

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

ALTAREA

Société en commandite par actions
au capital de 263 981 998,22 €
87, rue de Richelieu
75002 Paris

Exercice clos le 31 décembre 2020

Grant Thornton

Commissaire aux Comptes

29, rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine

ERNST & YOUNG et Autres

Commissaire aux Comptes

Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La-Défense Cedex

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

ALTAREA

Exercice clos le 31 décembre 2020

A l'Assemblée Générale de la société Altarea,

Opinion

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

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} 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 annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

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

Risque identifié	Notre réponse
<p>Les titres de participation, les créances rattachées à des participations et les prêts figurant au bilan au 31 décembre 2020 pour un montant net de M€ 2.597, représentent un des postes les plus importants du bilan (92 % de l'actif). Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition ou leur valeur d'apport et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité. Les créances rattachées à des participations et les prêts rattachés à des participations indirectes sont comptabilisés à leur valeur d'apport ou à leur valeur nominale.</p> <p>Comme indiqué dans la note 3.2.2.2 « Principes et méthodes comptables » aux paragraphes « Titres de participation » et « Créances rattachées aux participations et prêts » de l'annexe aux comptes annuels, la valeur d'utilité des titres de participation est appréciée par la direction en fonction de critères multiples tels que l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de rentabilité, les perspectives de développement à long terme et la conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous filiales. Les créances et les prêts présentant un risque total ou partiel de non recouvrement sont dépréciés, en tenant compte notamment des caractéristiques de l'avance, de la capacité de remboursement de la filiale et de ses perspectives d'évolution.</p> <p>L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, éléments qui peuvent correspondre selon le cas à des éléments historiques (situation nette réévaluée) ou à des éléments prévisionnels (perspectives de rentabilité).</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation.</p> <p>Nos travaux ont notamment consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ prendre connaissance des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes à l'estimation de la valeur d'utilité des titres de participation dans le contexte liée à la Covid-19 ;▶ rapprocher l'actif net retenu par la direction dans ses évaluations avec les données sources issues des comptes des filiales ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques le cas échéant, et étudier les éventuels ajustements opérés ;▶ tester, par sondages, l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'utilité retenues ;▶ recalculer, par sondages, les dépréciations enregistrées par la société. <p>Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont consisté également, le cas échéant, à :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées à des participations et des prêts au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ;▶ examiner la nécessité de comptabiliser une provision pour risques dans les cas où la société est engagée à supporter les pertes d'une filiale présentant des capitaux propres négatifs.

Compte tenu du poids des titres de participation au bilan, de la complexité des modèles utilisés et de leur sensibilité aux variations de données et des hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations, nous avons considéré l'évaluation des titres de participation, des créances rattachées à des participations et des prêts comme un point clé de l'audit, par ailleurs impacté par le contexte de crise sanitaire actuel.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

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

Autres vérifications ou informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels 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 annuels 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.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels 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 AACE Ile-de-France, membre du réseau Grant Thornton et le cabinet Ernst & Young Audit, étaient précédemment commissaires aux comptes depuis 2004.

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

Rapport au comité d'audit

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

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

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

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

Les commissaires aux comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International



Laurent Bouby
Associé

ERNST & YOUNG et Autres



Anne Herbein
Associée

3.1 ETATS FINANCIERS

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

En milliers d'euros

Rubriques	2020	2019
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens et services)	11 095,6	16 903,8
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	11 095,6	16 903,8
Production stockée		
Production immobilisée	5 056,8	6 092,0
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts charges	1 038,9	928,8
Autres produits	252,8	128,1
PRODUITS D'EXPLOITATION	17 444,2	24 052,8
Achats de marchandises		
Variation de stock (marchandises)		
Achats matières premières et autres approvisionnements		
Variations de stock (matières premières et approvisionnements)		
Autres achats et charges externes	19 571,4	25 410,8
Impôts, taxes et versements assimilés	863,2	2 948,4
Salaires et traitements	1 046,4	1 088,4
Charges sociales	177,7	306,1
DOTATIONS D'EXPLOITATION		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	3 655,8	4 818,6
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	708,1	396,3
Pour risques et charges : dotations aux provisions	346,8	1 228,9
Autres charges	605,8	519,6
CHARGES D'EXPLOITATION	26 975,3	36 717,1
RESULTAT D'EXPLOITATION	(9 531,1)	(12 664,3)
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participations	165 129,6	129 061,1
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	3 721,3	3 134,0
Autres intérêts et produits assimilés	5 544,4	7 290,9
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	62 943,0	28 555,5
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	3 339,8	
PRODUITS FINANCIERS	240 678,1	168 041,5
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	2 052,6	63 919,0
Intérêts et charges assimilées	110 802,9	99 429,3
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	49 951,8	
CHARGES FINANCIERES	162 807,3	163 348,3
RESULTAT FINANCIER	77 870,8	4 693,1
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	68 339,7	(7 971,2)
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	160,0	50,8
Produits exceptionnels sur opérations en capital	50 528,0	64 138,5
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	86 496,7	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	137 184,7	64 189,2
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0,3	0,5
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	137 217,2	40 983,1
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	137 217,5	40 983,6
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(32,8)	23 205,7
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	5 826,7	1 329,3
TOTAL DES PRODUITS	395 307,0	256 283,5
TOTAL DES CHARGES	332 826,8	242 378,3
BENEFICE OU PERTE	62 480,2	13 905,2

