	19,7	-	3,7	-	-	(0,0)	270,0
Intérêts courus sur avances Groupe et associés	5,7	(5,1)	-	-	-	-	-	0,7
Obligations locatives	23,2	(10,3)	-	-	-	-	137,5	150,4
Redevances contractuelles sur immeubles de placement	143,4	4,1	-	-	-	-	31,4	178,8
ENDETTEMENT FINANCIER NET	2 894,3	(281,6)	10,6	0,4	-	-	168,9	2 792,5

* Dont affectation de résultat aux comptes courants associés pour 8,7 millions d'euros.

6.2.1 Endettement financier net obligataire et bancaire

L'endettement financier net obligataire et bancaire du Groupe s'élève à 2 192,6 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 2 475,3 millions d'euros au 31 décembre 2019.

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

- placé en décembre, une obligation Altarea de 300 millions d'euros à échéance 9 ans (16 janvier 2030), avec un coupon annuel fixe de 1,75 % ;
- racheté par le biais d'une offre publique lancée le 7 décembre 2020, 114,5 millions d'euros d'obligations Altarea d'échéance juillet 2024 affichant un coupon annuel de 2,25 % ;
- 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 ;
- a remboursé par anticipation des crédits hypothécaires à hauteur de 211 millions d'euros ;

- mis en place ou extension de crédits à terme à hauteur de 120 millions d'euros ;
- mis en place ou étendu le potentiel de tirage des crédits revolving à hauteur de 550 millions d'euros ;
- diminué ses émissions de titres négociables moyen et court terme (moins 87 millions d'euros). Le Groupe continue 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.

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

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

Trésorerie nette

Les valeurs mobilières de placement classées en équivalents de trésorerie (d'un montant non significatif au niveau du Groupe) sont enregistrées à leur juste valeur à chaque arrêté comptable (cf. § 2.4.10 des principes et méthodes comptables).

Ventilation par échéance de l'endettement obligataire et bancaire

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
< 3 mois	271,9	429,5
De 3 à 6 mois	894,2	192,1
De 6 à 9 mois	91,7	127,7
De 9 à 12 mois	88,0	75,2
À moins d'1 an	1 345,8	824,5
À 2 ans	153,0	653,7
À 3 ans	124,2	79,2
À 4 ans	451,6	98,2
À 5 ans	540,0	570,3
De 1 à 5 ans	1 268,7	1 401,4
Plus de 5 ans	869,8	1 094,6
Frais d'émission restant à amortir	(14,2)	(15,1)
TOTAL ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE BRUT	3 470,1	3 305,5

L'augmentation de la part à moins d'un an de l'endettement obligataire et bancaire s'explique principalement par l'augmentation des titres négociables et leur échéancier, par la tombée de la dette

hypothécaire sur Cap 3000 et par l'échéance d'obligations émises par Altarea en 2014.

Ventilation par sûretés de l'endettement obligataire et bancaire

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Hypothèques	400,0	506,0
Promesses d'hypothèques	150,6	184,3
Privilège de prêteur de deniers	11,6	13,7
Nantissement de créances	-	-
Caution donnée par Altarea SCA	200,0	150,0
Non garanti	2 722,1	2 466,6
TOTAL	3 484,3	3 320,6
Frais d'émission restant à amortir	(14,2)	(15,1)
TOTAL ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE BRUT	3 470,1	3 305,5

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

Ventilation par taux de l'endettement obligataire et bancaire

(en millions d'euros)	Endettement obligataire et bancaire brut		
	Taux variable	Taux fixe	Total
Au 31 décembre 2020	1 495,2	1 974,9	3 470,1
Au 31 décembre 2019	1 606,3	1 699,2	3 305,5

La valeur de marché des dettes à taux fixe s'élève à 2 050,9 millions au 31 décembre 2020 contre 1 783,5 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Échéancier des intérêts à payer dans le futur

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
< 3 mois	3,7	4,2
De 3 à 6 mois	9,0	10,5
De 6 à 9 mois	14,1	17,3
De 9 à 12 mois	4,9	8,8
À MOINS D'1 AN	31,7	40,8
À 2 ans	49,4	68,5
À 3 ans	47,0	57,6
À 4 ans	45,4	54,7
À 5 ans	37,0	49,5
DE 1 À 5 ANS	178,7	230,4

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

6.2.2 Obligations locatives

Les obligations locatives sont les dettes principalement relatives aux contrats de locations immobilières et de locations de véhicules (respectivement les locaux occupés et les véhicules utilisés par les salariés du Groupe).

Le montant de ces obligations s'élève à 150,4 millions au 31 décembre 2020 contre 23,2 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 incorporelles.

6.2.3 Redevances contractuelles sur Immeubles de placement

Les redevances contractuelles sur immeubles de placement, qui sont de natures économiques fondamentalement différentes des obligations locatives, concernent les dettes relatives aux autorisations d'occupation temporaire et baux à construction sur des actifs commerce (gares principalement).

Le montant de ces redevances s'élève à 178,8 millions au 31 décembre 2020 contre 143,4 millions d'euros au 31 décembre 2019 et sont à mettre en regard des droits d'utilisation sur immeubles de placement (actifs qui génèrent des revenus).

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

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
< 3 mois	2,5	4,6
De 3 à 6 mois	1,7	4,3
De 6 à 9 mois	19,9	3,9
De 9 à 12 mois	0,9	4,2
À moins d'1 an	25,1	17,1
À 2 ans	17,7	30,0
À 3 ans	16,1	4,9
À 4 ans	15,8	3,4
À 5 ans	16,2	3,1
De 1 à 5 ans	65,9	41,4
Plus de 5 ans	238,4	108,1
TOTAL OBLIGATIONS LOCATIVES ET REDEVANCES CONTRACTUELLES SUR IMMEUBLES DE PLACEMENT	329,3	166,6

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

<i>(en millions d'euros)</i>	Flux de trésorerie
Émission d'emprunts et autres dettes financières	1 827,0
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	(1 667,5)
Variation des emprunts et autres dettes financières	159,5
Remboursement des obligations locatives	(6,3)
Variation de trésorerie	446,1
TOTAL VARIATION ENDETTEMENT FINANCIER NET (TFT)	599,4
Endettement obligataire et bancaire, hors intérêts courus et découverts bancaires	148,5
Trésorerie nette	446,1
Prêts participatifs et avances Groupe et associés	19,7
Obligations locatives	(10,3)
Redevances contractuelles sur immeubles de placement	4,1
Affectation de résultat aux comptes courants associés	(8,7)
TOTAL VARIATION ENDETTEMENT FINANCIER NET	599,4

