

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

Altarea

Société en commandite par actions
au capital de 310 088 359,18 €
87 rue de Richelieu
75002 Paris

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 2021

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 2021, 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 2021 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
Les titres de participation, les créances rattachées à des participations et les prêts figurant au bilan au 31 décembre 2021 pour un montant net de M€ 2.728, représentent un poste significatif du bilan (95 % 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>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 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.

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.

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).

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.

Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont consisté également à :

- ▶ 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.

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. 441-6 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 2021, le cabinet Grant Thornton était dans la sixième année de sa mission sans interruption et le cabinet Ernst & Young et Autres dans la douzième 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 28 avril 2022

Les commissaires aux comptes

Grant Thornton

Ernst & Young et Autres

**Membre français de Grant Thornton
International**



Pascal Leclerc
Associé

Anne Herbein
Associée

3.1 États financiers

Compte de résultat (en liste)

Rubriques (en milliers d'euros)	2021	2020
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens et services)	13 350,7	11 095,6
Chiffre d'affaires net	13 350,7	11 095,6
Production stockée		
Production immobilisée	729,8	5 056,8
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts charges	1 249,5	1 038,9
Autres produits	70,3	252,8
Produits d'exploitation	15 400,3	17 444,2
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	17 606,1	19 571,4
Impôts, taxes et versements assimilés	542,2	863,2
Salaires et traitements	670,8	1 046,4
Charges sociales	203,8	177,7
Dotations d'exploitation		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	3 343,6	3 655,8
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	1 624,8	708,1
Pour risques et charges : dotations aux provisions	655,8	346,8
Autres charges	515,6	605,8
Charges d'exploitation	25 162,8	26 975,3
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(9 762,5)	(9 531,1)
Produits financiers		
Produits financiers de participations	95 880,6	165 129,6
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	3 212,2	3 721,3
Autres intérêts et produits assimilés	12 041,4	5 544,4
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		62 943,0
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		3 339,8
Produits financiers	111 134,2	240 678,1
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	9 057,4	2 052,6
Intérêts et charges assimilées	52 181,0	110 802,9
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		49 951,8
Charges financières	61 238,4	162 807,3
RÉSULTAT FINANCIER	49 895,8	77 870,8
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	40 133,3	68 339,7

Compte de résultat (en liste) (suite)

Rubriques (en milliers d'euros)	2021	2020
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		160,0
Produits exceptionnels sur opérations en capital	59 947,5	50 528,0
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	430,7	86 496,7
Produits exceptionnels	60 378,2	137 184,7
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	11,1	0,3
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	21 690,3	137 217,2
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Charges exceptionnelles	21 701,4	137 217,5
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	38 676,8	(32,8)
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	2 062,7	5 826,7
Total des produits	186 912,6	395 307,0
Total des charges	110 165,2	332 826,8
BÉNÉFICE OU PERTE	76 747,4	62 480,2

Bilan actif

Rubriques (en milliers d'euros)	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2021	31/12/2020
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	1 420,0	0,0	111,5
Fonds commercial				
Immobilisations incorporelles en-cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains	18 261,8	157,2	18 104,5	18 117,9
Constructions	83 238,4	44 872,9	38 365,5	41 564,2
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres	49,9	48,7	1,2	1,2
Immobilisations corporelles en-cours	3 968,1		3 968,1	3 061,8
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	1 457 001,5	7 836,4	1 449 165,1	1 372 881,1
Créances rattachées à des participations	1 126 174,8		1 126 174,8	977 569,0
Autres titres immobilisés				
Prêts	152 807,4		152 807,4	246 591,3
Autres immobilisations financières	1 451,1		1 451,1	2 367,1
ACTIF IMMOBILISÉ	2 844 373,0	54 335,2	2 790 037,8	2 662 265,1
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commande				
Créances				
Créances clients et comptes rattachés	7 197,8	3 522,1	3 675,7	3 299,6
Autres	21 003,6		21 003,6	107 196,3
Capital souscrit – appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 33 771 552,96)	33 771,6		33 771,6	23 949,2
Instruments de trésorerie				
Instruments de trésorerie	10 535,0		10 535,0	3 381,2
Disponibilités				
Disponibilités	1 996,0		1 996,0	16 418,7
Charges constatées d'avance	1 233,3		1 233,3	174,2
ACTIF CIRCULANT	75 737,2	3 522,1	72 215,1	154 419,2
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts	6 350,8	1 220,9	5 129,8	6 350,8
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	2 926 461,0	59 078,2	2 867 382,8	2 823 035,1