BILAN ACTIF

En milliers d'euros

Rubriques	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2020	31/12/2019
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires	1 420,0	1 308,4	111,5	116,8
Fonds commercial				
Immobilisations incorporelles en-cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	18 261,8	143,9	18 117,9	18 131,2
Constructions	83 218,4	41 654,2	41 564,2	36 518,7
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres	49,9	48,7	1,2	1,2
Immobilisations corporelles en-cours	3 061,8		3 061,8	6 639,4
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations	1 372 881,1		1 372 881,1	1 350 432,7
Créances rattachées à des participations	977 569,0		977 569,0	714 602,2
Autres titres immobilisés				
Prêts	246 591,3		246 591,3	455 269,7
Autres immobilisations financières	2 367,1		2 367,1	2 539,8
ACTIF IMMOBILISE	2 705 420,3	43 155,2	2 662 265,1	2 584 251,7
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commande				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	5 814,9	2 515,3	3 299,6	1 856,3
Autres	107 196,3		107 196,3	76 618,4
Capital souscrit - appelé, non versé				
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 23949178,22)	23 949,2		23 949,2	33 118,2
INSTRUMENTS DE TRESORERIE				
Instruments de trésorerie	3 381,2		3 381,2	
DISPONIBILITES				
Disponibilités	16 418,7		16 418,7	85 424,3
Charges constatées d'avance	174,2		174,2	219,8
ACTIF CIRCULANT	156 934,5	2 515,3	154 419,2	197 237,0
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts	8 403,4	2 052,6	6 350,8	7 674,4
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	2 870 758,2	47 723,1	2 823 035,1	2 789 163,0

BILAN PASSIF

En milliers d'euros

Rubriques	2020	2019
Capital (dont versé 263 982 998)	263 983,0	255 195,8
Primes d'émission, de fusion, d'apport	233 781,1	311 769,6
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	21 740,6	21 045,3
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres		
Report à nouveau		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	62 480,2	13 905,2
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	581 984,8	601 915,9
Provisions pour risques	329,5	63 523,7
Provisions pour charges	609,7	918,5
PROVISIONS	939,1	64 442,2
Produits des émissions de titres participatifs	195 078,3	195 078,3
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES	195 078,3	195 078,3
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	1 483 308,5	1 291 852,9
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	80 102,0	80 125,0
Emprunts et dettes financières diverses	470 983,7	544 951,0
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours	113,6	218,1
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 000,0	2 186,3
Dettes fiscales et sociales	4 853,0	752,9
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 029,9	4 859,8
Autres dettes	3 642,2	2 780,5
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
DETTES	2 045 032,8	1 927 726,6
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	2 823 035,1	2 789 163,0

3.2 ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

Altarea est une Société en Commandite par Actions dont les actions sont admises depuis 2004 aux négociations sur le marché réglementé unique Eurolist d'Euronext Paris S.A. (compartiment A). Le siège social est situé 87, rue de Richelieu à Paris 2ème.

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

Cette annexe est établie en milliers d'euros. Ces comptes annuels ont été arrêtés par la Gérance le 25 février 2021 après examen par le Conseil de Surveillance.

3.2.1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Altarea a réalisé le placement d'une émission obligataire de 300 millions d'euros le 16 décembre 2020 auprès d'investisseurs européens (soit 299 millions d'euros net).

Altarea a également procédé au remboursement partiel de l'emprunt obligataire à échéance 2024 à hauteur de 114,5 millions de nominal.

L'année 2020 a été marquée par les incertitudes liées à l'épidémie de Covid-19. La société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation visant à limiter les impacts tout en permettant la continuité de ses activités.

Lors du premier confinement, la société a appliqué les mesures mises en œuvre à partir de mi-mars 2020 en France.

- Jusqu'au 11 mai : activité limitée aux commerces essentiels
- A partir du 11 mai : ensemble des commerces à l'exception des restaurants et cinémas
- A partir du 2 juin : tous commerces y compris cafés et restaurants

Lors du deuxième confinement, les centres commerciaux ont fermé leurs portes le 30 octobre 2020 pour une réouverture du 28 novembre jusqu'au 31 décembre.

Les comptes 2020 ont été impactés par la crise sanitaire avec la mise en place d'un dispositif d'accompagnement des preneurs qui a conduit la société à accorder des allègements de loyer, sans contrepartie pour les TPE et en contrepartie de modifications du contrat de bail (extension de la durée ou augmentation de la valeur locative) pour les autres preneurs. Les provisions pour créances douteuses ont également été ajustées pour tenir compte des risques de non recouvrement des créances.

Ces impacts négatifs sont à corriger du crédit d'impôt accordé suite à la renonciation des loyers de novembre 2020. Ce crédit d'impôt a été comptabilisé dans les comptes d'Altarea.