6.3 Provisions

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Provision pour indemnité de départ en retraite	14,9	14,5
Autres provisions	9,1	10,6
TOTAL PROVISIONS	24,0	25,1

La provision pour indemnité de départ en retraite a été valorisée, comme pour les exercices précédents, par un actuair externe. Les principes d'évaluation et de comptabilisation sont détaillés dans les principes et méthodes comptables de la Société. 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 essentiellement :

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

NOTE 7 ACTIFS ET TESTS DE VALEUR

7.1 Immeubles de placement

(en millions d'euros)	Immeubles de placement			Actifs destinés à la vente	Total Immeubles de placement
	évalués à la juste valeur	évalués au coût	droits d'utilisation		
Au 31 décembre 2019	3 826,2	509,3	136,7	335,0	4 807,2
Investissements/Dépenses ultérieures capitalisées	10,9	117,4	–	–	128,3
Variation de l'étalement des avantages consentis aux preneurs	20,3	–	–	0,7	20,9
Cessions/remboursements d'acomptes versés	–	–	–	(226,9)	(226,9)
Dépréciations nettes/abandon de projet	–	(59,8)	–	–	(59,8)
Transfert vers les actifs destinés à la vente ou vers et provenant d'autres catégories	362,2	(355,8)	–	(24,3)	(18,0)
Nouveaux droits d'utilisation	–	–	31,4	–	31,4
Variation de la juste valeur	(570,5)	–	(3,5)	(7,2)	(581,1)
AU 31 DÉCEMBRE 2020	3 649,0	211,1	164,6	77,4	4 102,0

Au 31 décembre 2020, des frais financiers pour un montant de 1,5 million d'euros ont été capitalisés au titre des projets en développement et en construction.

Immeubles de placement évalués à la juste valeur

Les principaux mouvements concernent :

- la cession des centres commerciaux italiens Le Due Torri et Le Corte Lombarda ;
- le passage à la juste valeur de l'extension du centre Cap 3000 à Saint-Laurent-du-Var et de la troisième phase de la gare de Paris-Montparnasse ;
- les variations de juste valeur des centres en exploitation.

Immeubles de placement évalués au coût

Les actifs en développement et en construction comptabilisés au coût concernent principalement les projets de développement et de redéveloppements de centres commerciaux situés en France.

La totalité de l'actif Cap 3000 est désormais classé dans les Immeubles de placement évalués à la juste valeur.

Le Groupe a revu la totalité de ses projets en cours et a déprécié ceux qu'il jugeait nécessaire au regard de la crise sanitaire en cours.

Droits d'utilisation sur Immeubles de placement

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

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

La ligne Nouveaux droits d'utilisation comprend la prise en compte de la troisième phase de Montparnasse, ainsi que l'indexation des contrats existants.

Paramètres d'évaluation – IFRS 13

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

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

		Taux de capitalisation initial ^(a)	Loyer (en euros par m ²) ^(b)	Taux d'actualisation ^(c)	Taux de rendement de sortie ^(d)	TCAM des loyers nets ^(e)
France	Maximum	7,9 %	1 041	7,9 %	6,9 %	7,1 %
	Minimum	3,8 %	41	5,3 %	3,7 %	1,3 %
	Moyenne pondérée	5,0 %	420	6,3 %	5,0 %	3,3 %

(a) Le taux de capitalisation initial est le revenu global net sur la valeur d'expertise hors droits de l'actif, retenus par l'expert.

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

(c) Taux utilisé pour actualiser les flux futurs de trésorerie.

(d) Taux utilisé pour capitaliser les revenus en année de sortie pour calculer la valeur de sortie de l'actif.

(e) Taux de Croissance Annuel Moyen des loyers nets.

Sur la base du taux de capitalisation moyen pondéré du Groupe, une hausse des taux de capitalisation de + 0,25 % dégraderait la valeur des immeubles de placement de - 160,0 millions d'euros

(ou - 4,8 %) alors qu'une diminution des taux de capitalisation de - 0,25 % améliorerait la valeur des immeubles de placement de 185,4 millions d'euros (ou + 5,62 %).

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

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Grands centres commerciaux	2 489,0	2 611,4
Commerce de flux	442,6	449,3
Retail parks	625,0	673,4
Autres	92,4	92,0
TOTAL	3 649,0	3 826,2

Besoin en fonds de roulement d'investissement

(en millions d'euros)	Créances sur immobilisations	Dettes sur immobilisations	BFR investissement
Au 31 décembre 2019	5,6	(145,1)	(139,6)
Variations	(3,3)	(50,8)	(54,1)
Actualisation	-	-	-
Transferts	-	16,0	16,0
Variation de périmètre	-	-	-
Au 31 décembre 2020	2,2	(179,9)	(177,6)
Variation BFR au 31 décembre 2020	(3,3)	(50,8)	(54,1)

Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Nature des actifs non courants acquis :		
Immobilisations incorporelles	(7,2)	(1,1)
Immobilisations corporelles	(17,0)	(4,9)
Immeubles de placement	(101,5)	(185,9)
TOTAL	(125,7)	(192,0)

7.2 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	449,9	(240,6)	209,4	209,4
Marques	105,4	–	105,4	105,4
Relations clientèles	192,9	(192,9)	–	0,6
Logiciels, brevets & droits similaires	54,1	(38,8)	15,3	15,7
Droit au bail	0,3	(0,0)	0,3	0,3
Autres	0,1	(0,0)	0,1	0,0
Autres immobilisations incorporelles	54,5	(38,8)	15,7	16,1
TOTAL	802,7	(472,3)	330,4	331,4

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Valeur nette en début de période	331,4	313,7
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	7,2	1,1
Cession et mise au rebut	(2,2)	(0,0)
Variation de périmètre et autres	1,0	21,1
Dotations nettes aux amortissements	(6,9)	(4,5)
VALEUR NETTE EN FIN DE PÉRIODE	330,4	331,4

Écarts d'acquisition issus de l'activité Promotion

Les principaux écarts d'acquisition sont les écarts relatifs aux acquisitions de Cogedim, Pitch Promotion, et Histoire & Patrimoine.