Bilan passif

Rubriques (en milliers d'euros)	2021	2020
Capital (dont versé 310 089 359 euros)	310 089,4	263 983,0
Primes d'émission, de fusion, d'apport	513 919,0	233 781,1
Écarts de réévaluation		
Réserve légale	24 864,6	21 740,6
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	76 747,4	62 480,2
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	925 620,3	581 984,8
Provisions pour risques	720,5	329,5
Provisions pour charges	304,8	609,7
PROVISIONS	1 025,3	939,1
Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	223 499,8	195 078,3
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES	223 499,8	195 078,3
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	1 254 448,8	1 483 308,5
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	81 753,1	80 102,0
Emprunts et dettes financières diverses	366 935,8	470 983,7
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours	60,5	113,6
Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	11 215,2	1 000,0
Dettes fiscales et sociales	1 381,0	4 853,0
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	120,2	1 029,9
Autres dettes	1 215,5	3 642,2
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance	107,2	
DETTES	1 717 237,3	2 045 032,8
Écarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	2 867 382,8	2 823 035,1

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 2^e.

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

Cette annexe est établie en milliers d'euros. Ces comptes annuels ont été arrêtés par la Gérance le 22 février 2022 après examen par le conseil de surveillance.

3.2.1 Faits significatifs de l'exercice

Commerce

L'année 2021 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.

Les comptes 2021 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 est comptabilisé dans les comptes d'Altarea.

Projet d'acquisition de Primonial, leader indépendant de l'épargne immobilière et de l'asset management immobilier européen

Le 30 juin 2021, Altarea est entré en négociations exclusives avec les actionnaires du groupe Primonial (Bridgepoint, Latour Capital et Société Générale Assurances) ainsi qu'avec son management, en vue de l'acquisition à travers une filiale, en deux temps, du groupe Primonial.

Suite à l'avis favorable des institutions représentatives du personnel des sociétés concernées du groupe Primonial, rendu le 6 juillet 2021, un protocole de cession et d'investissement relatif à l'Acquisition a été conclu le 23 juillet 2021.

L'acquisition interviendra en deux temps, avec l'acquisition d'un premier bloc de contrôle correspondant à 60 % du capital de Primonial au cours du 1^{er} trimestre 2022 (Bloc 1), puis l'acquisition des 40 % restants (Bloc 2), cette seconde phase devant intervenir au cours du 1^{er} trimestre 2024.

Nouveaux financements

Altarea a signé un contrat de crédit syndiqué bancaire de 800 millions d'euros à 7 ans, auprès de BNP Paribas, Crédit Agricole CIB, Natixis, Société Générale, Banco Sabadell, BECM, China Construction Bank, HSBC et la Banque Postale. Ce crédit ne sera tiré qu'au moment de l'acquisition de Primonial. Altarea a également procédé au remboursement partiel de l'emprunt obligataire à échéance 2024 à hauteur de 230 millions de nominal.

Renforcement des fonds propres

Dans le cadre de l'acquisition de Primonial, une augmentation de capital de 350 millions a été effectué le 10 décembre 2021 avec maintien du droit préférentiel de souscription. Cette émission se traduit par la création de 2 435 190 actions nouvelles à un prix de souscription unitaire de 143,75 euros.

Altarea a également procédé à une augmentation de capital de 75 millions d'euros dans la cadre du paiement partiel du dividende 2020 en titres, entraînant la création de 482 385 actions nouvelles le 26 juillet 2021.

Dans le cadre du FCPE des salariés, une augmentation de capital réservée a été émise à hauteur de 7,8 millions d'euros entraînant la création de 60 580 actions nouvelles.

3.2.2 Principes, règles et méthodes comptables

3.2.2.1 Référentiel et comparabilité des comptes

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

Les principes et méthodes comptables sont identiques à ceux appliqués pour l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

3.2.2.2 Principes et méthodes comptables

Immobilisations incorporelles

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

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

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

Amortissement des immeubles

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

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

Dépréciation des immeubles

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

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

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

Autres Immobilisations corporelles

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

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

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.

