

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Altarea

Exercice clos le 31 décembre 2022

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

MAZARS
Tour Exaltis
61, rue Henri Regnault
92075 Paris-La Défense cedex
S.A. à directoire et conseil de surveillance
au capital de € 8 320 000
784 824 153 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

ERNST & YOUNG et Autres
Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex
S.A.S. à capital variable
438 476 913 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

Altarea

Exercice clos le 31 décembre 2022

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

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 2022, 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 2022 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

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 2022 pour un montant net de M€ 2 298, représentent un poste significatif du bilan (95 % de l'actif). Les titres de participation sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition ou à 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</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation.</p> <p>Nos travaux ont notamment consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ prendre connaissance des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes à l'estimation de la valeur d'utilité des titres de participation ;▶ rapprocher l'actif net retenu par la direction dans ses évaluations avec les données sources issues des comptes des filiales ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques le cas échéant, et examiner les éventuels ajustements opérés ;▶ vérifier, par sondages, l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'utilité retenues ;▶ recalculer, par sondages, les dépréciations enregistrées par votre société. <p>Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont également consisté, le cas échéant, à :</p>

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 ainsi que 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.

► 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 votre société s'est engagée à supporter les pertes d'une filiale présentant des capitaux propres négatifs.

Vérifications spécifiques

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

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 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 prévues par les textes légaux 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 24 mai 2022 pour le cabinet MAZARS et du 28 mai 2010 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2022, le cabinet MAZARS était dans la première année de sa mission et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la treizième année.

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

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes 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.

Paris-La Défense, le 24 mars 2023

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

DocuSigned by:
Gilles MAGNAN
0ACA167EB2014A5...

Gilles Magnan

DocuSigned by:
Johanna Darmon
EAC2FEFC31074D8...

Johanna Darmon

DocuSigned by:
Jean-Roch Varon
D9DBC8F898D2A47F...

Jean-Roch Varon

DocuSigned by:
Soraya Ghannem
C13113DBE4E24EB...

Soraya Ghannem

3.1 États financiers

Compte de résultat (en liste)

Rubriques (en milliers d'euros)	2022	2021
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens et services)	12 983,9	13 350,7
Chiffre d'affaires net	12 983,9	13 350,7
Production stockée		
Production immobilisée	6 069,0	729,8
Subventions d'exploitation	17,0	
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts charges	1 734,2	1 249,5
Autres produits	25,6	
Produits d'exploitation	20 829,8	15 400,3
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	19 624,4	17 606,1
Impôts, taxes et versements assimilés	3 353,7	542,2
Salaires et traitements	968,2	670,8
Charges sociales	259,2	203,8
Dotations d'exploitation		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	2 516,8	3 343,6
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	1 174,3	1 624,8
Pour risques et charges : dotations aux provisions	552,5	655,8
Autres charges	700,1	515,6
Charges d'exploitation	29 149,1	25 162,8
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(8 319,3)	(9 762,5)
Produits financiers		
Produits financiers de participations	175 843,9	95 880,6
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	3 120,9	3 212,2
Autres intérêts et produits assimilés	28 064,6	12 041,4
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	481,4	
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Produits financiers	207 510,8	111 134,2
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	3 832,7	9 057,4
Intérêts et charges assimilées	72 569,4	52 181,0
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Charges financières	76 402,1	61 238,4
RÉSULTAT FINANCIER	131 108,7	49 895,8
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	122 789,4	40 133,3

Compte de résultat (en liste) suite

Rubriques (en milliers d'euros)	2022	2021
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	1,3	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	147 818,3	59 947,5
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	325,0	430,7
Produits exceptionnels	148 144,5	60 378,2
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		11,1
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	59 615,8	21 690,3
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Charges exceptionnelles	59 615,8	21 701,4
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	88 528,7	38 676,8
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	6 199,0	2 062,7
Total des produits	376 485,2	186 912,6
Total des charges	171 366,1	110 165,2
BÉNÉFICE OU PERTE	205 119,1	76 747,4