Les tests de perte de valeur ont été réalisés sur la base des hypothèses des activités, en adéquation avec les prévisions macroéconomiques ; 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.

7.3 Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles

(en millions d'euros)	Terrains et Constructions	Véhicules	Autres	Droits d'utilisation bruts	Amort. Terrains et Constructions	Amort. Véhicules	Amort. Autres	Amortissements	Droits d'utilisation nets
Au 31 décembre 2019	43,4	3,7	3,9	51,1	(24,0)	(1,7)	(2,0)	(27,8)	23,4
Nouveaux contrats/Dotations	139,8	1,7	0,0	141,5	(17,0)	(1,4)	(1,1)	(19,5)	122,0
Résiliations de contrats/Reprises	(31,1)	(0,7)	(0,8)	(32,7)	26,2	0,6	0,8	27,6	(5,0)
AU 31 DÉCEMBRE 2020	152,1	4,7	3,1	159,9	(14,8)	(2,5)	(2,3)	(19,6)	140,3

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.

7.4 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	859,3	1 064,5	(234,3)	29,1	-
Actifs sur contrats	741,2	564,9	176,4	(0,1)	-
Créances clients nettes	334,7	296,8	38,1	(0,2)	-
Autres créances d'exploitation nettes	491,1	497,5	(6,0)	(0,4)	-
Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	825,8	794,3	32,1	(0,6)	-
Passifs sur contrats	(177,3)	(168,8)	(8,6)	-	-
Dettes fournisseurs	(1 094,4)	(1 019,6)	(58,5)	(16,3)	(0,0)
Autres dettes d'exploitation	(524,1)	(474,8)	(51,1)	1,8	-
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	(1 618,5)	(1 494,5)	(109,6)	(14,4)	(0,0)
BFR D'EXPLOITATION	630,4	760,5	(144,0)	13,9	(0,0)

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

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

7.4.1 Stocks et en-cours

<i>(en millions d'euros)</i>	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
Au 1^{er} janvier 2019	995,4	(8,9)	986,6
Variation	74,9	(0,0)	74,9
Dotations	–	(17,2)	(17,2)
Reprises	–	3,8	3,8
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	1,1	0,2	1,3
Variation de périmètre	17,9	(2,6)	15,3
Au 31 décembre 2019	1 089,2	(24,7)	1 064,5
Variation	(237,3)	0,0	(237,3)
Dotations	–	(6,7)	(6,7)
Reprises	–	9,7	9,7
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	20,0	(0,1)	19,9
Variation de périmètre	9,1	0,1	9,2
AU 31 DÉCEMBRE 2020	881,0	(21,7)	859,3

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

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

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	371,5	320,3
Perte de valeur à l'ouverture	(23,5)	(20,6)
Dotations	(17,0)	(7,2)
Variations de périmètre	(0,2)	(0,1)
Reprises	3,7	4,3
Autres variations	0,1	0,0
Perte de valeur à la clôture	(36,8)	(23,5)
CRÉANCES CLIENTS NETTES	334,7	296,8
Avances et acomptes versés	41,4	50,8
Créances de TVA	318,8	339,2
Débiteurs divers	34,2	30,5
Charges constatées d'avance	65,1	53,8
Comptes mandants débiteurs	32,8	26,1
Total autres créances d'exploitation brutes	492,2	500,4
Perte de valeur à l'ouverture	(2,9)	(0,3)
Dotations	(0,3)	(2,6)
Variations de périmètre	–	(0,1)
Reclassement	(0,0)	(0,0)
Reprises	2,0	0,2
Perte de valeur à la clôture	(1,1)	(2,9)
CRÉANCES D'EXPLOITATION NETTES	491,1	497,5
CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION	825,8	794,3
Créances sur cession d'immobilisations	2,2	5,6
CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES	828,0	799,9

Détail des créances clients exigibles

(en millions d'euros)	31/12/2020
Total brut créances clients	371,5
Dépréciations sur créances clients	(36,8)
TOTAL NET CRÉANCES CLIENTS	334,7
Clients factures à établir	(31,0)
Décalage clients à l'avancement	(28,9)
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS EXIGIBLES	274,8

(en millions d'euros)	Total	Dans les temps	À 30 jours	À 60 jours	À 90 jours	Au delà de 90 jours
Clients et comptes rattachés exigibles	274,8	99,5	2,9	74,3	9,7	88,4

Créances clients

Le Groupe réalise une analyse au cas par cas pour apprécier le risque de crédit de ses locataires de centres en exploitation, et déprécier, si nécessaire, les créances des locataires sur lesquelles un risque de non recouvrement était avéré.

Dans le cadre de la crise de la COVID-19, le Groupe a mis en place un suivi particulier de ses créances clients liées à son activité Commerce.

Au 31 décembre 2020, les dépréciations de créances clients intègrent une dotation de 17,0 millions d'euros notamment liée à l'impact de la COVID-19.

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

Avances et acomptes versés

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

Comptes mandants débiteurs

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

7.4.3 Dettes fournisseurs et autres dettes

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	1 094,4	1 019,6
Avances et acomptes reçus des clients	36,8	7,1
TVA collectée	300,7	275,3
Autres dettes fiscales et sociales	43,7	57,1
Produits constatés d'avance	7,2	8,1
Autres dettes	102,9	101,1
Comptes mandants créditeurs	32,9	26,1
AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	524,1	474,8
Dettes sur immobilisations	179,9	145,1
DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES	1 798,4	1 639,6

Dettes sur acquisition d'immobilisations

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

NOTE 8 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

8.1 Valeur comptable des instruments financiers par catégorie

Au 31 décembre 2020

	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)
<i>(en millions d'euros)</i>									
ACTIFS NON COURANTS	592,2	255,4	333,4	-	3,4	-	-	-	3,4
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	579,6	255,4	324,2	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers non courants	12,6	-	9,2	-	3,4	-	-	-	3,4
ACTIFS COURANTS	2 128,6	-	2 067,1	-	-	61,5	60,4	1,1	-
Clients et autres créances	828,0	-	828,0	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers courants	22,0	-	22,0	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	1,1	-	-	-	-	1,1	-	1,1	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 277,5	-	1 217,1	-	-	60,4	60,4	-	-
PASSIFS NON COURANTS	2 536,8	-	-	2 536,8	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	2 500,2	-	-	2 500,2	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	36,6	-	-	36,6	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	3 404,5	-	-	3 368,2	-	36,3	-	36,3	-
Emprunts et dettes financières	1 569,8	-	-	1 569,8	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	36,3	-	-	-	-	36,3	-	36,3	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 798,4	-	-	1 798,4	-	-	-	-	-

(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. À chaque acquisition une analyse est faite afin de déterminer l'intention de gestion du Groupe, et donc la méthode de comptabilisation (variation de valeur par résultat ou par OCI).