Titres de participation

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

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

Créances rattachées aux participations et prêts

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

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

Créances

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

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

Actions propres

Les actions propres sont enregistrées dans les comptes suivants :

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

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

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

Les actions propres détenues en vue de leur livraison à ses propres salariés font l'objet d'une provision calculée au 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 mobilières de placement

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

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

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

Provisions

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

Indemnité de départ à la retraite

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

Frais de mise en place des emprunts

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

Charges et produits locatifs

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

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

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

Frais de commercialisation

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

Instruments financiers

La Société utilise des contrats d'échange de taux d'intérêt (*swaps*) ou des options d'achat de taux d'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.

Impôts

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

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

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

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

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

3.2.3 Commentaires, chiffres, et tableaux annexes

3.2.3.1 Notes relatives aux postes de bilan – actif

3.2.3.1.1 Immobilisations incorporelles

Tableau des immobilisations incorporelles brutes

Immobilisations incorporelles (en milliers d'euros)	31/12/2020	Augmentation	Diminution	31/12/2021
Logiciels	1 420,0			1 420,0
TOTAL	1 420,0			1 420,0

Tableau des amortissements des immobilisations incorporelles

Amortissements (en milliers d'euros)	31/12/2020	Dotations	Reprises	31/12/2021
Logiciels	1 308,4	111,5		1 420,0
TOTAL	1 308,4	111,5		1 420,0

3.2.3.1.2 Immobilisations corporelles

Tableau des immobilisations corporelles brutes

Immobilisations corporelles (en milliers d'euros)	31/12/2020	Acquisition Apport	Sortie Cession	31/12/2021
Terrains	18 261,8			18 261,8
Constructions	83 218,4	20,0		83 238,4
Structure (gros œuvre et VRD)	32 344,7			32 344,7
Façades, Étanchéité	8 086,2			8 086,2
Équipements techniques et IGT	24 258,5			24 258,5
Aménagements et agencements	18 529,1	20,0		18 549,1
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	3 061,8	1 054,3	148,0	3 968,1
Foncier	977,0	726,5	125,0	1 578,5
Constructions	327,4	245,5	23,0	550,0
Autres	1 757,4	82,2		1 839,5
TOTAL	104 591,8	1 074,3	148,0	105 518,1

Tableau des amortissements des immobilisations corporelles

Amortissements (en milliers d'euros)	31/12/2020	Dotations	Cessions	31/12/2021
Terrains	143,9	13,3		157,2
Constructions	41 654,2	3 218,7		44 872,9
Structure (gros œuvre et VRD)	7 657,7	685,8		8 343,5
Façades	3 925,4	362,7		4 288,1
Équipements techniques et IGT	14 996,2	1 418,9		16 415,1
Aménagements et agencements	15 074,9	751,3		15 826,2
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	41 846,7	3 232,0		45 078,8

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

3.2.3.1.3 Immobilisations financières

Tableau des immobilisations financières brutes

Immobilisations Financières (en milliers d'euros)	31/12/2020	Augmentation	Diminution	31/12/2021
Titres de participations	1 372 881,1	90 791,7	6 671,2	1 457 001,5
Créances financières	1 226 527,5	1 248 890,9	1 194 984,9	1 280 433,4
Créances rattachées à des participations	977 569,0	1 245 546,3	1 096 940,5	1 126 174,8
Prêts et autres immobilisations	248 958,5	3 344,5	98 044,4	154 258,6
TOTAL	2 599 408,5	1 339 682,5	1 201 656,1	2 737 434,9

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

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

- l'acquisition de la société SARL IFI et des parts de la SCI 80-98 Rue de Reuilly ;

- les transmissions universelles de patrimoine des sociétés SARL IFI et SNC Bezons Cœur de Ville Commerces.

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

Provisions pour Dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2020	Augment. de l'exercice		Diminutions de l'exercice		31/12/2021
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées		
Dépréciations des titres de participation		7 836,4				7 836,4
Dépréciations des autres immobilis. financières						
TOTAL		7 836,4				7 836,4

Une provision pour dépréciation des parts de l'OPCI Alta Commerces Europe a été dotée pour 7,8 millions d'euros.

