

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Altarea

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023

### 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 2023, 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<sup>er</sup> janvier 2023 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. 821-53 et R. 821-180 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 2023 pour un montant net de M€ 2 187, représentent un poste significatif du bilan (93 % 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 les paragraphes « Titres de participation » et « Créances rattachées aux participations et prêts » de la note 3.2.2.2 « Principes et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels, la valeur d'utilité des titres de participation est appréciée par la direction en fonction de critères multiples tels que l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de rentabilité, les perspectives de développement à long terme et la conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous-filiales. Les créances et les prêts présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement sont dépréciés, en tenant compte notamment des caractéristiques de l'avance, de la capacité de remboursement de la filiale et de ses perspectives d'évolution.</p>	<p>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"><li>▶ prendre connaissance des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes à l'estimation de la valeur d'utilité des titres de participation ;</li><li>▶ 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 ;</li><li>▶ vérifier, par sondages, l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'utilité retenues ;</li><li>▶ recalculer, par sondages, les dépréciations enregistrées par votre société.</li></ul>

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.

Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont également consisté, le cas échéant, 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 le 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 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 destinés à être 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 destinés à être 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 destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

### ■ 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 2023, le cabinet MAZARS était dans la deuxième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la quatorzième 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. 821-55 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.

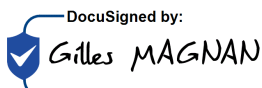
Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du Code de commerce et dans le Code de 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 21 mars 2024

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

DocuSigned by:  
  
0ACA167EB2014A5...

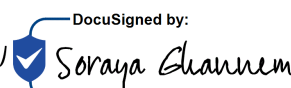
Gilles Magnan

DocuSigned by:  
  
EAC2FEFC31074D8...

Johanna Darmon

DocuSigned by:  
  
D9DBC8F898D2A47F...

Jean-Roch Varon

DocuSigned by:  
  
C13113DBE4E24EB...

Soraya Ghannem

## 3.1 ETATS FINANCIERS

### COMPTE DE RESULTAT (en liste)

En milliers d'euros

Rubriques	2023	2022
Ventes de marchandises Production vendue (biens et services)	8 208,5	12 983,9
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	<b>8 208,5</b>	<b>12 983,9</b>
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur provisions (et amortissements), transferts charges Autres produits	11 385,4 536,0 ( 19,5)	6 069,0 17,0 1 734,2 25,6
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>20 110,5</b>	<b>20 829,8</b>
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 Impôts, taxes et versements assimilés Salaires et traitements Charges sociales	19 531,0 589,4 737,4 201,9	19 624,4 3 353,7 968,2 259,2
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b> Sur immobilisations : dotations aux amortissements Sur immobilisations : dotations aux dépréciations Sur actif circulant : dotations aux dépréciations Pour risques et charges : dotations aux provisions Autres charges	1 340,5 121,6 266,3 693,8	2 516,8 1 174,3 552,5 700,1
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>23 481,8</b>	<b>29 149,1</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>( 3 371,3)</b>	<b>( 8 319,3)</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b> Produits financiers de participations Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé Autres intérêts et produits assimilés Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	85 988,1 7 383,5 51 306,4 162,0	175 843,9 3 120,9 28 064,6 481,4
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>144 840,0</b>	<b>207 510,8</b>
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions Intérêts et charges assimilées Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	12 670,0 124 320,1	3 832,7 72 569,4
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>136 990,0</b>	<b>76 402,1</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>7 850,0</b>	<b>131 108,7</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>4 478,6</b>	<b>122 789,4</b>



**COMPTE DE RESULTAT (en liste) suite**

En milliers d'euros

<b>Rubriques</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		1,3
Produits exceptionnels sur opérations en capital	20 050,0	147 818,3
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	312,9	325,0
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>20 362,9</b>	<b>148 144,5</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	2,8	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	20 733,2	59 615,8
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>20 736,0</b>	<b>59 615,8</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>( 373,1)</b>	<b>88 528,7</b>
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	( 1 082,4)	6 199,0
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>185 313,4</b>	<b>376 485,2</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>180 125,5</b>	<b>171 366,1</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>5 187,9</b>	<b>205 119,1</b>