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

Au 31 décembre 2019 retraité

(en millions d'euros)	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti					Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur				
	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Instruments de capitaux propres	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 ^(a)	Niveau 2 ^(b)	Niveau 3 ^(c)	
ACTIFS NON COURANTS	576,4	210,8	332,0	-	33,6	-	-	-	33,6	
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	532,1	210,8	321,3	-	-	-	-	-	-	
Actifs financiers non courants	44,3	-	10,6	-	33,6	-	-	-	33,6	
ACTIFS COURANTS	1 658,5	-	1 655,4	-	-	3,1	1,9	1,2	-	
Clients et autres créances	799,9	-	799,9	-	-	-	-	-	-	
Actifs financiers courants	27,3	-	27,3	-	-	-	-	-	-	
Instruments financiers dérivés	1,2	-	-	-	-	1,2	-	1,2	-	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	830,2	-	828,2	-	-	1,9	1,9	-	-	
PASSIFS NON COURANTS	2 745,2	-	-	2 745,2	-	-	-	-	-	
Emprunts et dettes financières	2 708,5	-	-	2 708,5	-	-	-	-	-	
Dépôts et cautionnements reçus	36,7	-	-	36,7	-	-	-	-	-	
PASSIFS COURANTS	2 753,8	-	-	2 655,6	-	98,2	-	98,2	-	
Emprunts et dettes financières	1 016,0	-	-	1 016,0	-	-	-	-	-	
Instruments financiers dérivés	98,2	-	-	-	-	98,2	-	98,2	-	
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 639,6	-	-	1 639,6	-	-	-	-	-	

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

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

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

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

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

8.2 Risque de taux

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

Le Groupe se finançait soit sur le marché hypothécaire, soit sur le marché bancaire (*credits revolving* ou *term loans*). Les financements étaient conclus à taux variables puis couverts sous forme de *swaps* ou de *caps*.

Depuis quelques années, le Groupe a complètement modifié cette structure de financements, avec un recours désormais majoritaire aux marchés de crédit. Cette modification des modalités de financement et le recours croissant aux obligations à coupon fixe ont changé la stratégie de couverture.

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

Leur évaluation, conformément à IFRS 13, tient compte de l'ajustement de crédit de valeur (CVA), lorsque la valorisation est positive, et de l'ajustement de débit de valeur (DVA), lorsque la valorisation est négative. Cet ajustement mesure, par l'application à chaque date de flux de la valorisation d'une probabilité de défaut, le risque de contrepartie, qui se définit comme le risque de devoir remplacer une opération de couverture au taux de marché en vigueur à la suite d'un défaut d'une des contreparties. Le CVA, calculé pour une contrepartie donnée, considère la probabilité de défaut de cette contrepartie. Le DVA, basé sur le risque de crédit de la Société, correspond à la perte à laquelle la contrepartie pourrait faire face en cas de défaut de la Société.

L'impact est une variation de juste valeur des instruments financiers dérivés positive de 1,0 million d'euros sur le résultat net de la période.

Situation comptable des instruments financiers dérivés

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
<i>Swaps</i> de taux d'intérêts	(30,2)	(97,5)
<i>Caps</i> de taux d'intérêts	-	0,0
Intérêts courus non échus	0,5	0,4
Primes et soultes restant à payer	(5,5)	-
TOTAL	(35,2)	(97,0)

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

Échéancier des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

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
ALTAREA payeur à taux fixe – swap	750,0	500,0	500,0	500,0	500,0	-
ALTAREA payeur à taux variable – swap	400,0	400,0	400,0	400,0	-	-
ALTAREA payeur à taux fixe – collar	-	-	-	-	-	-
ALTAREA payeur à taux fixe – cap	75,0	-	-	-	-	-
TOTAL	1 225,0	900,0	900,0	900,0	500,0	-
Taux moyen de couverture	0,35 %	0,35 %	0,35 %	0,35 %	0,31 %	-

Au 31 décembre 2019

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

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
Endettement obligataire et bancaire à taux fixe	(1 974,9)	(1 720,3)	(1 720,2)	(1 720,1)	(1 334,5)	(834,4)
Endettement bancaire à taux variable	(1 495,2)	(404,1)	(251,2)	(127,1)	(61,1)	(21,3)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	1 277,5	-	-	-	-	-
Position nette avant gestion	(2 192,6)	(2 124,4)	(1 971,4)	(1 847,2)	(1 395,6)	(855,6)
Swap	1 150,0	900,0	900,0	900,0	500,0	-
Collar	-	-	-	-	-	-
Cap	75,0	-	-	-	-	-
Total Instruments Financiers Dérivés	1 225,0	900,0	900,0	900,0	500,0	-
POSITION NETTE APRÈS GESTION	(967,6)	(1 224,4)	(1 071,4)	(947,2)	(895,6)	(855,6)

Au 31 décembre 2019

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

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 bps - 50 bps	+ 1,3 million d'euros - 1,6 million d'euros	+ 6,3 millions d'euros - 6,5 millions d'euros
31/12/2019	+ 50 bps - 50 bps	+ 2,2 millions d'euros - 2,1 millions d'euros	+ 32,8 millions d'euros - 34,0 millions d'euros

8.3 Risque de liquidité

Trésorerie

Le Groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 1 277,5 millions d'euros au 31 décembre 2020 contre 830,2 millions d'euros 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 521,2 millions d'euros.