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

Créances (en milliers d'euros)	Montant brut 2021	Provision	Montant net 2021	Montant net 2020
Créances clients et comptes rattachés	7 197,8	3 522,1	3 675,7	3 299,6
Autres créances	21 003,6		21 003,6	107 196,3
Personnel et comptes rattachés	0,9		0,9	8,3
Fournisseurs débiteurs	263,7		263,7	3 654,3
État, autres collectivités : impôt sur les sociétés	5 461,9		5 461,9	
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	3 088,3		3 088,3	2 052,5
État, autres collectivités : créances diverses	54,4		54,4	1,9
Groupe et associés	12 054,0		12 054,0	101 168,7
Débiteurs divers	80,4		80,4	310,7
TOTAL	28 201,3	3 522,1	24 679,2	110 495,9

Tableau de ventilation des créances par échéance

Créances (en milliers d'euros)	Montant brut 2021	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Créances clients et comptes rattachés	7 197,8	5 120,0	2 077,8	
Personnel et comptes rattachés	0,9	0,9		
Fournisseurs débiteurs	263,7	263,7		
État, autres collectivités : impôt sur les sociétés	5 461,9	5 461,9		
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	3 088,3	3 088,3		
État, autres collectivités : créances diverses	54,4	54,4		
Groupe et associés	12 054,0	12 054,0		
Débiteurs divers	80,4	80,4		
TOTAL	28 201,3	26 123,5	2 077,8	

Tableau des produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes du bilan (en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Prêts	1 358,5	2 274,5
État - produits à recevoir	54,1	
Créances clients	135,5	348,0
Fournisseurs débiteurs		3 654,3
TOTAL	1 548,1	6 276,8

3.2.3.1.5 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont composées d'actions propres pour un montant de 34 millions d'euros.

Valeurs mobilières de placement (en milliers d'euros)	31/12/2020	Augmentation	Diminution	Provision	31/12/2021
Actions propres	23 949,2	35 084,9	25 262,5		33 771,6
TOTAL	23 949,2	35 084,9	25 262,5		33 771,6
Nb Actions	139 322	207 628	141 544		205 406

Au 31 décembre 2021, les actions propres sont constituées d'une part d'actions destinées à l'animation de cours et d'autre part d'actions destinées à être livrées aux salariés des filiales de la société.

3.2.3.1.6 Instruments de trésorerie

Instruments de trésorerie (en milliers d'euros)	31/12/2020	Augmentation	Diminution	Provision	31/12/2021
Instruments de trésorerie	3 381,2	9 782,0	2 628,2		10 535,0
TOTAL	3 381,2	9 782,0	2 628,2		10 535,0

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. Le solde au titre de 2021 s'élève à 10,5 millions d'euros à l'actif du bilan.

3.2.3.1.7 Tableau des dépréciations

Tableau des dépréciations de l'actif circulant

Provisions pour dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2020	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice	Provisions utilisées	31/12/2021
		Dotations	Provisions devenues sans objet		
Dépréciations des stocks et en cours					
Dépréciations des comptes clients	2 515,3	1 624,8		618,0	3 522,1
Autres dépréciations					
TOTAL	2 515,3	1 624,8		618,0	3 522,1

3.2.3.1.8 Tableau des charges constatées d'avance

Charges constatées d'avance (en milliers d'euros)	31/12/2020	Augment.	Diminution	31/12/2021
Charges constatées d'avance	174,2	1 233,3	174,2	1 233,3

3.2.3.2 Notes relatives aux postes de bilan – passif

3.2.3.2.1 Capitaux propres et fonds propres

Tableau d'évolution des capitaux propres

Capitaux Propres (en milliers d'euros)	31/12/2020	Affectation	Dividendes	Augment. capital et apports	Variation 2021	31/12/2021
Capital social	263 983,0			46 106,4		310 089,4
Prime d'émission/apport/écart de réévaluation	233 781,1		(107 604,8)	392 921,5	(5 178,8)	513 919,0
Réserve légale	21 740,6	3 124,0				24 864,6
Réserve disponible						
Report à nouveau						
Résultat de l'exercice	62 480,2	(3 124,0)	(59 356,2)		76 747,4	76 747,4
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
TOTAL	581 984,8		(166 961,0)	439 027,9	71 568,6	925 620,3

Après affectation de 5 % du résultat de l'exercice soit 3,12 millions d'euros à la réserve légale, l'assemblée générale Ordinaire et Extraordinaire du 29 juin 2021 a décidé le versement d'un dividende unitaire de 9,50 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, soit un montant total de 164,49 millions d'euros aux associés commanditaires et le versement d'un dividende précipitaire à l'associé commandité de 2,47 millions d'euros.