**BILAN ACTIF**  
En milliers d'euros

Rubriques	Montant Brut	Amortissements provisions	31/12/2023	31/12/2022
Capital souscrit non appelé				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
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				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains	5 728,5		5 728,5	5 728,5
Constructions	53 255,8	15 985,4	37 270,4	18 031,6
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres	49,9	48,7	1,2	1,2
Immobilisations corporelles en-cours	656,1		656,1	9 817,6
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Participations	1 497 807,4	20 954,8	1 476 852,6	1 456 291,3
Créances rattachées à des participations	571 320,5		571 320,5	702 790,4
Autres titres immobilisés				
Prêts	138 634,7		138 634,7	138 455,4
Autres immobilisations financières	3 719,2		3 719,2	1 942,1
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>2 272 592,1</b>	<b>38 408,8</b>	<b>2 234 183,3</b>	<b>2 333 058,3</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commande				
<b>CREANCES</b>				
Créances clients et comptes rattachés	8 437,3	3 892,3	4 545,1	1 999,3
Autres	52 155,0		52 155,0	21 159,2
Capital souscrit - appelé, non versé				
<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 14 899 291)	14 899,3		14 899,3	30 468,9
<b>INSTRUMENTS DE TRESORERIE</b>				
Instruments de trésorerie	47 979,3		47 979,3	32 944,4
<b>DISPONIBILITES</b>				
Disponibilités	1 040,9		1 040,9	1 068,6
Charges constatées d'avance				121,9
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>124 511,8</b>	<b>3 892,3</b>	<b>120 619,5</b>	<b>87 762,3</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts	2 389,0		2 389,0	3 331,2
Ecart de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 399 492,9</b>	<b>( 42 301,1)</b>	<b>2 357 191,8</b>	<b>2 424 151,7</b>

**BILAN PASSIF**  
En milliers d'euros

Rubriques	31/12/2023	31/12/2022
Capital (dont versé 316 866,8 )	316 866,8	311 350,5
Primes d'émission, de fusion, d'apport	420 375,9	394 981,9
Ecart de réévaluation	( 1 499,5)	( 1 499,5)
Réserve légale	31 134,9	28 701,9
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	0,0	0,0
Autres		
Report à nouveau		
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>5 187,9</b>	<b>205 119,1</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>772 066,1</b>	<b>938 653,9</b>
Provisions pour risques	520,4	615,7
Provisions pour charges		
<b>PROVISIONS</b>	<b>520,4</b>	<b>615,7</b>
Produits des émissions de titres participatifs	223 499,8	223 499,8
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>	<b>223 499,8</b>	<b>223 499,8</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	1 070 681,4	1 070 953,0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	26 356,2	340,3
Emprunts et dettes financières diverses	254 760,8	181 914,6
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours	20,8	15,6
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 401,4	4 484,8
Dettes fiscales et sociales	1 137,1	1 056,8
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3 101,2	1 703,7
Autres dettes	646,7	796,8
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance		116,6
<b>DETTES</b>	<b>1 361 105,5</b>	<b>1 261 382,3</b>
Ecart de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 357 191,8</b>	<b>2 424 151,7</b>

## 3.2 ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

*Code de Commerce articles L 123-13 à L 123-21 et R 123-195 à R 123-198, Décret n° 83-1020 du 29 novembre 1983, règlement de l'ANC n° 2014-03 relatif au Plan Comptable Général notamment modifié par les règlements de l'Autorité des Normes Comptables n°2022-06, 2023-05 et 2023-08.*

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<sup>ème</sup>.

Altarea a opté au régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) à effet du 1<sup>er</sup> 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 27 février 2024 après examen par le Conseil de Surveillance.

### 3.2.1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Dans la continuité de l'année 2022, l'année 2023 a été marquée par la guerre en Ukraine et des perspectives économiques dégradées avec pour conséquences un contexte inflationniste, la remontée des taux d'intérêt, la hausse du prix des matières premières, des difficultés d'approvisionnement et d'écoulement des stocks. 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 2023. Cependant, le contexte économique demeurant incertain en 2024, 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.