À cette date, une trésorerie d'un montant de 756,3 millions d'euros, est disponible au niveau du Groupe, qui dispose également de 1 165 millions d'euros supplémentaires de trésorerie mobilisable (sous la forme de lignes de crédit corporate confirmées non utilisées et non affectées à des projets).

Covenants

Les covenants (ratios financiers) à respecter au titre du Groupe concernent les crédits corporate obligataires cotés et bancaires pour un montant de 1 745 millions d'euros.

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

	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 <i>cash-flow</i> 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

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

- DSCR = loyers nets de la Société/coût de l'endettement financier net augmenté du remboursement du capital de l'emprunt > généralement à 1,50 (ou à un ratio inférieur) ;
- LTV en phase d'exploitation = *Loan To Value* = dettes financières nettes de la Société/valeur réévaluée du patrimoine de la Société est généralement < 60 % ;
- les covenants spécifiques aux crédits hypothécaires des centres en développement ou restructuration peuvent être plus contraignants que pour les crédits des centres en exploitation dans la limite des valeurs suivantes : DSCR > 2,0 et LTV < 60 %.

Au 31 décembre 2020, la société respecte contractuellement l'ensemble de ses covenants. S'il s'avérait hautement probable

que des remboursements partiels de certaines dettes hypothécaires devaient intervenir ultérieurement, le montant de ces remboursements est inscrit en passif courant jusqu'à sa date d'exigibilité.

Risque de contrepartie

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

Risque de change

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

NOTE 9 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Actionnariat d'Altarea SCA

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

(en pourcentage)	31/12/2020		31/12/2019	
	% capital	% droit de vote	% capital	% droit de vote
Actionnaires fondateurs et concert élargi ^(a)	45,85	46,22	45,76	46,22
Crédit Agricole Assurances	24,74	24,94	24,68	24,93
ABP	8,27	8,34	8,25	8,33
Opus investment BV ^(b)	1,49	1,50	1,33	1,34
Autocontrôle	0,81	-	1,00	-
FCPE + Public	18,84	19,00	18,98	19,17
TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00

(a) Les actionnaires fondateurs, Messieurs Alain Taravella et sa famille, et Jacques Nicolet, et le directeur général d'Altafi 2, Monsieur Jacques Ehrmann, agissant de concert.

(b) Et parties liées.

Transactions avec les parties liées

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

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

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

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

Prestations d'animation en faveur de la Société

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

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

Les prestations de services d'assistance, les refacturations de loyers et des refacturations diverses sont comptabilisées en déduction des autres charges de structure de la Société pour 0,2 million d'euros. Les prestations de services facturées par le Groupe Altarea aux parties liées le sont à des conditions normales de marché.

Actifs et passifs envers les parties liées

(en millions d'euros)	Altafi 2 SAS	
	31/12/2020	31/12/2019
Clients et autres créances	0,0	0,0
TOTAL ACTIF	0,0	0,0
Dettes fournisseurs et autres dettes ^(a)	0,0	1,2
TOTAL PASSIF	0,0	1,2

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

Rémunération de la gérance

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

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

La rémunération fixe de la Gérance au titre d'Altarea et d'Altareit est de 2 millions d'euros pour l'année.

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

Elle est de 0,5 million d'euros au 31 décembre 2020.

La Gérance a décidé, compte tenu des circonstances exceptionnelles liées à la pandémie de COVID-19, de renoncer à une partie de sa rémunération en 2020 et 2021, à hauteur de 30 % du montant de la rémunération variable payée en 2020 au titre du FFO 2019, et de la totalité de cette rémunération variable payée en 2021, au titre du FFO 2020. Ces dispositions ont fait l'objet d'une approbation par l'assemblée générale du 30 juin 2020.

Rémunérations de la présidence du conseil de surveillance

M. Christian de Gournay en sa qualité de président du conseil de surveillance d'Altarea a perçu en 2019 une rémunération brute qui est incluse dans la rémunération des principaux dirigeants du Groupe indiquée ci-après.

Rémunération des principaux dirigeants du Groupe

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Salaires bruts ^(a)	4,2	3,8
Charges sociales	1,6	1,5
Paiements fondés sur des actions ^(b)	4,1	4,1
Nombre Actions livrées au cours de la période	6 963	20 009
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	0,2	1,1
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,3	0,4

(a) Rémunérations fixes et variables.

(b) Charge calculée selon la norme IFRS 2.

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

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

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

(en nombre de droits sur capitaux propres en circulation)	31/12/2020	31/12/2019
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	67 603	72 489

Les informations présentées portent sur la rémunération et les avantages alloués (i) aux dirigeants mandataires sociaux au titre de mandats exercés dans des filiales, (ii) au Président du Conseil de Surveillance en 2019 et (iii) aux principaux cadres salariés du Groupe.

NOTE 10 ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS ÉVENTUELS

10.1 Engagements hors bilan

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

Des nantissements de titres, des cessions de créances (au titre des prêts intra-groupe, des contrats de couverture de taux, de TVA, des polices d'assurance...) ou des engagements de non cession

de parts sont également accordés par la Société en garantie de certains emprunts.

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

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

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

(en millions d'euros)	31/12/2019	31/12/2020	À moins d'un an	De un à 5 ans	À plus de 5 ans
Engagements reçus					
Engagements reçus liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements reçus liés au périmètre	8,5	9,6	-	4,1	5,5
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	170,5	165,3	134,2	17,2	13,9
Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)	89,4	87,9	87,9	-	-
Cautions reçues des locataires	25,6	20,4	2,0	6,0	12,4
Garanties de paiement reçues des clients	44,6	44,6	42,7	0,4	1,5
Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements	0,3	0,3	-	0,3	-
Autres engagements reçus liés aux activités opérationnelles	10,7	12,2	1,7	10,5	0,0
TOTAL	179,0	174,8	134,2	21,2	19,4
Engagements donnés					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	11,0	11,0	5,0	-	6,0
Engagements donnés liés au périmètre	80,7	73,4	1,5	72,0	-
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	2 206,2	2 306,7	1 160,4	1 107,9	38,4
Garanties d'achèvement des travaux (données)	1 932,3	1 965,7	1 046,8	913,8	5,0
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	193,7	235,8	75,1	160,6	0,1
Cautions d'indemnités d'immobilisation	40,3	51,0	31,4	17,4	2,1
Autres cautions et garanties données	39,9	54,3	7,0	16,1	31,2
TOTAL	2 297,9	2 391,2	1 166,8	1 179,9	44,4

Engagements reçus

Engagements reçus liés aux opérations de périmètre

Le Groupe a, dans le cadre de son acquisition du promoteur Severini, reçu un engagement de la part des cédants de garantir jusqu'au 31 janvier 2025 inclus, tout préjudice, trouvant son origine dans les activités, subi désormais par le Groupe dont la cause ou l'origine est antérieure au 31 mars 2018 et ce à hauteur de 2 millions d'euros maximum.