3.2.2 PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

3.2.2.1 Référentiel et comparabilité des comptes

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

Les principes et méthodes comptables sont identiques à ceux appliqués pour l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

3.2.2.2 Principes et méthodes comptables

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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

Les immobilisations incorporelles sont susceptibles d'être dépréciées lorsque leur valeur

comptable présente un écart significatif par rapport à leur valeur d'utilité telle que définie par le plan comptable général.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

VALEUR BRUTE DES IMMEUBLES

Les immeubles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition, leur valeur d'apport hors frais d'acquisition pour les immeubles apportés ou leur

coût de revient pour les immeubles construits ou restructurés. De façon générale, les frais d'acquisition (droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes) sont comptabilisés en charges.

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

AMORTISSEMENT DES IMMEUBLES

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

Composants	Durées d'utilité (Centres Commerciaux)	Durées d'utilité (Locaux d'activité)
Structure (Gros-cœur et VRD)	50 ans	30 ans
Façades, Etanchéité	25 ans	30 ans
Equipements techniques et IGT	20 ans	20 ans
Aménagements et agencements	15 ans	10 ans

DEPRECIATION DES IMMEUBLES

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

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

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

AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

TITRES DE PARTICIPATION

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

Les titres de participation sont susceptibles d'être dépréciés lorsque leur valeur comptable présente un écart négatif significatif par rapport à leur valeur d'utilité pour l'entreprise, cette dernière étant appréciée en fonction de critères multiples tels que l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de rentabilité, les perspectives de

développement à long terme, la conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous filiales.

CREANCES RATTACHEES AUX PARTICIPATIONS ET PRETS

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

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

CREANCES

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

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

ACTIONS PROPRES

Les actions propres sont enregistrées dans les comptes suivants :

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

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

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

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

AUTRES VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

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

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

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

PROVISIONS

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

INDEMNITE DE DEPART A LA RETRAITE

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

FRAIS DE MISE EN PLACE DES EMPRUNTS

Les frais de mise en place des emprunts sont comptabilisés en charges. Les primes de

remboursement des emprunts obligataires sont étalées sur la durée de vie des emprunts.

CHARGES ET PRODUITS LOCATIFS

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

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

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

FRAIS DE COMMERCIALISATION

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

INSTRUMENTS FINANCIERS

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

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

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

latents sont présentés dans la partie qui traite des engagements hors bilan.

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

IMPOTS

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

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

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

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

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

3.2.3 COMMENTAIRES, CHIFFRES, ET TABLEAUX ANNEXES

3.2.3.1 NOTES RELATIVES AUX POSTES DE BILAN – ACTIF

3.2.3.1.1 Immobilisations incorporelles

Tableau des immobilisations incorporelles brutes (en milliers d'euros)

Immobilisations incorporelles	31/12/2019	Augmentation	Diminution	31/12/2020
Logiciels	1 420,0			1 420,0
Total	1 420,0			1 420,0

Tableau des amortissements des immobilisations incorporelles (en milliers d'euros)

Amortissements	31/12/2019	Dotations	Reprises	31/12/2020
Logiciels	1 303,2	5,3		1 308,4
Total	1 303,2	5,3		1 308,4

3.2.3.1.2 Immobilisations corporelles

Tableau des immobilisations corporelles brutes (en milliers d'euros)

Immobilisations corporelles	31/12/2019	Acquisition	Apport	Sortie Cession	31/12/2020
TERRAINS	18 261,8				18 261,8
CONSTRUCTIONS	74 535,6		8 682,8		83 218,4
Structure (Gros Œuvre et VRD)	28 898,8		3 445,8		32 344,7
Façades, Etanchéité	7 224,7		861,5		8 086,2
Equipements techniques et IGT	21 674,1		2 584,4		24 258,5
Aménagements et agencements	16 737,9		1 791,2		18 529,1
AUTRES IMMOBILISATIONS	49,9				49,9
Installations techn., matériel et outillages industriels					
Installations générales, agencements divers					
Matériel de transport	23,9				23,9
Matériel de bureau, informatique, mobilier	26,0				26,0
Emballages récupérables et divers					
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	6 639,4		1 072,2	4 649,9	3 061,8
Foncier	220,2		756,8		977,0
Constructions	4 977,3			4 649,9	327,4
Autres	1 442,0		315,4		1 757,4
Total	99 486,7		9 754,9	4 649,9	104 591,8

Les travaux de rénovation du centre commercial La Vigie ont été livrés en 2020.