#### 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 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. A 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 de Primonial ont revu leur argumentation et ont allégué respectivement un préjudice de 119 millions d'euros pour les vendeurs managers et de 588 millions d'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 a déposé de nouvelles conclusions en réplique en juillet 2023 en développant son argumentation et porté le montant de sa demande indemnitaire à l'encontre des Vendeurs de Primonial à environ 330 millions d'euros. Les vendeurs de Primonial n'ont pas encore répliqué sur le fond.

A la date de publication des comptes annuels du Groupe, la procédure est en cours et, en accord avec ses conseils, aucune provision n'a été comptabilisée par le Groupe.

#### Renforcement des fonds propres

Dans le cadre du FCPE des salariés, une augmentation de capital réservée a été émise à hauteur de 0,4 millions d'euros, assortie d'une prime d'émission de 1,7 millions d'euros, entraînant la création de 25 684 actions nouvelles.

Le paiement partiel du dividende en actions a conduit par ailleurs à une augmentation de capital de 5,1 millions d'euros, assortie d'une prime d'émission de 27,0 millions d'euros, entraînant la création de 335 334 actions nouvelles.

## 3.2.2 PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

### 3.2.2.1 Référentiel et comparabilité des comptes

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

Les principes et méthodes comptables sont identiques à ceux appliqués pour l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

### 3.2.2.2 Principes et méthodes comptables

#### IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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

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

#### IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

#### VALEUR BRUTE DES IMMEUBLES

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

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

#### AMORTISSEMENT DES IMMEUBLES

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

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

#### DEPRECIATION DES IMMEUBLES

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

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

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

#### AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

## **TITRES DE PARTICIPATION**

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

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

## **CREANCES RATTACHEES AUX PARTICIPATIONS ET PRETS**

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

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

## **CREANCES**

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

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

## **ACTIONS PROPRES**

Les actions propres sont enregistrées dans les comptes suivants :

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

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

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

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

## **AUTRES VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT**

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

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

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

## **PROVISIONS**

Conformément au règlement ANC n°2014-03, les provisions sont définies comme des passifs représentant une obligation probable ou certaine qu'elle provoquera une sortie de ressources sans contrepartie attendue et dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise.

## **INDEMNITE DE DEPART A LA RETRAITE**

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

## **FRAIS DE MISE EN PLACE DES EMPRUNTS**

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

## CHARGES ET PRODUITS LOCATIFS

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

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

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

## FRAIS DE COMMERCIALISATION

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

## INSTRUMENTS FINANCIERS

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

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

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

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

## IMPOTS

Altarea a opté pour le régime des SIIC à effet du 1<sup>er</sup> 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 bénéfiques provenant des opérations de locations d'immeubles avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- distribution à hauteur de 70 % des plus-values de cession d'immeubles, de participations dans des sociétés transparentes ayant un objet identique aux SIIC ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté au régime SIIC, avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- distribution de la totalité des dividendes reçus des filiales ayant opté au régime SIIC, au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

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

## 3.2.3 COMMENTAIRES, CHIFFRES, ET TABLEAUX ANNEXES

### 3.2.3.1 NOTES RELATIVES AUX POSTES DE BILAN – ACTIF

#### 3.2.3.1.1 Immobilisations incorporelles

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

Immobilisations incorporelles	31/12/2022	Augmentation	Diminution	31/12/2023
Logiciels	1 420,0			1 420,0
<b>Total</b>	<b>1 420,0</b>			<b>1 420,0</b>

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

Amortissements	31/12/2022	Dotations	Reprises	31/12/2023
Logiciels	1 420,0			1 420,0
<b>Total</b>	<b>1 420,0</b>			<b>1 420,0</b>