Le capital au 31 décembre 2021 s'élève à 310 millions d'euros, divisé en 20 087 865 actions au nominal de 15,28 euros et de 10 parts de commandité au nominal de 100 euros.

La société a procédé à quatre augmentations de capital au cours de l'exercice. La principale augmentation de capital a été effectuée le 10 décembre 2021, à hauteur de 350 millions d'euros dans le cadre de l'acquisition de Primonial.

Le montant des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée est de 223 millions euros au 31 décembre 2021, suite une augmentation sur l'exercice de 28 millions.

Les frais d'émission d'emprunt de 5,1 millions ont été imputé pour leur montant net d'impôt sur la prime d'émission.

3.2.3.2.2 Provisions

Tableau d'évolution des provisions

Provisions pour Risques et Charges (en milliers d'euros)	31/12/2020	Reclassement	Augment. de l'exercice		Diminutions de l'exercice		31/12/2021
			Dotations	Provisions devenues sans objet	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Provisions pour impôts	609,7					304,8	304,8
Autres provisions pour risques et charges	329,5	61,7	655,8			326,5	720,5
TOTAL	939,1	61,7	655,8			631,3	1 025,3

Les provisions pour risques et charges concernent les droits à actions gratuites de salariés.

3.2.3.2.3 Emprunts et autres dettes

Tableau de ventilation des dettes par échéance

Emprunts et autres dettes (en milliers d'euros)	31/12/2021	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2020
Dettes financières	1 703 198,1	315 982,9	587 215,3	800 000,0	2 034 507,7
Autres emprunts obligataires	1 254 448,8	18 948,8	435 500,0	800 000,0	1 483 308,5
Emprunts bancaires	425 556,0	275 556,0	150 000,0		393 899,4
Dépôts et cautionnements reçus	1 715,3		1 715,3		1 725,0
Groupe et associés	21 417,6	21 417,6			155 461,3
Autres dettes	60,5	60,5			113,6
Dettes et autres dettes	14 039,1	14 039,1			10 525,1
Fournisseurs et comptes rattachés	11 215,2	11 215,2			1 000,0
Dettes Personnel et Organismes sociaux	70,8	70,8			152,7
Dettes fiscales	1 310,3	1 310,3			4 700,4
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	120,2	120,2			1 029,9
Autres dettes	1 215,5	1 215,5			3 642,2
Produits constatés d'avance	107,2	107,2			
TOTAL	1 717 237,3	330 022,0	587 215,3	800 000,0	2 045 032,8

Tableau des primes de remboursement des obligations

Variation de l'amortissement sur la prime (en milliers d'euros)	31/12/2020	+	-	31/12/2021
Prime de remboursement des obligations	6 350,8		1 220,9	5 129,8
TOTAL	6 350,8		1 220,9	5 129,8

Les emprunts obligataires ont fait l'objet d'une prime d'émission, amortie sur la durée de l'emprunt et à hauteur de 1 220,9 milliers d'euros au titre de l'exercice 2021.

Au 31 décembre 2021, 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 (en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts et dettes financières	13 257,3	16 854,5
Fournisseurs et comptes rattachés	7 849,0	548,4
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	93,9	1 011,1
Impôts, taxes et versements assimilés		
Charges de personnel		
Groupe et associés	3 074,9	53,5
Divers	996,9	3 176,6
TOTAL	25 272,0	21 644,2

3.2.3.3 Notes relatives au compte de résultat

3.2.3.3.1 Chiffre d'affaires

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

Chiffre d'affaires (en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Loyers & Charges locatives refacturées	8 626,6	7 621,4
Droits d'entrée		
Prestations	4 605,4	3 474,2
Autres	118,7	0,0
TOTAL	13 350,7	11 095,6

3.2.3.3.2 Autres produits d'exploitation

Produits d'exploitation (en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Production immobilisée	729,8	5 056,8
Reprises de provisions & dépréciations	1 249,4	1 001,0
Refacturations intragroupe et transferts de charges	0,1	37,8
Autres	70,3	252,8
TOTAL	2 049,6	6 348,5

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 de son activité de prestations rendues aux filiales.