Comptes annuels 2022

États financiers

Bilan actif

Rubriques (en milliers d'euros)	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2022	31/12/2021
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	0,0
Fonds commercial				
Immobilisations incorporelles en-cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains	5 728,5		5 728,5	18 104,5
Constructions	32 676,6	14 644,9	18 031,6	38 365,5
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres	49,9	48,7	1,2	1,2
Immobilisations corporelles en-cours	9 817,6		9 817,6	3 968,1
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	1 465 680,4	9 389,0	1 456 291,3	1 449 165,1
Créances rattachées à des participations	702 790,4		702 790,4	1 126 174,8
Autres titres immobilisés				
Prêts	138 455,4		138 455,4	152 807,4
Autres immobilisations financières	1 942,1		1 942,1	1 451,1
ACTIF IMMOBILISÉ	2 358 560,8	25 502,6	2 333 058,3	2 790 037,8
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	5 923,5	3 924,2	1 999,3	3 675,7
Autres	21 159,2		21 159,2	21 003,6
Capital souscrit – appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 30468936,15)	30 468,9		30 468,9	33 771,6
Instruments de trésorerie				
Instruments de trésorerie	32 944,4		32 944,4	10 535,0
Disponibilités				
Disponibilités	1 068,6		1 068,6	1 996,0
Charges constatées d'avance	121,9		121,9	1 233,3
ACTIF CIRCULANT	91 686,5	3 924,2	87 762,3	72 215,1
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts	3 331,2		3 331,2	5 129,8
Écarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	2 453 578,5	29 426,8	2 424 151,7	2 867 382,8

Bilan passif

Rubriques (en milliers d'euros)	2022	2021
Capital (dont versé)	311 350,5	310 089,4
Primes d'émission, de fusion, d'apport	394 981,9	513 919,0
Écarts de réévaluation	(1 499,5)	
Réserve légale	28 701,9	24 864,6
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	0,0	
Autres		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	205 119,1	76 747,4
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	938 653,9	925 620,3
Provisions pour risques	615,7	720,5
Provisions pour charges		304,8
PROVISIONS	615,7	1 025,3
Produits des émissions de titres participatifs	223 499,8	223 499,8
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES	223 499,8	223 499,8
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	1 070 953,0	1 254 448,8
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	340,3	81 753,1
Emprunts et dettes financières diverses	181 914,6	366 935,8
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours	15,6	60,5
Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 484,8	11 215,2
Dettes fiscales et sociales	1 056,8	1 381,0
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 703,7	120,2
Autres dettes	796,8	1 215,5
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance	116,6	107,2
DETTES	1 261 382,3	1 717 237,3
Écarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	2 424 151,7	2 867 382,8

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 28 février 2023 après examen par le conseil de surveillance.

3.2.1 Faits significatifs de l'exercice

L'année 2022 a été marquée par la guerre en Ukraine et une dégradation des perspectives économiques, notamment sur le second semestre, avec pour conséquences le développement d'un contexte inflationniste, l'augmentation des taux d'intérêt, la hausse du prix des matières premières et des difficultés d'approvisionnement. L'ensemble de ces éléments ont été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la direction pour l'élaboration des comptes clos au 31 décembre 2022. Cependant, le contexte économique demeurant incertain en 2023, il est difficile d'évaluer son impact sur les activités de la Société et ses résultats, qui serait, en tout état de cause, sans conséquence sur la continuité d'exploitation.

Commerce

En juillet, SCOR, MRM et Altarea ont annoncé un partenariat visant à accélérer le développement stratégique de MRM. En décembre, Altarea a finalisé l'apport des centres commerciaux de Flins et Ollioules à MRM, pour un montant de 79,2 millions d'euros, rémunérés pour partie en cash et pour partie en actions MRM et contribuant au résultat exceptionnel à hauteur de 48,9 millions d'euros. À l'issue de cette opération, Altarea détient 15,9 % du capital de MRM.

Primonial

Le 2 mars 2022, Altarea a informé le public que l'acquisition du groupe Primonial ne pouvait être réalisée dans les conditions convenues dans les accords. Altarea considère que les Vendeurs n'ont pas respecté les stipulations du protocole d'acquisition signé en juillet 2021, lequel est devenu caduc.