#### 3.2.3.1.2 Immobilisations corporelles

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

Immobilisations corporelles	31/12/2022	Acquisition Apport	Sortie Cession	31/12/2023
<b>TERRAINS</b>	<b>5 728,5</b>			<b>5 728,5</b>
<b>CONSTRUCTIONS</b>	<b>32 676,6</b>	<b>20 579,3</b>		<b>53 255,8</b>
Structure (Gros Œuvre et VRD)	12 628,6	8 208,7		20 837,3
Façades, Etanchéité	3 157,1	2 052,2		5 209,3
Equipements techniques et IGT	9 471,4	6 156,5		15 628,0
Aménagements et agencements	7 419,4	4 161,9		11 581,3
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS</b>	<b>49,9</b>			<b>49,9</b>
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				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>	<b>9 817,6</b>	<b>17 061,4</b>	<b>26 222,9</b>	<b>656,1</b>
Foncier	1 990,0	100,2	2 090,2	
Constructions	5 184,6	12 788,3	17 324,0	648,9
Autres	2 643,0	4 172,9	6 808,7	7,2
<b>Total</b>	<b>48 272,6</b>	<b>37 640,6</b>	<b>26 222,9</b>	<b>59 690,3</b>

L'augmentation du poste Immobilisations corporelles s'explique essentiellement par la livraison de l'extension du retail park La Vigie (Strasbourg).



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

Amortissements	31/12/2022	Dotations	Cessions	31/12/2023
<b>TERRAINS</b>				
<b>CONSTRUCTIONS</b>	<b>14 644,9</b>	<b>1 340,5</b>		<b>15 985,4</b>
Structure (Gros-œuvre et VRD)	2 542,2	291,9		2 834,0
Façades	1 367,2	161,9		1 529,1
Equipements techniques et IGT	5 423,9	656,5		6 080,4
Aménagements et agencements	5 311,7	230,2		5 541,9
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS</b>	<b>48,7</b>			<b>48,7</b>
Installations techniques, 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				
<b>Total</b>	<b>14 693,6</b>	<b>1 340,5</b>		<b>16 034,1</b>

### 3.2.3.1.3 Immobilisations financières

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

Immobilisations Financières	31/12/2022	Augmentation	Diminution	31/12/2023
<b>TITRES DE PARTICIPATIONS</b>	<b>1465 680,4</b>	<b>32 127,1</b>		<b>1497 807,4</b>
<b>CREANCES FINANCIERES</b>	<b>843 188,0</b>	<b>1051 411,6</b>	<b>1180 925,2</b>	<b>713 674,4</b>
Créances rattachées à des participations	702 790,4	1046 089,0	1177 558,9	571 320,5
Prêts et autres immobilisations	140 397,5	5 322,6	3 366,2	142 353,9
<b>Total</b>	<b>2308 868,3</b>	<b>1083 538,7</b>	<b>1180 925,2</b>	<b>2211 481,9</b>

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'augmentation de capital dans l'OPCI Alta Commerce Europe,

- la prise de participation dans la SCPI Alta Convictions.

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

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

Provisions pour Dépréciations	31/12/2022	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2023
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Dépréciations des titres de participation	9 389,0	11 727,8		162,0	20 954,8
Dépréciations des autres immobilisations financières					
<b>Total</b>	<b>9 389,0</b>	<b>11 727,8</b>		<b>162,0</b>	<b>20 954,8</b>

La variation des provisions s'explique essentiellement par une dépréciation des parts de l'OPCI Alta Commerces Europe pour 8,6 millions d'euros et des titres MRM pour 3,1 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.

Créances	Montant brut 2023	Provision	Montant net 2023	Montant net 2022
<b>Créances clients et comptes rattachés</b>	<b>8 437,3</b>	<b>3 892,3</b>	<b>4 545,1</b>	<b>1 999,3</b>
<b>Autres créances</b>	<b>52 157,5</b>		<b>52 157,5</b>	<b>21 159,2</b>
Personnel et comptes rattachés	8,3		8,3	2,1
Fournisseurs débiteurs	1 345,0		1 345,0	254,8
Etat, autres collectivités : impôt sur les sociétés	3 156,5		3 156,5	1 367,4
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	2 843,5		2 843,5	2 997,7
Etat, autres collectivités : créances diverses	14,1		14,1	14,3
Groupe et associés	44 286,2		44 286,2	14 882,8
Débiteurs divers	503,8		503,8	1 640,1
<b>Total</b>	<b>60 594,8</b>	<b>3 892,3</b>	<b>56 702,6</b>	<b>23 158,4</b>