Charges d'exploitation (en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Charges locatives et Copropriété ^(a)	2 431,8	1 247,2
Entretien et Réparations	168,9	123,2
Primes d'Assurance	110,7	90,1
Commissions et honoraires ^(b)	7 783,5	9 457,3
Publicité et relations publiques	26,5	3,4
Services Bancaires et comptes assimilés ^(c)	6 100,9	3 294,8
Impôts & Taxes	542,2	863,2
Charges de personnel	874,6	1 224,1
Dotations aux amortissements et provisions	5 624,3	4 710,7
Achats immobilisés ^(d)	848,5	5 056,8
Indemnités de résiliation et d'éviction		
Autres Charges	651,0	904,4
TOTAL	25 162,8	26 975,3

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

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

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

(d) Les achats immobilisés en 2021 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)	31/12/2021	31/12/2020
Produits financiers		
■ Dividendes	82 538,2	61 344,6
■ Intérêts sur prêts	3 212,2	3 721,3
■ Produits de comptes courants	1 592,0	3 430,1
■ Autres produits financiers/swap	10 029,9	3 069,1
■ Commissions sur Cautions	1 979,2	1 801,5
■ Remontées filiales	11 750,3	101 000,5
■ Reprises sur provisions pour dépréciations des immobilisations financières		62 943,0
■ Reprises sur provisions pour dépréciations des VMP		
■ Autres produits financiers	32,4	28,3
■ Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		3 339,8
TOTAL	111 134,2	240 678,1
Charges financières		
■ Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	9 057,4	2 052,6
■ Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		49 951,8
■ Intérêts sur emprunts externes	31 953,9	39 081,3
■ Charges de comptes courants	237,2	410,4
■ Charges sur instruments financiers (swaps, caps)	5 983,4	528,1
■ Intérêts bancaires		
■ Remontées filiales	11 378,2	2 636,8
■ Autres charges financières	2 628,2	68 146,2
TOTAL	61 238,2	162 807,3
RÉSULTAT FINANCIER	49 895,9	77 870,8

Le poste « dividendes » est essentiellement constitué des distributions effectuées par Foncière Altarea.

Les autres charges financières de 2,6 millions d'euros en 2021 correspondent aux charges sur instruments de couverture résiliés adossés.

3.2.3.3.5 Résultat exceptionnel

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Produits Exceptionnels		
■ Produits exceptionnels sur opérations de gestion		160,0
■ Produits exceptionnels sur opérations en capital	59 947,5	50 528,0
* Dont produits de cession d'actifs	38 696,8	36 283,5
* Dont refacturation livraison actions gratuites aux salariés	21 250,7	14 244,5
■ Reprises sur provisions et transferts de charges	430,7	86 496,7
* Dont reprises aux provisions pour garantie locative		
TOTAL	60 378,2	137 184,7
Charges Exceptionnelles		
■ Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	11,1	0,3
* Dont travaux preneurs		
* Dont provision Garantie locative		
■ Charges exceptionnelles sur opérations en capital	21 690,3	137 217,2
■ Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations		
* Dont provisions pour garantie locative		
TOTAL	21 701,4	137 217,5
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	38 676,8	(32,8)

Le résultat exceptionnel de 38,7 millions d'euros s'explique essentiellement par le résultat de cession réalisée sur les titres Issy Pont (cession de 15 % sur les 25 % détenues).