Suite à la non-réalisation de l'acquisition de Primonial, la Société et sa filiale indirecte Alta Percier ont été assignées devant le Tribunal de commerce de Paris par les vendeurs – différents groupes d'actionnaires de Primonial (fonds d'investissement et managers) – en vue d'obtenir l'indemnisation du préjudice qu'ils estiment avoir subi. Altarea et Alta Percier s'opposent aux demandes formulées qu'elles considèrent comme infondées et considèrent tout à l'inverse que ce sont les vendeurs qui sont à l'origine de l'échec de l'opération.

Altarea sollicite ainsi leur condamnation au paiement de dommages et intérêts au titre des préjudices que le Groupe a subis. À cet effet, Altarea et Alta Percier ont régularisé le 20 juin 2022 devant le Tribunal de commerce de Paris des conclusions en réponse et intervention volontaire.

Dans leurs conclusions en réplique des 21 novembre 2022 et 16 janvier 2023, les différents groupes d'actionnaires ont maintenu et développé leur argumentation et ont allégué respectivement un préjudice de 118 988 650 euros pour les vendeurs managers et de 588 082 058,50 euros en l'état pour les fonds d'investissement.

Connaissance prise de l'ensemble des demandes adverses, Altarea maintient sa position selon laquelle sa responsabilité n'est pas engagée, la non-réalisation de l'opération étant, à son sens, imputable aux vendeurs, de sorte que ces derniers ne sauraient se prévaloir de préjudices qui sont infondés et injustifiés au regard des éléments de fait et de droit. Altarea développera son argumentation dans ses prochaines conclusions en réplique.

À la date de publication des comptes annuels de la Société, la procédure est en cours. En accord avec ses conseils, la Société n'a comptabilisé aucune provision.

Financement

La dette brute a été réduite suite notamment au lancement d'offres publiques de rachat partiel sur les souches d'obligations senior échéances juillet 2024 et janvier 2028 pour un nominal de 181 millions d'euros au total. Le crédit à terme de 80 millions d'euros contracté auprès de Bank of China a été remboursé en totalité à l'échéance.

Renforcement des fonds propres

Dans le cadre du FCPE des salariés, une augmentation de capital réservée a été émise à hauteur de 1,3 million d'euros, assortie d'une prime d'émission de 8 millions d'euros, entraînant la création de 82 533 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 2021.

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.

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.

Autres immobilisations corporelles

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

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

Titres de participation

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

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

Créances rattachées aux participations et prêts

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

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

Créances

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

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

Actions propres

Les actions propres sont enregistrées dans les comptes suivants :

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

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

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

Les actions propres détenues en vue de leur livraison à ses propres salariés font l'objet d'une provision calculée au 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'intérêt (*cap*) en couverture des lignes de crédit et des emprunts.

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

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

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

Impôts

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

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

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

- distribution à hauteur de 95 % des bénéfices provenant des opérations de locations d'immeubles avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;

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

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

3.2.3 Commentaires, chiffres, et tableaux annexes

3.2.3.1 Notes relatives aux postes de bilan – actif

3.2.3.1.1 Immobilisations incorporelles

Tableau des immobilisations incorporelles brutes

Immobilisations incorporelles (en milliers d'euros)	31/12/2021	Augmentation	Diminution	31/12/2022
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	31/12/2021	Dotations	Reprises	31/12/2022
Logiciels	1 420,0			1 420,0
TOTAL	1 420,0			1 420,0

3.2.3.1.2 Immobilisations corporelles

Tableau des immobilisations corporelles brutes

Immobilisations corporelles (en milliers d'euros)	31/12/2021	Acquisition Apport	Sortie Cession	31/12/2022
Terrains	18 261,8		12 533,3	5 728,5
Constructions	83 238,4	42,9	50 604,8	32 676,6
Structure (Gros Œuvre et VRD)	32 344,7	17,2	19 733,2	12 628,6
Façades, Étanchéité	8 086,2	4,3	4 933,3	3 157,1
Équipements techniques et IGT	24 258,5	12,9	14 799,9	9 471,4
Aménagements et agencements	18 549,1	8,6	11 138,3	7 419,4
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	3 968,1	7 590,7	1 715,0	9 817,6
Foncier	1 578,5	463,7	26,1	1 990,0
Constructions	550,0	5 275,2	640,6	5 184,6
Autres	1 839,5	1 851,7	1 048,3	2 643,0
TOTAL	105 518,1	7 633,6	64 853,0	48 272,6