Tableau des amortissements des immobilisations corporelles (en milliers d'euros)

Amortissements	31/12/2019	Dotations	Cessions	31/12/2020
TERRAINS	130,6	13,3		143,9
CONSTRUCTIONS	38 016,9	3 637,2		41 654,2
Structure (Gros-œuvre et VRD)	7 055,4	602,2		7 657,7
Façades	3 604,5	320,9		3 925,4
Equipements techniques et IGT	13 734,1	1 262,1		14 996,2
Aménagements et agencements	13 622,9	1 452,0		15 074,9
AUTRES IMMOBILISATIONS	48,7			48,7
Installations techn., matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport	23,9			23,9
Matériel de bureau, informatique, mobilier	24,8			24,8
Emballages récupérables et divers				
Total	38 196,2	3 650,6		41 846,7

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

3.2.3.1.3 Immobilisations financières

Tableau des immobilisations financières brutes (en milliers d'euros)

Immobilisations Financières	31/12/2019	Augmentation	Diminution	31/12/2020
TITRES DE PARTICIPATIONS	1 365 178,5	22 448,4	14 745,8	1 372 881,1
CREANCES FINANCIERES	1 244 162,6	816 100,6	833 735,6	1 226 527,5
Créances rattachées à des participations	714 602,2	814 455,2	551 488,3	977 569,0
Prêts et autres immobilisations	529 560,4	1 645,4	282 247,3	248 958,5
Total	2 609 341,1	838 548,9	848 481,5	2 599 408,5

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

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

- la cession des titres de la société Alta Développement Italie à Foncière Altarea.

- la création de l'OPCI Alta Commerces Europe.

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

Tableau des provisions des immobilisations financières (en milliers d'euros)

Provisions pour Dépréciations	31/12/2019	Diminutions de l'exercice		31/12/2020
		Augment. de l'exercice Dotation	Provisions devenues sans objet Provisions utilisées	
Dépréciations des titres de participation	14 745,8		14 745,8	
Dépréciations des autres immobilis. financières	71 750,9		71 750,9	
Total	86 496,7		86 496,7	

Les provisions ont été reprises suite à la cession des titres de participation Alta Développement Italie et du prêt accordé à Altalux Italy à la société Foncière Altarea.

3.2.3.1.4 Créances

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

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

Tableau des créances (en milliers d'euros)

Créances	Montant brut 2020	Provision	Montant net 2020	Montant net 2019
Créances clients et comptes rattachés	5 814,9	2 515,3	3 299,6	1 856,3
Autres créances	107 196,3		107 196,3	76 618,4
Personnel et comptes rattachés	8,3		8,3	117,1
Fournisseurs débiteurs	3 654,3		3 654,3	
Etat, autres collectivités : impôt sur les sociétés				1 324,2
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	2 052,5		2 052,5	3 072,9
Etat, autres collectivités : créances diverses	1,9		1,9	
Groupe et associés	101 168,7		101 168,7	71 862,1
Débiteurs divers	310,7		310,7	242,0
Total	113 011,3	2 515,3	110 495,9	78 474,7

Tableau de ventilation des créances par échéance (en milliers d'euros)

Créances	Montant brut 2020	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Créances clients et comptes rattachés	5 814,9	5 814,9		
Personnel et comptes rattachés	8,3	8,3		
Fournisseurs débiteurs	3 654,3	3 654,3		
Etat, autres collectivités : impôt sur les sociétés				
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	2 052,5	2 052,5		
Etat, autres collectivités : créances diverses	1,9	1,9		
Groupe et associés	101 168,7	101 168,7		
Débiteurs divers	310,7	310,7		
Total	113 011,3	113 011,3		

Tableau des produits à recevoir (en milliers d'euros)

Produits à recevoir inclus dans les postes du bilan	31/12/2020	31/12/2019
Prêts	2 274,5	2 447,1
Etat - produits à recevoir		1 324,2
Créances clients	348,0	464,2
Fournisseurs débiteurs	3 654,3	
Total	6 276,8	4 235,5

3.2.3.1.5 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont composées d'actions propres pour un montant de 24 millions d'euros.

Valeurs mobilières de placement	31/12/2019	Augmentation	Diminution	Provision	31/12/2020
Actions propres	33 118,2	9 627,6	18 796,6		23 949,2
Total	33 118,2	9 627,6	18 796,6		23 949,2
Nb Actions	166 408	77 152	104 238		139 322

Au 31 décembre 2020, les actions propres sont constituées d'une part d'actions destinées à l'animation de cours et d'autre part d'actions destinées à être livrées aux salariés des filiales de la société.

3.2.3.1.6 Instruments de trésorerie

Instruments de trésorerie	31/12/2019	Augmentation	Diminution	Provision	31/12/2020
Instruments de trésorerie		3 381,2			3 381,2
Total		3 381,2			3 381,2

Conformément au règlement de l'ANC 2015-05 du 2 juillet 2015 relatif aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture, les primes et les soultes sont étalées sur la durée de vie des instruments. L'impact au titre de 2020 s'élève à 3,4 millions d'euros à l'actif du bilan.