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 Secteur taxable	Résultat net		
	Secteur exonéré	Secteur taxable	Total		Secteur exonéré	Secteur taxable	Total
Résultat d'exploitation	(2 568,8)	(7 193,7)	(9 762,5)		(2 568,8)	(7 193,7)	(9 762,5)
Résultat financier	60 058,9	(10 163,1)	49 895,8		60 058,9	(10 163,1)	49 895,8
Résultat exceptionnel	21,1	38 655,7	38 676,8	2 062,7	21,1	36 593,1	36 614,1
TOTAL	57 511,1	21 298,9	78 810,0	2 062,7	57 511,1	19 236,3	76 747,4

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

	31/12/2020	Variations	31/12/2021
Allègements		+	-
Déficit fiscal	(355 043,2)	15 544,6	(339 498,6)
Base Totale	(355 043,2)	15 544,6	(339 498,6)
IMPÔT OU ÉCONOMIE D'IMPÔT	(94 086,5)	4 119,3	(89 967,1)

Vérification de comptabilité

La société Altarea SCA, a fait l'objet de propositions de rectification concernant les exercices 2017, 2018 et 2019. L'ensemble des conséquences financières potentielles ont été comptabilisées à l'exception de certains redressements qui sont contestés et qui représentent 0,9 millions d'euros.

3.2.3.4 Autres renseignements

3.2.3.4.1 Parties liées

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

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

3.2.3.4.2 Engagements hors bilan

Instruments financiers

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

Instruments financiers (en milliers d'euros)	2021	2020
Swap/Total (Notionnel)	700 000,0	600 000,0
Cap/Total (Nominal)		
TOTAL	700 000,0	600 000,0

La juste valeur des instruments de couverture représente un montant négatif de 29,8 millions d'euros au titre des *swaps* au 31 décembre 2021.

Incidence sur le compte de résultat

Incidence sur le compte de résultat (en milliers d'euros)	2021	2020
Produits d'intérêts	14 427,1	2 982,3
Charges d'intérêts	2 697,1	5 003,8
TOTAL	11 730,0	(2 021,5)

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

(en milliers d'euros)	2021	2022	2023	2024	2025
Swap	700 000,0	700 000,0	700 000,0	300 000,0	
Altarea Payeur Taux Fixe (Total)	700 000,0	700 000,0	700 000,0	300 000,0	

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 182 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

Engagements donnés

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 977 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 % (24,1 % au 31 décembre 2021),
 - 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) (8,2 au 31 décembre 2021).

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

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

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2020	Attributions	Livraisons	Modifications des droits ^(a)	Droits en circulation au 31/12/2021
Plans d'attribution sur titres Altarea							
20 juillet 2018	41 500 ^(b)	31 mars 2021	30 800		(30 800)	0	
7 septembre 2018	14 800 ^(b)	31 mars 2021	7 400		(7 400)	0	
3 décembre 2018	5 00 ^(b)	31 mars 2021	2 000		(2 000)	0	
19 décembre 2018	2 000 ^(b)	31 mars 2021	2 000		(2 000)	0	
18 mars 2019	9 461	12 mars 2021	9 079		(8 837)	(242)	
19 mars 2019	41 531	19 mars 2022	37 347			(2 983)	34 364
6 juin 2019	1 355	20 mars 2022	1 220			(80)	1 140
18 octobre 2019	2 000	30 mars 2021	2 000		(2 000)	0	
21 octobre 2019	20 000 ^(b)	30 mars 2022	20 000			0	20 000
18 décembre 2019	3 000 ^(b)	31 mars 2021	2 400		(2 400)	0	
10 janvier 2020	1 300	10 janvier 2021	1 300		(1 300)	0	
20 avril 2020	58 809	20 avril 2021	58 477		(57 374)	(1 103)	
21 avril 2020	18 479	21 avril 2022	18 411			(448)	17 963
22 avril 2020	45 325	22 avril 2023	43 952			(3 078)	40 874
23 avril 2020	1 000	23 avril 2021	1 000		(1 000)	0	
24 avril 2020	2 000	24 avril 2022	2 000			0	2 000
30 avril 2020	4 900	30 avril 2021	4 600		(4 600)	0	
1 ^{er} octobre 2020	89	1 ^{er} octobre 2021	89		(89)	0	0
31 mars 2021	121 080	1 ^{er} avril 2022		121 080		(2 418)	118 662
31 mars 2021	10 000	1 ^{er} avril 2022		10 000		0	10 000
30 avril 2021	73 050 ^(b)	31 mars 2024		73 050		(2 005)	71 045
4 juin 2021	32 000 ^(b)	31 mars 2025		32 000		0	32 000
4 juin 2021	27 500 ^(b)	31 mars 2025		27 500		0	27 500
4 juin 2021	45 500 ^(b)	31 mars 2025		45 500		0	45 500
4 juin 2021	14 000 ^(b)	31 mars 2025		14 000		0	14 000
4 juin 2021	23 700 ^(b)	31 mars 2025		23 700		0	23 700
4 juin 2021	30 000 ^(b)	31 mars 2025		30 000		0	30 000
1 ^{er} septembre 2021	600	1 ^{er} septembre 2023		600		0	600
1 ^{er} octobre 2021	2 000	30 mars 2023		2 000		0	2 000
TOTAL	651 979		244 075	379 430	(119 800)	(12 357)	491 348