Le Groupe et Woodeum Holding ont organisé une liquidité potentielle sur leurs titres et notamment la capacité pour le Groupe d'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 ses activités de gestion immobilière et de transaction pour un montant de 87,9 millions d'euros.

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

Garanties de paiement reçues des clients

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

Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements

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

Autres engagements reçus

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

Engagements donnés

Engagements donnés liés aux opérations de financement

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

Engagements donnés liés aux opérations de périmètre

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

Les principaux engagements concernent :

- un engagement de souscription au capital des sociétés composant le fonds d'investissement AltaFund pour un montant de 35,2 millions d'euros (engagement ferme sur des opérations identifiées) ;
- des garanties de passif données à hauteur de 35 millions d'euros suite à la cession de divers actifs.

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

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

Engagements 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 principalement les achats de terrains ou d'immeubles de l'activité de promotion immobilière.

Loyers minima à percevoir

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

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
À moins d'un an	124,0	187,3
Entre 1 et 5 ans	214,3	416,9
Plus de 5 ans	169,1	185,0
LOYERS MINIMUM GARANTIS	507,4	789,2

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

10.2 Passifs éventuels

Aucun nouveau litige ou procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage dont les effets pourraient être significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société n'est apparu au

Cautions d'indemnités d'immobilisation

Dans le cadre de son activité de promotion, le Groupe est amené à signer avec les propriétaires de terrain des promesses de vente dont l'exécution est soumise à des conditions suspensives liées notamment à l'obtention des autorisations administratives. En contrepartie de son engagement, le propriétaire du terrain bénéficie d'une indemnité d'immobilisation qui prend la forme d'une avance (comptabilisée à l'actif du bilan) ou d'une caution (figurant en engagement hors bilan). Le Groupe s'engage à verser l'indemnité d'immobilisation s'il décide de ne pas acheter le terrain alors que les conditions suspensives sont levées.

Autres cautions et garanties données

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

Engagements réciproques

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

Autres engagements

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

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

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

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

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 POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Le 8 février, Carrefour et Altea ont annoncé la signature d'un partenariat portant sur la transformation et la valorisation d'actifs immobiliers

Partageant la même volonté d'être acteur de la ville de demain, Carrefour et Altea ont décidé de s'associer sur la mise en œuvre de 3 projets de développement urbain situés à Nantes, Sartrouville et Flins/Aubergenville. Au global, ce sont environ 25 hectares d'espaces qui deviendront demain, grâce à une refonte complète, des lieux de vie en plus de leur vocation commerciale initiale

Pour faire face à la pandémie de COVID-19, le Ministère de l'Économie, des Finances et de la Relance a décidé vendredi 29 janvier dernier la fermeture de l'ensemble des centres commerciaux d'une surface commerciale utile supérieure à 20 000 m² et un renforcement des jauges à raison d'une personne pour 10 m² pour les commerces de plus de 400 m².

Après application stricte du décret en date du 30 janvier 2021, Altea a annoncé le 4 février, être en mesure de maintenir en activité 21 de ses sites commerciaux sur un total de 27 en France, composés en grande partie de retail parks à ciel ouvert, de commerces en gares et d'espaces commerciaux en pieds d'immeuble. 68 % de la base locative du Groupe en quote-part reste donc ouverte sur le périmètre France.

En tout état de cause, cette situation ne remet pas en question le principe de continuité d'exploitation sur lequel les comptes consolidés du Groupe sont établis, compte tenu des liquidités dont il dispose au 31 décembre 2020.

NOTE 12 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	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
<i>(en millions d'euros)</i>																
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																
■ Altea SCA	0,3	0,3	19 %	20 %	0,3	0,3	37 %	34 %	–	–	0 %	0 %	0,6	0,6	22 %	24 %
■ Filiales intégrées globalement	1,1	1,1	74 %	74 %	0,5	0,5	59 %	60 %	0,3	0,1	100 %	100 %	1,9	1,7	73 %	71 %
Services autres que la certification des comptes																
■ Altea SCA	0,0	0,0	0 %	1 %	0,0	0,0	0 %	3 %	–	–	0 %	0 %	0,0	0,0	0 %	2 %
■ Filiales intégrées globalement	0,1	0,1	6 %	5 %	0,0	0,0	3 %	2 %	0,0	–	0 %	0 %	0,1	0,1	5 %	4 %
TOTAL	1,5	1,5	100 %	100 %	0,8	0,9	100 %	100 %	0,3	0,1	100 %	100 %	2,6	2,5	100 %	100 %

2.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

À l'Assemblée Générale de la société Altarea,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Altarea relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2020 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.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

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

■ Évaluation des écarts d'acquisition et des marques

Risque identifié

Au 31 décembre 2020, les écarts d'acquisition et les marques sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de 315 M€, dont 209 M€ relatifs aux écarts d'acquisition principalement liés aux acquisitions des sociétés Cogedim, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine et 105 M€ principalement relatifs aux marques Cogedim, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine.

Les écarts d'acquisition et les marques font l'objet d'un test de dépréciation annuel systématique ou plus fréquemment si des événements ou des circonstances, internes ou externes, indiquent qu'une réduction de valeur est susceptible d'être intervenue.

Pour les écarts d'acquisition, comme indiqué dans la note 2.4.7 de l'annexe aux comptes consolidés, une perte de valeur est comptabilisée si la valeur comptable des actifs (et certains passifs associés) au bilan s'avère supérieure à la valeur recouvrable de l'unité génératrice de trésorerie (« U.G.T. ») ou du groupe d'U.G.T. La valeur recouvrable est définie comme le montant le plus élevé entre le prix de vente net des frais susceptibles d'être encourus pour réaliser la vente et la valeur d'utilité de l'U.G.T. ou du groupe d'U.G.T.