Tableau des amortissements des immobilisations corporelles

Amortissements (en milliers d'euros)	31/12/2021	Dotations	Cessions	31/12/2022
Terrains	157,2	11,7	168,9	
Constructions	44 872,9	2 505,1	32 733,1	14 644,9
Structure (Gros-œuvre et VRD)	8 343,5	621,5	6 422,8	2 542,2
Façades	4 288,1	330,0	3 250,9	1 367,2
Équipements techniques et IGT	16 415,1	1 295,2	12 286,4	5 423,9
Aménagements et agencements	15 826,2	258,5	10 773,0	5 311,7
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	45 078,8	2 516,8	32 902,0	14 693,6

La diminution du poste Immobilisations corporelles s'explique essentiellement par la cession des centres commerciaux situés à Flins et à Ollioules.

3.2.3.1.3 Immobilisations financières

Tableau des immobilisations financières brutes

Immobilisations Financières (en milliers d'euros)	31/12/2021	Augmentation	Diminution	31/12/2022
Titres de participations	1 457 001,6	24 991,9	16 313,1	1 465 680,4
Créances financières	1 278 982,2	801 356,0	1 239 092,4	841 245,8
Créances rattachées à des participations	1 126 174,8	800 894,4	1 224 278,8	702 790,4
Prêts et autres immobilisations	152 807,4	461,6	14 813,6	138 455,4
TOTAL	2 735 983,8	826 347,9	1 255 405,5	2 306 926,2

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 prise de participation dans la société MRM suite à l'opération d'échange ;
- la cession des titres de la société Issy Pont ;

- la transmission universelle de patrimoine de la SCI 80-98 Rue de Reuilly.

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)	31/12/2021	Augment. de l'exercice		Diminutions de l'exercice		31/12/2022
		Dotations		Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Dépréciations des titres de participation	7 836,4	2 034,0		481,4		9 389,0
Dépréciations des autres immobilis. financières						
TOTAL	7 836,4	2 034,0		481,4		9 389,0

La variation des provisions s'explique essentiellement par une dépréciation des parts de l'OPCI Alta Commerces Europe pour 1,5 million 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 2022	Provision	Montant net 2022	Montant net 2021
Créances clients et comptes rattachés	5 923,5	3 924,2	1 999,3	3 675,7
Autres créances	21 159,2		20 904,4	21 003,6
Personnel et comptes rattachés	2,1		2,1	0,9
Fournisseurs débiteurs	254,8			263,7
État, autres collectivités : impôt sur les sociétés	1 367,4		1 367,4	5 461,9
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	2 997,7		2 997,7	3 088,5
État, autres collectivités : créances diverses	14,3		14,3	54,1
Groupe et associés	14 882,8		14 882,8	12 054,0
Débiteurs divers	1 640,1		1 640,1	80,3
TOTAL	27 082,7	3 924,2	22 903,7	24 679,1

Tableau de ventilation des créances par échéance

Créances (en milliers d'euros)	Montant brut 2022	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Créances clients et comptes rattachés	5 923,5	5 923,5		
Personnel et comptes rattachés	2,1	2,1		
Fournisseurs débiteurs	254,8	254,8		
État, autres collectivités : impôt sur les sociétés	1 367,4	1 367,4		
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	2 997,7	2 997,7		
État, autres collectivités : créances diverses	14,3	14,3		
Groupe et associés	14 882,8	14 882,8		
Débiteurs divers	1 640,1	1 640,1		
TOTAL	27 082,7	27 082,7		

Tableau des produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes du bilan (en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Prêts	1 936,0	1 358,5
État – produits à recevoir	12,9	54,1
Créances clients	116,5	135,5
Fournisseurs débiteurs		
TOTAL	2 065,4	1 548,1

3.2.3.1.5 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont composées d'actions propres pour un montant de 30,5 millions d'euros.

Valeurs mobilières de placement (en milliers d'euros)	31/12/2021	Augmentation	Diminution	Provision	31/12/2022
Actions propres	33 771,6	30 481,9	33 784,5		30 468,9
TOTAL	33 771,6	30 481,9	33 784,5		30 468,9
Nb Actions	205 406	217 179	208 494		214 091

Au 31 décembre 2022, 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.