(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.

Engagements reçus

La société a sécurisé un crédit syndiqué de 800 millions d'euros auprès d'un pool de banques partenaires, qui sera tiré le jour de l'acquisition de Primonial.

3.2.3.4.3 Effectifs

L'effectif moyen de la Société est de 1 personne au 31 décembre 2021.

3.2.3.4.4 Événements postérieurs à la clôture

La pandémie est toujours en cours en 2022 et il est difficile d'évaluer son impact prolongé sur les activités de la société et ses résultats 2022 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 2021.

3.2.3.4.5 Informations liées aux fusions et opérations assimilées

La SARL IFI a fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine le 2 décembre 2021. La SNC Bezons Cœur de Ville Commerces a fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine le 15 décembre 2021.

3.2.3.5 Tableau des 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 FONCIÈRE ALTAREA - 353 900 699	7 783,7	451 259,4	100,0 %	779 241,9	779 241,9	791 638,2	791 638,2		72 661,2	82 538,2	
SCA ALTAREIT - 553 091 050	2 627,7	374 555,4	99,6 %	91 635,0	91 635,0	219 473,7	219 473,7	750,0	57 556,0		1 124,1
SNC ALTAREA MANAGEMENT - 509 105 375	10,0	(9 220,6)	100,0 %	10,0	10,0				(9 220,6)		69 991,6
SAS ALTA BLUE - 522 193 796	406 060,2	292 394,0	61,8 %	499 429,7	499 429,7				393,6		
SARL SOCOBAC - 352 781 389	8,0	143,5	100,0 %	0,0	0,0				(4,2)		
SARL ALTALUX SPAIN	1 100,0	(229,7)	100,0 %	10 517,0	10 517,0	323,1	323,1		(36,3)		
ALTA MIR - 833 669 666	1,0	87,3	100,0 %	100,0	100,0				(2,7)		
FONCIÈRE ALTAREA MONTPARNASSE - 847 726 650	10,0	4 157,7	100,0 %	10,0	10,0	57 735,2	57 735,2		4 157,7		
SCA NR 21 - 389 065 152	1 475,4	4 137,9	84,4 %	7 202,9	7 202,9				(154,5)		
SCI REUILLY	1,0	(1 755,2)	100,0 %	16 309,1	16 309,1	5 066,8	5 066,8		(255,7)		
PARTICIPATIONS (10 À 50 %)											
BERCY VILLAGE 2	1 633,6	1 417,2	15,0 %	18 560,0	18 560,0	4 254,2	4 254,2		1 417,2		
SCI ISSY PONT	40,0	(15 519,0)	10,0 %	4,0	4,0	15 405,0	15 405,0		(15 519,0)		
SNC AF INVESTCO 4	1,0	(508,0)	50,0 %	0,0	0,0	253,4	253,4		(508,0)		
SCCV B2-B3	1,0	12 663,5	50,0 %	0,5	0,5	8 904,0	8 904,0		12 663,5		40 809,5
SCI LIMOGES INVEST	1,0	17 791,5	25,0 %	11 432,1	11 432,1				2 674,0		4 371,0
OPCI ALTA COMMERCE EUROPE	44 541,3	4 277,2	29,9 %	22 448,4	14 611,9	23 121,2	23 121,2		4 277,2		
TOTAL DES PARTICIPATIONS > 10 %				1 456 900,4	1 434 452,11	126 174,81	103 053,6				

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