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

Les marques sont testées individuellement. Leur valeur recouvrable est déterminée selon la méthode des redevances.

Compte tenu des montants et de la sensibilité de ces actifs aux variations de données et des hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations, en particulier les prévisions de flux de trésorerie et les taux d'actualisation utilisés, nous avons considéré l'évaluation des écarts d'acquisition et des marques comme un point clé de l'audit, étant précisé que, comme indiqué dans la note 2.2 de l'annexe, les estimations comptables pour les comptes au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un contexte de crise économique et sanitaire liée au Covid-19 et 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.

Notre réponse

Nous avons pris connaissance du processus défini par le groupe relatif à la détermination de la valeur recouvrable des écarts d'acquisition et des marques, regroupés en Unités Génératrices de Trésorerie (U.G.T).

Nos travaux ont également consisté à :

- prendre connaissance des principes et des méthodes de détermination des valeurs recouvrables des U.G.T. auxquelles les écarts d'acquisition sont rattachés ainsi que des actifs nets réévalués correspondants ;
- rapprocher la valeur nette comptable de l'actif net rattaché aux U.G.T. testées avec les données comptables du groupe ;
- analyser, en incluant dans nos équipes d'audit des experts en évaluation, les modèles d'évaluation utilisés ainsi que les taux de croissance à long terme, les taux d'actualisation et les taux de redevance appliqués dans ces modèles ;
- étudier, grâce à des entretiens avec la direction, les principales hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations budgétaires sous-tendant les flux de trésorerie utilisés dans les modèles de valorisation. A ce titre, nous avons comparé les estimations des projections de flux de trésorerie des périodes précédentes aux réalisations effectives correspondantes. Nous avons examiné la prise en compte par la direction du contexte de crise économique et sanitaire liée au Covid-19 et nous avons rapproché les résultats des analyses de sensibilité conduites par la direction en les comparant à celles réalisées par nos soins ;
- tester, par sondages, l'exactitude arithmétique des évaluations retenues par le Groupe.

■ Évaluation des immeubles de placement en exploitation et des immeubles de placement en cours de développement ou de construction

Risque identifié	Notre réponse
<p>Le portefeuille d'immeubles de placement du groupe est constitué d'immeubles en exploitation et d'immeubles en cours de développement ou de construction pour compte propre.</p> <p>Au 31 décembre 2020, les immeubles de placement sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de 4 025 M€, soit 45 % du total actif, dont 3 649 M€ d'immeubles de placement évalués à la juste valeur, 211 M€ d'immeubles de placement évalués au coût et 165 M€ de droits d'utilisation sur immeubles de placement.</p> <p>En application de la norme IAS 40, le groupe a opté pour le modèle de la juste valeur et valorise ses immeubles de placement en conséquence à la juste valeur et ce, à chaque fois que celle-ci peut être déterminée de façon fiable. Sinon, ils sont laissés au coût et font l'objet de test de valeurs au minimum une fois par an et à chaque fois qu'il existe des indices de pertes de valeur.</p> <p>Comme indiqué dans la note 2.4.5 de l'annexe aux comptes consolidés, les immeubles de placement en exploitation sont systématiquement évalués à la juste valeur. Les immeubles de placement en cours de développement ou de construction sont évalués soit au coût, soit à la juste valeur.</p> <p>Pour les immeubles de placement valorisés à la juste valeur, le groupe s'appuie sur des expertises établies par des experts principalement externes donnant des évaluations, droits inclus, et prenant en compte une décote à hauteur des droits correspondant aux frais et droits de mutation.</p> <p>Les experts utilisent deux méthodes d'évaluation :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ une méthode d'actualisation des flux futurs de trésorerie projetés sur dix ans avec prise en compte d'une valeur de revente en fin de période déterminée par capitalisation des loyers nets ; ■ et une méthode reposant sur la capitalisation des loyers nets ; les experts appliquent un taux de rendement en fonction des caractéristiques du site et des revenus locatifs retraités de l'ensemble des charges supportées par le propriétaire. <p>L'évaluation d'un immeuble de placement est un exercice complexe d'estimation qui requiert des jugements importants de la part de la direction, établis sur la base des rapports des experts indépendants.</p> <p>Ces estimations intègrent des hypothèses de taux d'actualisation, de rendement et de données locatives qui dépendent de l'évolution du marché et qui pourraient s'avérer différentes dans le futur. De plus, elles ont dû être réalisées pour les comptes au 31 décembre 2020 dans un contexte de crise économique et sanitaire.</p> <p>Nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées dans l'évaluation des immeubles de placement.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des immeubles de placement en exploitation et des immeubles de placement en cours de développement ou de construction mis en œuvre par le groupe.</p> <p>Nos travaux ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ apprécier l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de modes de rémunération définies par le groupe ainsi que leur compétence au regard notamment de leurs qualifications professionnelles et leur expérience ; ■ prendre connaissance des instructions que la direction du groupe a données par écrit aux experts détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux, ■ examiner, par sondage, la cohérence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valorisation des immeubles de placement à la juste valeur, avec des données telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ; ■ analyser les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives de marché, en les comparant aux données de marché disponibles ; ■ étudier la manière dont les experts indépendants ont pris en compte l'impact du Covid-19 dans les évaluations d'actifs, notamment les hypothèses de loyers, vacance et recommercialisation ; ■ nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et, en incluant dans notre équipe d'audit nos experts en évaluation, apprécier la permanence de la méthodologie d'évaluation retenue et prendre connaissance des principaux jugements portés ; ■ rapprocher les valeurs des expertises immobilières des valeurs retenues dans les comptes consolidés. <p>Par ailleurs, pour les immeubles de placement en cours de développement ou de construction enregistrés à la juste valeur, nous avons apprécié le respect des critères de passage à la juste valeur (pourcentage de commercialisation et fiabilisation du prix de revient).</p> <p>Concernant les immeubles de placement en cours de développement ou de construction maintenus au coût, nous avons analysé, à partir d'entretiens avec les directeurs de développement et les chefs de projets, les hypothèses retenues par la direction pour la mise en œuvre des tests de dépréciation, notamment les coûts encourus sur la période, l'avancement du projet, les coûts restant à engager et les éventuels risques opérationnels, le cas échéant.</p>