Comptes annuels 2022

Annexe aux comptes annuels

3.2.3.1.6 Instruments de trésorerie

Instruments de trésorerie	31/12/2021	Augmentation	Diminution	Provision	31/12/2022
Instruments de trésorerie	10 535,0	45 827,7	23 418,4		32 944,4

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 à étaler à fin 2022 s'élève à 32,9 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 <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021	Augment. de l'exercice		Diminutions de l'exercice		31/12/2022
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées		
Dépréciations des stocks et en cours						
Dépréciations des comptes clients	3 522,1	1 174,3		772,2	3 924,2	
Autres dépréciations						
TOTAL	3 522,1	1 174,3		772,2	3 924,2	

3.2.3.1.8 Tableau des charges constatées d'avance

Charges constatées d'avances	31/12/2021	Augment.	Diminution	31/12/2022
	1 233,3	121,9	1 233,3	121,9

3.2.3.2 Notes relatives aux postes de bilan – passif

3.2.3.2.1 Capitaux propres et fonds propres

Tableau d'évolution des capitaux propres

Capitaux Propres <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021	Affectation	Dividendes	Augment. capital et apports	Variation 2022	31/12/2022
Capital Social	310 089,4			1 261,1		311 350,5
Prime d'émission/apport/Écart de réévaluation	513 919,0		(126 935,4)	7 998,3	(1 499,5)	393 482,4
Réserve légale	24 864,6	3 837,4				28 701,9
Réserve disponible						0,0
Report à nouveau						
Résultat de l'exercice	76 747,4	(3 837,4)	(72 910,0)		205 119,1	205 119,1
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
TOTAL	925 620,3		(199 845,4)	9 259,4	203 619,6	938 653,9

Après affectation de 5 % du résultat de l'exercice à la réserve légale pour 3,8 millions d'euros, l'assemblée générale Ordinaire et Extraordinaire du 24 mai 2022 a décidé le versement d'un dividende unitaire de 9,75 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 répartis entre 196,9 millions d'euros aux associés commanditaires et 2,95 millions d'euros à l'associé commandité au titre d'un dividende précipitaire.

Le capital au 31 décembre 2022 s'élève à 311 millions d'euros, divisé en 20 375 804 actions au nominal de 15,28 euros et de 10 parts de commandité au nominal de 100 euros.

La société a procédé à une augmentation de capital au cours de l'exercice au titre du FCPE.

Le montant des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée est de 223 millions d'euros au 31 décembre 2022.

3.2.3.2 Provisions

Tableau d'évolution des provisions

Provisions pour Risques & Charges <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021	Reclassement	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2022
			Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Provisions pour impôts	304,8				304,8	
Autres provisions pour risques et charges	720,5		552,5		657,3	615,7
TOTAL	1 025,3		552,5		962,1	615,7

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

3.2.3.3 Emprunts et autres dettes

Tableau de ventilation des dettes par échéance

Emprunts et autres Dettes <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2022	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2021
Dettes financières	1 253 223,6	127 770,8	825 452,8	300 000,0	1 703 198,1
Autres emprunts obligataires	1 070 953,0	16 253,0	754 700,0	300 000,0	1 254 448,8
Emprunts bancaires	145 982,0	75 982,0	70 000,0		425 556,0
Dépôts et cautionnements reçus	752,8		752,8		1 715,3
Groupe et associés	35 520,2	35 520,2			21 417,6
Autres dettes	15,6	15,6			60,5
Dettes et autres dettes	8 158,7	8 158,7			14 039,1
Fournisseurs et comptes rattachés	4 484,8	4 484,8			11 215,2
Dettes Personnel et Organismes sociaux	68,2	68,2			70,8
Dettes fiscales	988,6	988,6			1 310,3
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 703,7	1 703,7			120,2
Autres dettes	796,8	796,8			1 215,5
Produits constatés d'avance	116,6	116,6			107,2
TOTAL	1 261 382,3	135 929,5	825 452,8	300 000,0	1 717 237,3

Tableau des primes de remboursement des obligations

Variation de l'amortissement sur la prime <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021	Augmentation	Diminution	31/12/2022
Prime de remboursement des obligations	5 129,8		1 798,7	3 331,2
TOTAL	5 129,8		1 798,7	3 331,2

Les primes d'émissions des emprunts obligataires sont amorties sur la durée de l'emprunt à hauteur de 1,8 million d'euros.