3.2.3.1.7 Tableau des dépréciations

Tableau des dépréciations de l'actif circulant (en milliers d'euros)

Provisions pour Dépréciations	31/12/2019	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2020
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Dépréciations des stocks et en cours					
Dépréciations des comptes clients	1 901,3	708,1	39,8	54,3	2 515,3
Autres dépréciations					
Total	1 901,3	708,1	39,8	54,3	2 515,3

3.2.3.2 NOTES RELATIVES AUX POSTES DE BILAN – PASSIF

3.2.3.2.1 Capitaux propres et fonds propres

Tableau d'évolution des capitaux propres (en milliers d'euros)

Capitaux Propres	31/12/2019	Affectation	Dividendes	Augment. capital et apports	Variation 2020	31/12/2020
Capital Social	255 195,8			8 787,2		263 983,0
Prime d'émission / apport / Ecart de réévaluation	311 769,6		(138 143,9)	60 155,4		233 781,1
Réserve légale	21 045,3	695,3				21 740,6
Réserve disponible						
Report à nouveau						
Résultat de l'exercice	13 905,2	(695,3)	(13 209,9)		62 480,2	62 480,2
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
Total	601 915,9		(151 353,8)	68 942,6	62 480,2	581 984,8

Après affectation de 5 % du résultat de l'exercice soit 695,29 milliers d'euros à la réserve légale, l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 30 juin 2020 a décidé le versement d'un dividende unitaire de 9 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, soit un montant total de 149,1 millions d'euros aux associés commanditaires et le versement d'un dividende préciputaire à l'associé commandité de 2,24 millions d'euros.

Le capital au 31 décembre 2020 s'élève à 264 millions d'euros, divisé en 17 275 839 actions au nominal de 15,28 euros et de 10 parts de commandité au nominal de 100 euros.

Le montant des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée est de 195 millions euros au 31 décembre 2020.

3.2.3.2.2 Provisions

Tableau d'évolution des provisions (en milliers d'euros)

Provisions pour Risques & Charges	31/12/2019	Augment. de l'exercice		Diminutions de l'exercice		31/12/2020
		Dotations	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées		
Provisions pour impôts	914,5				304,8	609,7
Autres provisions pour risques et charges	63 527,8	346,8	62 947,0	598,0		329,5
Total	64 442,2	346,8	62 947,0	902,9		939,1

Les provisions pour risques et charges concernent les droits à actions gratuites de salariés. La provision Market To Market dotée au 31 décembre 2019 pour 62,9 millions d'euros a été reprise entièrement.

3.2.3.2.3 Emprunts et autres dettes

Tableau de ventilation des dettes par échéance (en milliers d'euros)

Emprunts et autres Dettes	31/12/2020	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2019
DETTES FINANCIERES	2 034 507,7	717 282,8	467 225,0	850 000,0	1 917 147,1
Autres emprunts obligataires	1 483 308,5	247 808,5	385 500,0	850 000,0	1 291 852,9
Emprunts bancaires	393 899,4	313 899,4	80 000,0		504 408,8
Dépôts et cautionnements reçus	1 725,0		1 725,0		1 642,9
Groupe et associés	155 461,3	155 461,3			119 024,3
Autres dettes	113,6	113,6			218,1
DETTES ET AUTRES DETTES	10 525,1	10 525,1			10 579,5
Fournisseurs et comptes rattachés	1 000,0	1 000,0			2 186,3
Dettes Personnel et Organismes sociaux	152,7	152,7			195,5
Dettes fiscales	4 700,4	4 700,4			557,4
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 029,9	1 029,9			4 859,8
Autres dettes	3 642,2	3 642,2			2 780,5
Produits constatés d'avance					
Total	2 045 032,8	727 807,9	467 225,0	850 000,0	1 927 726,6

Tableau des primes de remboursement des obligations (en milliers d'euros)

Variation de l'amortissement sur la prime	31/12/2019	+	-	31/12/2020
Prime de remboursement des obligations	7 674,4	729,0	2 052,6	6 350,8
Total	7 674,4	729,0	2 052,6	6 350,8

Les emprunts obligataires ont fait l'objet d'une prime d'émission, amortie sur la durée de l'emprunt et à hauteur de 2 052,6 milliers d'euros au titre de l'exercice 2020.

La prime d'émission obligataire de 0,7 million d'euros a été versée dans le cadre du nouvel emprunt obligataire contracté le 16 décembre 2020.

La prime d'émission obligataire a été remboursée à hauteur de 2 millions lors du remboursement partiel de l'emprunt obligataire à échéance 2024.

Au 31 décembre 2020, les emprunts bancaires hors intérêts courus et billets de trésorerie s'élèvent à 80 millions d'euros.

Tableau des charges à payer dans les postes de bilan

Charges à payer inclus dans les postes du bilan	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts et dettes financières	16 854,5	10 795,7
Fournisseurs et comptes rattachés	548,4	341,2
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 011,1	4 186,8
Impôts, taxes et versements assimilés		4,5
Charges de personnel		
Groupe et associés	53,5	1 237,9
Divers	3 176,6	2 694,1
Total	21 644,2	19 260,3

3.2.3.3 NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

3.2.3.3.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué d'une part de loyers, des refacturations de charges locatives et de travaux aux locataires des centres commerciaux en patrimoine et, d'autre part des

prestations effectuées par Altarea auprès de ses filiales visées par des conventions à caractère courant.