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

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2020, les actifs d'impôt différés relatifs aux déficits reportables s'élèvent à 79 M€.</p> <p>Comme indiqué dans la note 2.4.16 de l'annexe aux comptes consolidés, ces actifs d'impôts différés sont reconnus dans la mesure où il devient probable qu'un bénéfice futur imposable permettra de les recouvrer sur la base d'un business plan fiscal établi par le management établi sur une durée raisonnable. Les impôts différés relatifs aux activations de déficits fiscaux se rapportent principalement aux déficits activés dans le groupe d'intégration fiscale Altareit et aux déficits partiellement activés dans le secteur taxable des sociétés Altarea SCA et Foncière Altarea SAS.</p> <p>Nous avons considéré l'évaluation de la valeur recouvrable des actifs d'impôts différés relatifs aux déficits fiscaux comme un point clé de l'audit en raison de l'importance des jugements de la direction pour la comptabilisation de ces actifs et du caractère significatif de leur montant.</p>	<p>Nous avons analysé la cohérence de la méthodologie appliquée pour la reconnaissance des impôts différés comptabilisés avec les règles fiscales en vigueur à la clôture, notamment avec les taux d'impôt adoptés et les règles de limitation d'imputation des déficits reportables, propres à chaque juridiction.</p> <p>Notre approche a consisté à examiner les business plans fiscaux relatifs essentiellement aux prévisions de résultats liés à l'activité de promotion immobilière dans le groupe d'intégration fiscale Altareit pour apprécier la capacité du groupe, dans le contexte lié au Covid-19, à dégager des résultats taxables futurs permettant l'utilisation des déficits fiscaux activés.</p> <p>Nous avons comparé ces business plans fiscaux avec les prévisions de flux de trésorerie futurs utilisées le cas échéant dans le cadre des tests annuels de dépréciation des écarts d'acquisition et des marques, et examiné les principales données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces prévisions de résultats fiscaux.</p>

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

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2020, les stocks immobiliers sont inscrits au bilan pour un montant de 860 M€ et la marge immobilière s'élève à 224 M€ pour l'exercice 2020. Comme indiqué dans la note 2.4.17 de l'annexe aux comptes consolidés, le chiffre d'affaires et les coûts (marge immobilière) sont reconnus dans les comptes du groupe selon la méthode de l'avancement. L'intégralité des opérations de Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) et de Contrat de Promotion Immobilière (CPI) est concernée par cette méthode.</p> <p>Pour ces programmes, le chiffre d'affaires des ventes notariées est comptabilisé, conformément à la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats », proportionnellement à l'avancement technique des programmes mesuré au prorata des coûts directement rattachables à la construction, y compris le foncier, engagés par rapport au budget total et à l'avancement de la commercialisation, déterminé au prorata des ventes régularisées sur le total des ventes budgétées.</p> <p>Comme indiqué dans la note 2.4.8 de l'annexe aux comptes consolidés, les stocks sont évalués au prix de revient sous déduction de la quote-part de prix de revient sortie à l'avancement pour les opérations réalisées en VEFA ou en CPI. Des dépréciations sont comptabilisées lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure au prix de revient.</p> <p>Compte tenu du caractère significatif des stocks, du chiffre d'affaires et de la marge immobilière dans les comptes consolidés du groupe et des jugements nécessaires de la direction pour la comptabilisation de ces éléments, notamment dans un contexte de crise économique et sanitaire liée au Covid-19, nous avons considéré l'évaluation de ces éléments comme un point clé de l'audit.</p>	<p>Notre approche a consisté à examiner les hypothèses retenues par la direction pour l'évaluation du résultat des opérations immobilières et notamment les hypothèses relatives aux prix de vente, aux coûts d'acquisition du foncier, aux coûts de construction, aux honoraires de prestations de services et aux coûts internes.</p> <p>Nous avons rapproché les taux d'avancement technique des opérations présentant un chiffre d'affaires et des coûts (marge immobilière) significatifs des confirmations externes réalisées par les maîtres d'œuvre pour les coûts de construction et des actes d'acquisition pour les coûts du foncier. Par ailleurs, nous avons rapproché les taux d'avancement commercial des actes notariés en réalisant des tests de détails sur les ventes de l'exercice. Nous avons également inclus dans l'équipe d'audit des membres ayant une compétence particulière en systèmes d'information pour réaliser des tests sur les contrôles applicatifs liés au processus de commercialisation.</p> <p>Nous avons également examiné les coûts encourus et restant à encourir sur les projets les plus significatifs afin d'identifier les contrats déficitaires et, le cas échéant, nous avons rapproché ces coûts de la perte à terminaison de ces contrats.</p> <p>Enfin, nous avons vérifié, par sondages, l'exactitude arithmétique du chiffre d'affaires et des marges immobilières correspondantes dégagées au cours de l'exercice et enregistrées dans les comptes consolidés, à partir des marges à terminaison et des taux d'avancement commercial et technique.</p> <p>L'évaluation des stocks relatifs aux projets non encore lancés commercialement, d'une part, et aux projets livrés, d'autre part, a fait ainsi l'objet d'une attention particulière dans le contexte lié au Covid-19. Pour les opérations non encore lancées commercialement, nous avons examiné l'existence de perspectives profitables, à partir d'entretiens avec la direction et d'analyses des budgets d'opération. Pour les projets livrés, nous avons analysé les prix de vente prévisionnels des lots en stocks avec les prix de vente des lots actés.</p>

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion de la gérance. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

■ Format de présentation des comptes consolidés inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité de la gérance. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

■ Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2020, le cabinet GRANT THORNTON était dans la cinquième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la onzième année.

Par ailleurs, le cabinet AACÉ Île-de-France, membre du réseau GRANT THORNTON et le cabinet ERNST & YOUNG Audit, étaient précédemment commissaires aux comptes depuis 2004.

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

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la gérance.

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

■ Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

■ Rapport au comité d'audit

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

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

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

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 19 mars 2021

Les Commissaires aux Comptes

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International

Laurent Bouby

ERNST & YOUNG et Autres

Anne Herbein