Tableau des charges à payer dans les postes de bilan

Charges à payer inclus dans les postes du bilan	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts et dettes financières	11 381,6	13 257,3
Fournisseurs et comptes rattachés	4 234,7	7 849,0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	500,6	93,9
Impôts, taxes et versements assimilés		
Charges de personnel		
Groupe et associés	175,8	3 074,9
Divers	76,6	996,9
TOTAL	16 369,3	25 272,0

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 <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Loyers & Charges locatives refacturées	8 374,6	8 626,6
Droits d'entrée		
Prestations	4 605,4	4 605,4
Autres	3,9	118,7
TOTAL	12 983,9	13 350,7

3.2.3.3.2 Autres produits d'exploitation

Produits d'exploitation <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Production immobilisée	6 069,0	729,8
Reprises de provisions & dépréciations	1 734,2	1 249,4
Refacturations intragroupe et transferts de charges		0,1
Autres	42,6	70,3
TOTAL	7 845,9	2 049,6

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 <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Charges locatives et Copropriété ^(a)	(113,0)	2 431,8
Entretien et Réparations	1 111,5	168,9
Primes d'Assurance	239,9	110,7
Commissions et honoraires ^(b)	6 567,9	7 783,5
Publicité et relations publiques	59,9	26,5
Services Bancaires et comptes assimilés ^(c)	5 484,4	6 100,9
Impôts & Taxes	3 353,7	542,2
Charges de personnel	1 227,4	874,6
Dotations aux amortissements et provisions	4 243,5	5 624,3
Achats immobilisés ^(d)	6 072,9	848,5
Indemnités de résiliation et d'éviction		
Autres Charges	901,0	651,0
TOTAL	29 149,1	25 162,8

(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 2022 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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Produits financiers		
Dividendes	162 203,5	82 538,2
Intérêts sur prêts	3 120,9	3 212,2
Produits de comptes courants	6 078,7	1 592,0
Autres produits financiers/ <i>swap</i>	26 083,2	10 029,9
Commissions sur Cautions	1 947,0	1 979,2
Remontées filiales	7 561,7	11 750,3
Reprises sur provisions pour dépréciations des immobilisations financières	481,4	
Reprises sur provisions pour dépréciations des VMP		
Autres produits financiers	34,3	32,4
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL	207 510,8	111 134,2
Charges financières		
Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	3 832,7	9 057,4
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Intérêts sur emprunts externes	27 558,2	31 953,9
Charges de comptes courants	464,0	237,2
Charges sur instruments financiers (<i>swaps, caps</i>)	3 747,7	5 983,4
Intérêts bancaires	1 731,6	
Remontées filiales	15 649,5	11 378,2
Autres charges financières	23 418,4	2 628,2
TOTAL	76 402,1	61 238,2
RÉSULTAT FINANCIER	131 108,7	49 895,9

Le poste « dividendes » de 162,2 millions d'euros est essentiellement constitué des distributions effectuées par la société Foncière Altea. Les autres charges financières de 23,4 millions d'euros en 2022 correspondent aux charges sur instruments de couverture résiliés adossés.

3.2.3.3.5 Résultat exceptionnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Produits Exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	1,3	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	147 818,3	59 947,5
* Dont produits de cession d'actifs	106 344,6	38 696,8
* Dont Refacturation livraison actions gratuites aux salariés	29 045,8	21 229,6
Reprises sur provisions et transferts de charges	325,0	430,7
Dont reprises aux provisions pour garantie locative		
TOTAL	148 144,5	60 378,2
Charges Exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		11,1
* Dont travaux preneurs		
* Dont provision Garantie locative		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	59 615,8	21 690,3
Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations		
* Dont provisions pour garantie locative		
TOTAL	59 615,8	21 701,4
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	88 528,7	38 676,8

Le résultat exceptionnel de 88,5 millions d'euros s'explique essentiellement par la plus-value de cession sur titres Issy Pont pour 27,2 millions, le résultat de cession des centres commerciaux Flins et Ollioules pour 48,9 millions et le produit exceptionnel lié au rachat des emprunts obligataires pour 12 millions d'euros.