Chiffre d'affaires en milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Loyers & Charges locatives refacturées	7 621,4	11 622,3
Droits d'entrée		
Prestations	3 474,2	5 254,8
Autres	0,0	26,7
Total	11 095,6	16 903,8

3.2.3.3.2 Autres produits d'exploitation

Produits d'exploitation en milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Production immobilisée	5 056,8	6 092,0
Reprises de provisions & dépréciations	1 001,0	922,1
Refacturations intra groupe et transferts de charges	37,8	6,7
Autres	252,8	128,1
Total	6 348,5	7 149,0

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

3.2.3.3.3 Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation correspondent aux charges supportées par la société Altarea au titre de son activité foncière (charges locatives, taxes

foncières, dotations aux amortissements) et au titre de son activité de prestations rendues aux filiales.

Charges d'exploitation en milliers d'euros		31/12/2020	31/12/2019
Charges locatives et Copropriété	(1)	1 247,2	1 391,1
Entretien et Réparations		123,2	93,2
Primes d'Assurance		90,1	82,5
Commissions et honoraires	(2)	9 457,3	13 620,4
Publicité et relations publiques		3,4	81,6
Services Bancaires et comptes assimilés	(3)	3 294,8	3 840,6
Impôts & Taxes		863,2	2 948,4
Charges de personnel		1 224,1	1 394,5
Dotations aux amortissements et provisions		4 710,7	6 443,8
Achats immobilisés	(4)	5 056,8	6 092,0
Indemnités de résiliation et d'éviction			
Autres Charges		904,4	729,0
Total		26 975,3	36 717,1

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

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

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

(4) Les achats immobilisés en 2020 sont relatifs à des travaux réalisés sur le patrimoine immobilisé activés en contrepartie de la production immobilisée constatée dans les autres produits d'exploitation.

3.2.3.3.4 Résultat financier

En milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Produits financiers		
- Dividendes	61 344,6	108 823,1
- Intérêts sur prêts	3 721,3	3 134,0
- Produits de comptes courants	3 430,1	2 748,4
- Autres produits financiers/SWAP	3 069,1	5 442,7
- Commissions sur Cautions	1 801,5	1 216,2
- Remontées filiales	101 000,5	18 090,0
- Reprises sur provisions pour dépréciations des immobilisations financières	62 943,0	28 555,5
- Reprises sur provisions pour dépréciations des VMP		
- Autres produits financiers	28,3	31,7
- Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	3 339,8	
Total	240 678,1	168 041,5
Charges financières		
- Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	2 052,6	63 919,0
- Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	49 951,8	
- Intérêts sur emprunts externes	39 081,3	25 284,0
- Charges de comptes courants	410,4	375,1
- Charges sur instruments financiers (Swaps, Caps)	528,1	4 284,2
- Intérêts bancaires		6 425,9
- Remontées filiales	2 636,8	689,2
- Autres charges financières	68 146,2	62 370,9
Total	162 807,3	163 348,3
Résultat Financier	77 870,8	4 693,1

Le poste « dividendes » est essentiellement constitué de la distribution effectuée par Foncière Altarea.

La provision Market to Market constatée au 31 décembre 2019 à hauteur de 62,9 millions d'euros, a été entièrement reprise en 2020. Les instruments résiduels non adossés provisionnés ont été résiliés en janvier 2020.

Les autres charges financières de 68,1 millions d'euros correspondent aux charges sur instruments de couverture résiliés non adossés pour 67,1 millions d'euros et pour 1 million d'euros aux instruments de couverture résiliés adossés.

3.2.3.3.5 Résultat exceptionnel

En milliers d'euros	31/12/2020	31/12/2019
Produits Exceptionnels		
- Produits exceptionnels sur opérations de gestion	160,0	50,8
- Produits exceptionnels sur opérations en capital	50 528,0	64 138,5
* Dont produits de cession d'actifs	36 283,5	43 601,1
* Dont Refacturation livraison actions gratuites aux salariés	14 244,5	20 537,4
- Reprises sur provisions et transferts de charges	86 496,7	
* Dont reprises aux provisions pour garantie locative		
Total	137 184,7	64 189,2
Charges Exceptionnelles		
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0,3	0,5
* Dont travaux preneurs		
* Dont provision Garantie locative		
- Charges exceptionnelles sur opérations en capital	137 217,2	40 983,1
- Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations		
* Dont provisions pour garantie locative		
Total	137 217,5	40 983,6
Résultat Exceptionnel	(32,8)	23 205,7

Le résultat exceptionnel est essentiellement constitué des cessions des titres Alta Développement Italie et du prêt Altalux Italy à Foncière Altarea.