Comptes annuels 2022

Annexe aux comptes annuels

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	(779,3)	(8 870,0)	(9 649,3)		(779,3)	(8 870,0)	(9 649,3)
Résultat financier	131 110,4	1 295,5	132 405,8	267,1	131 110,4	1 028,3	132 138,7
Résultat exceptionnel	59 794,4	28 767,2	88 561,6	5 931,9	59 794,4	22 835,3	82 629,7
TOTAL	190 125,4	21 192,7	211 318,1	6 199,0	190 125,4	14 993,6	205 119,1

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

	31/12/2021	Variations	31/12/2022
Allègements	+	-	
Déficit fiscal	(342 635,3)	26 517	(316 118,3)
Base Totale	(342 635,3)	26 517,0	(316 118,3)
IMPÔT OU ÉCONOMIE D'IMPÔT	(95 937,9)	6 629,2	(88 513,1)

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.

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)	2022	2021
Swap/Total (Notionnel)	800 000,0	700 000,0
TOTAL	800 000,0	700 000,0

La juste valeur des instruments de couverture représente au 31 décembre 2022 un montant positif de 130,8 millions d'euros au titre des *swap*.

Incidence sur le compte de résultat

Incidence sur le compte de résultat (en milliers d'euros)	2022	2021
Produits d'intérêts	3 763,4	14 427,1
Charges d'intérêts	11 473,1	2 697,1
TOTAL	(7 709,8)	11 730,0

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

Tableau des échéances de swap et cap à fin décembre (en milliers d'euros)	2021	2022	2023	2024	2025
Swap	800 000,0	1 025 000,0	1 025 000,0	825 000,0	825 000,0
ALTAREA PAYEUR TAUX FIXE (TOTAL)	800 000,0	1 025 000,0	1 025 000,0	825 000,0	825 000,0

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 151 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

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 989 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 1 995 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//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 % (24,5 % au 31 décembre 2022),
 - résultat Opérationnel (colonne Cash-flow des opérations ou FFO)/Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société (*Interest Cover Ratio* ou ICR Consolidé Altarea) >= 2 (13,0x au 31 décembre 2022).

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

Comptes annuels 2022

Annexe aux comptes annuels

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 31/12/2021	Attributions	Livraisons	Modifications des droits(a)	Droits en circulation au 31/12/2022	
Plans d'attribution sur titres Altarea								
19 mars 2019	41 531	41 531	19 mars 2022	34 364	(33 305)	(1 059)		
6 juin 2019	1 355	1 355	20 mars 2022	1 140	(940)	(200)		
21 octobre 2019	20 000	20 000 ^(b)	30 mars 2022	20 000		(20 000)		
21 avril 2020	18 479	18 479	21 avril 2022	17 963	(17 340)	(623)		
22 avril 2020	45 325	45 325	22 avril 2023	40 874		(3 298)	37 576	
24 avril 2020	2 000	2 000	24 avril 2022	2 000	(2 000)	0		
31 mars 2021	121 080	121 080	1 ^{er} avril 2022	118 662	(115 360)	(3 302)		
31 mars 2021	10 000	10 000	1 ^{er} avril 2022	10 000	(10 000)	0		
30 avril 2021	73 050	73 050 ^(b)	31 mars 2024	71 045		(5 556)	65 489	
4 juin 2021	32 000	32 000 ^(b)	31 mars 2025	32 000		0	32 000	
4 juin 2021	27 500	27 500 ^(b)	31 mars 2025	27 500		(6 378)	21 122	
4 juin 2021	45 500	45 500 ^(b)	31 mars 2025	45 500		(32 450)	13 050	
4 juin 2021	14 000	14 000 ^(b)	31 mars 2025	14 000		(1 250)	12 750	
4 juin 2021	23 700	23 700 ^(b)	31 mars 2025	23 700		(16 973)	6 727	
4 juin 2021	30 000	30 000 ^(b)	31 mars 2025	30 000		(14 346)	15 654	
1 ^{er} septembre 2021	600	600	1 ^{er} septembre 2024	600		0	600	
1 ^{er} octobre 2021	2 000	2 000	30 mars 2023	2 000		0	2 000	
1 ^{er} février 2022	275	275 ^(b)	1 ^{er} mars 2023	275		0	275	
1 ^{er} mars 2022	14 000	14 000	31 mars 2025	14 000		0	14 000	
31 mars 2022	99 292	99 947	1 ^{er} avril 2023	99 947		(1 415)	98 532	
31 mars 2022	31 800	31 872	1 ^{er} avril 2024	31 872		(307)	31 565	
31 mars 2022	73 725	73 725 ^(b)	1 ^{er} avril 2024	73 725		(2 200)	71 525	
30 avril 2022	3 250	3 250 ^(b)	31 mars 2025	3 250		(2 275)	975	
30 avril 2022	1 250	1 250 ^(b)	31 mars 2025	1 250		0	1 250	
1 ^{er} juin 2022	300	300	1 ^{er} juin 2023	300		0	300	
25 juillet 2022	250	250	24 juillet 2023	250		0	250	
25 juillet 2022	150	150	24 juillet 2024	150		0	150	
12 septembre 2022	6 000	6 000 ^(b)	31 mars 2027	6 000		0	6 000	
12 septembre 2022	40 000	40 000 ^(b)	31 mars 2029	40 000		0	40 000	
1 ^{er} octobre 2022	1 500	1 500 ^(b)	31 mars 2025	1 500		0	1 500	
2 novembre 2022	1 300	1 300	2 novembre 2023	1 300		0	1 300	
TOTAL	781 212	781 212		491 348	273 819	(178 945)	(111 632)	474 590

(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

Néant.

3.2.3.4.3 Effectifs

L'effectif moyen de la Société est de 1 personne au 31 décembre 2022.

3.2.3.4.4 Événements postérieurs à la clôture

Néant.

3.2.3.4.5 Informations liées aux fusions et opérations assimilées

La SCI 80-98 Rue de Reuilly a fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine le 7 novembre 2022.

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	354 562,4	100,0 %	779 241,9	779 241,9	498 270,7	498 270,7		59 371,0	156 996,0	
SCA ALTAREIT - 553 091 050	2 627,7	375 985,3	99,6 %	91 635,0	91 635,0	112 152,7	112 152,7	750,0	57 556,0		1 124,1
SNC ALTAREA MANAGEMENT - 509 105 375	10,0	(10 796,8)	100,0 %	10,0	10,0	443,4	443,4		(10 796,8)		69 316,5
SAS ALTA BLUE - 522 193 796	406 060,2	287 341,6	61,8 %	499 429,7	499 429,7				1 037,6	3 761,8	
SARL SOCOBAC - 352 781 389	8,0	139,4	100,0 %	0,0	0,0				(4,1)		
SARL ALTALUX SPAIN	1 100,0	796,8	100,0 %	10 517,0	10 517,0	506,9	506,9		(37,3)		
ALTA MIR - 833 669 666	1,0	85,9	100,0 %	100,0	100,0				(1,4)		
FONCIÈRE ALTAREA MONTPARNASSE - 847 726 650	10,0	4 247,5	100,0 %	10,0	10,0	57 735,2	57 735,2		4 247,5		
SCA NR 21 - 389 065 152	1 475,4	4 045,6	84,4 %	7 209,9	7 209,9				(92,2)		
PARTICIPATIONS (10 À 50 %)											
BERCY VILLAGE 2	1 633,6	4 451,4	15,0 %	18 560,0	18 560,0	5 040,6	5 040,6		4 451,4		
SNC AF INVESTCO 4	1,0	(2 860,4)	50,0 %	0,0	0,0				(2 860,4)		
SCCV B2-B3	1,0	40 809,5	50,0 %	0,5	0,5	8 904,0	8 904,0		12 646,4		40 809,5
SCI LIMOGES INVEST	1,0	18 222,7	25,0 %	11 432,1	11 432,1				3 105,2		5 435,1
OPCI ALTA COMMERCES EUROPE	40 754,3	2 877,0	29,9 %	22 448,4	13 059,4	23 553,6	23 553,6		3 429,9	1 445,7	
MRM	64 113,9	55 176,1	15,9 %	24 991,9	24 991,9				(369,5)		1 140,0
TOTAL DES PARTICIPATIONS > 10 %				1 456 579,2 1 456 190,2 706 607,2 706 607,2							

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