3.2.3.3.6 Impôt sur les sociétés

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

Ventilation de la charge d'impôt

Résultats comptables	Résultat avant impôt			Impôt	Résultat net		
	Secteur exonéré	Secteur taxable	Total	Secteur taxable	Secteur exonéré	Secteur taxable	Total
Résultat d'exploitation	(2 807,6)	(6 723,5)	(9 531,1)		(2 807,6)	(6 723,5)	(9 531,1)
Résultat financier	31 475,7	46 395,1	77 870,8	5 826,7	31 475,7	40 568,4	72 044,1
Résultat exceptionnel	(8,1)	(24,6)	(32,7)		(8,1)	(24,6)	(32,7)
Total	28 660,1	39 646,9	68 307,0	5 826,7	28 660,1	33 820,2	62 480,3

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

	31/12/2019	Variations	31/12/2020
Allègements		+	-
Déficit fiscal	(380 302,3)	(25 259,0)	(355 043,2)
Base Totale	(380 302,3)	(25 259,0)	(355 043,2)
Impôt ou économie d'impôt	(106 484,6)	(7 072,5)	(99 412,1)

VERIFICATION DE COMPTABILITE

Une notification de rectification portant sur les exercices 2014 à 2016 a été reçue par la société. En accord avec ses conseils, Altarea SCA a contesté la rectification mais a procédé au paiement des sommes mises en recouvrement à hauteur de 2,7 millions d'euros. Au 31 décembre 2019, une créance d'impôt avait été constatée en contrepartie. Cette créance a été réglée par l'administration fiscale en septembre 2020.

3.2.3.4 AUTRES RENSEIGNEMENTS

3.2.3.4.1 Parties liées

TRANSACTIONS EFFECTUEES PAR LA SOCIETE AVEC DES PARTIES LIEES NON CONCLUES AUX CONDITIONS NORMALES DE MARCHÉ

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

3.2.3.4.2 Engagements hors bilan

INSTRUMENTS FINANCIERS

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

Instruments financiers en milliers d'euros	2020	2019
SWAP / Total (Notionnel)	600 000,0	575 000,0
Total	600 000,0	575 000,0

La juste valeur des instruments de couverture représente un montant négatif de 29,8 millions d'euros au titre des SWAP au 31 décembre 2020.

INCIDENCE SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Incidence sur le compte de résultat en milliers d'euros	2020	2019
Produits d'intérêts	2 982,3	2 896,1
Charges d'intérêts	5 003,8	347,6
Total	(2 021,5)	2 548,5

TABLEAU DU NOTIONNEL COUVERT PAR DES SWAP ET DES CAP A FIN DECEMBRE

Tableau des échéances de swap et cap à fin décembre en milliers d'euros	2020	2021	2022	2023	2024
Swap	600 000,0	625 000,0	625 000,0	625 000,0	225 000,0
Altarea Payeur Taux Fixe (Total)	600 000,0	625 000,0	625 000,0	625 000,0	225 000,0

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

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

ENGAGEMENTS SOCIAUX

Les engagements sociaux liés aux Indemnités de Fin de Carrière sont estimés à 90 millions d'euros au 31 décembre 2020.

ENGAGEMENTS DONNES

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

Altarea SCA se porte caution à hauteur de 1 216 millions d'euros pour d'autres sociétés du groupe. Ces engagements comprennent principalement des cautions solidaires et garanties demande octroyées par Altarea SCA en faveur de ses filiales.

Les covenants spécifiques aux crédits corporate portés par la société Altarea SCA représentant un montant autorisé maximum de 725 millions d'euros (dont 645 millions d'euros de non tiré sur la dette corporate) sont les suivants :

- Contrepartie : NATIXIS / BECM / LCL / Société Générale / HSBC / BNP PARIBAS/ Bank of China / La Banque Postale / CACIB.

- Principaux covenants au niveau du groupe Altarea :

- Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société (Loan To Value ou LTV Consolidé Altarea) < 60 % (33,0% au 31 décembre 2020) ;

- Résultat Opérationnel (colonne Cash-flow des opérations ou FFO)/Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société ≥ 2 (Interest Cover Ratio ou ICR Consolidé Altarea) (7,3 au 31 décembre 2020).

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

PLAN D'ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES (POUR LA SOCIETE ET SES FILIALES)

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	12 424	21 février 2020	11 704		(11 512)	(192)	
2 mars 2018	33 129	33 129 (b)	2 mars 2020	29 595		(28 574)	(1 021)	
30 mars 2018	4 327	4 327	30 mars 2020	4 177		(4 177)		
20 juillet 2018	41 500	41 500 (b)	31 mars 2021	41 500			(10 700)	30 800
7 septembre 2018	14 800	14 800 (b)	31 mars 2021	14 800			(7 400)	7 400
25 septembre 2018	1 000	1 000	31 mars 2020	1 000		(1 000)		
3 décembre 2018	5 000	5 000 (b)	31 mars 2021	5 000			(3 000)	2 000
19 décembre 2018	1 850	1 850 (b)	31 mars 2020	1 850		(1 850)		
19 décembre 2018	2 000	2 000 (b)	31 mars 2021	2 000				2 000
15 mars 2019	28 804	28 804	15 mars 2020	28 557		(28 263)	(294)	
18 mars 2019	9 461	9 461	18 mars 2021	9 337			(258)	9 079
19 mars 2019	41 531	41 531	19 mars 2022	40 219			(2 872)	37 347
6 juin 2019	1 355	1 355	20 mars 2022	1 355		(135)		1 220
18 octobre 2019	2 000	2 000	30 mars 2021	2 000				2 000
21 octobre 2019	20 000	20 000 (b)	30 mars 2022	20 000				20 000
18 décembre 2019	3 000	3 000 (b)	31 mars 2021	3 000			(600)	2 400
10 janvier 2020	1 300	1 300	10 janvier 2021		1 300			1 300
20 avril 2020	56 809	56 809	20 avril 2021		56 809		(332)	56 477
21 avril 2020	18 479	18 479	21 avril 2022		18 479		(68)	18 411
22 avril 2020	45 325	45 325	22 avril 2023		45 325		(1 373)	43 952
23 avril 2020	1 000	1 000	23 avril 2021		1 000			1 000
24 avril 2020	2 000	2 000	24 avril 2022		2 000			2 000
30 avril 2020	4 900	4 900	30 avril 2021		4 900		(300)	4 600
1er octobre 2020	89	89	1er octobre 2021		89			89
Total	352 083	352 083		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

3.2.3.4.3 Effectifs

L'effectif moyen de la Société est de 1 personne au 31 décembre 2020.

3.2.3.4.4 Evènements postérieurs à la clôture

L'épidémie est toujours en cours en 2021 et il est difficile d'évaluer son impact prolongé sur les activités de la société et ses résultats 2021 qui serait, en tout état de cause, sans conséquence sur la continuité d'exploitation à 12 mois, compte tenu des liquidités dont dispose le Groupe au 31 décembre 2020.

Pour faire face à la pandémie de Covid-19, le Ministère de l'Economie, 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, Altarea a annoncé le 4 février, être en mesure de maintenir en activité 21 de ses sites commerciaux détenus directement ou indirectement 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.

Les centres commerciaux détenus directement situés à Flins et Ollioules sont fermés depuis le 31 janvier 2021.

Le 8 février, Carrefour et Altarea 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 Altarea ont décidé de s'associer sur la mise en oeuvre 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.

3.2.3.4.5 Informations liées aux fusions et opérations assimilées

Aucune opération n'est intervenue sur l'exercice.

3.2.3.5 TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Sociétés	Capital	Capitaux propres autre que le capital	Quote-part détenue	Valeur Brute des titres	Valeur Nette des titres	Prêts et avances consentis	Valeur nette des Prêts et Avances	Montant des cautions et avals	Résultats du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société	CAHT
FILIALES (+ 50%)											
SAS FONCIERE ALTAREA - 353 900 699	7 783,7	460 202,0	100,0%	779 241,9	779 241,9	844 259,2	844 259,2		(26 828,1)	54 996,7	(52,5)
SCA ALTAREIT - 553 091 050	2 627,7	317 020,6	99,6%	91 635,0	91 635,0			750,0	18 661,0		1 111,7
SNC ALTAREA MANAGEMENT - 509 105 375	10,0	(1 571,0)	100,0%	10,0	10,0				(1 571,0)		58 231,8
SAS ALTA BLUE - 522 193 796	306 102,0	(290 636,0)	61,8%	437 688,9	437 688,9				(284,1)		
SARL SOCOBAC - 352 781 389	8,0	147,7	100,0%	0,0	0,0				(1,2)		
SARL ALTALUX SPAIN	1 100,0	(232,7)	100,0%	10 517,0	10 517,0	242,7	242,7		(34,2)		
SNC BEZONS COEUR DE VILLE COMMERCES - 819 866 500	10,0	(0,5)	100,0%	10,0	10,0				(0,5)		
ALTA MIR - 833 669 666	1,0	90,0	100,0%	100,0	100,0				(2,5)		
FONCIERE ALTAREA MONTPARNASSE - 847 726 650	10,0	4 590,9	100,0%	10,0	10,0	52 479,1	52 479,1		4 590,9		
SCA NR 21 - 389 065 152	268,3	(536,3)	84,4%	1 215,7	1 215,7	246,1	246,1		(194,6)		
PARTICIPATIONS (10 à 50%)											
BERCY VILLAGE 2	1 633,6	(0,0)	15,0%	18 560,0	18 560,0	3 845,6	3 845,6		(0,0)		
SCI ISSY PONT	40,0	(2 880,9)	25,0%	10,0	10,0	38 816,2	38 816,2		(2 880,9)		
SNC AF INVESTCO 4	1,0	180 045,8	50,0%	0,0	0,0				188 740,9		
SOCCY B2B3	1,0	9 531,0	50,0%	0,5	0,5	14 639,1	14 639,1		9 531,0		9 529,8
SCI LIMOGES INVEST	1,0	2 282,0	25,0%	11 432,1	11 432,1	2 044,2	2 044,2		2 282,0		4 268,1
SCI ISSY COEUR DE VILLE BUREAUX 2	1,0	(18,2)	50,0%	0,5	0,5	91,7	91,7		(4,9)		
OPCI ALTA COMMERCES EUROPE	57 896,9	56 674,1	29,9%	22 448,4	22 448,4	20 904,1	20 904,1		(1 222,9)		

Siège social des filiales et participations : 87, rue de Richelieu Paris 2^e.