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

Créances	Montant brut 2023	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Créances clients et comptes rattachés	8 437,3	8 437,3		
Personnel et comptes rattachés	8,3	8,3		
Fournisseurs débiteurs	1 345,0	1 345,0		
Etat, autres collectivités : impôt sur les sociétés	3 156,5	3 156,5		
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	2 843,5	2 843,5		
Etat, autres collectivités : créances diverses	14,1	14,1		
Groupe et associés	44 286,2	44 286,2		
Débiteurs divers	503,8	503,8		
<b>Total</b>	<b>60 594,8</b>	<b>60 594,8</b>		

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

Produits à recevoir inclus dans les postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
Prêts	3 713,1	1 936,0
Etat - produits à recevoir	12,9	12,9
Créances clients	221,7	116,5
Fournisseurs débiteurs		
<b>Total</b>	<b>3 947,7</b>	<b>2 065,4</b>

### 3.2.3.1.5 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont composées d'actions propres pour un montant de 14,9 millions d'euros.

Valeurs mobilières de placement	31/12/2022	Augmentation	Diminution	Provision	31/12/2023
Actions propres	30 468,9	10 878,8	26 448,5		14 899,3
<b>Total</b>	<b>30 468,9</b>	<b>10 878,8</b>	<b>26 448,5</b>		<b>14 899,3</b>
Nb Actions	214 091	120 411	196 773		137 729

Au 31 décembre 2023, 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

Tableau des instruments de trésorerie (en milliers d'euros)

Instruments de trésorerie	31/12/2022	Augmentation	Diminution	Provision	31/12/2023
Instruments de trésorerie	32 944,4	31 306,0	16 271,1		47 979,3
<b>Total</b>	<b>32 944,4</b>	<b>31 306,0</b>	<b>16 271,1</b>		<b>47 979,3</b>

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 2023 s'élève à 47,9 millions d'euros à l'actif du bilan.

### 3.2.3.1.7 Tableau des dépréciations

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

Provisions pour Dépréciations	31/12/2022	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2023
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Dépréciations des stocks et en cours					
Dépréciations des comptes clients	3 924,2	121,6		153,6	3 892,3
Autres dépréciations					
<b>Total</b>	<b>3 924,2</b>	<b>121,6</b>		<b>153,6</b>	<b>3 892,3</b>

### 3.2.3.1.8 Tableau des charges constatées d'avance

Tableau des charges constatées d'avance (en milliers d'euros)

	31/12/2022	Augmentation	Diminution	31/12/2023
Charges constatées d'avance	121,9		121,9	
<b>Total</b>	<b>121,9</b>		<b>121,9</b>	

### 3.2.3.2 NOTES RELATIVES AUX POSTES DE BILAN – PASSIF

#### 3.2.3.2.1 Capitaux propres et fonds propres

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

Capitaux Propres	31/12/2022	Affectation	Dividendes	Augment. capital et apports	Variation 2023	31/12/2023
Capital Social	311 350,5			5 516,4		316 866,8
Prime d'émission / apport / Ecart de réévaluation	393 482,4		(3 331,5)	28 725,5		418 876,4
Réserve légale	28 701,9	2 433,0				31 134,9
Réserve disponible						
Report à nouveau						
Résultat de l'exercice	205 119,1	(2 433,0)	(202 686,0)		5 187,9	5 187,9
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
<b>Total</b>	<b>938 653,9</b>		<b>(206 017,6)</b>	<b>34 241,9</b>	<b>5 187,9</b>	<b>772 066,1</b>

Après affectation de 5 % du résultat de l'exercice à la réserve légale pour 2.4 millions d'euros, l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 8 juin 2023 a décidé le versement d'un dividende unitaire de 10 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 réparti entre 202,9 millions d'euros aux associés commanditaires et 3,0 millions d'euros à l'associé commandité au titre d'un dividende préciputaire.

Ce dividende a été partiellement payé en actions, conduisant à une augmentation de capital de 5,1 millions d'euros.

La société a par ailleurs procédé à une augmentation de capital au cours de l'exercice au titre du FCPE (cf. Faits significatifs de l'exercice).

Au 31 décembre 2023 le capital s'élève à 316 millions d'euros, divisé en 20 736 822 actions au nominal de 15,28 euros et de 10 parts de commandité au nominal de 100 euros.

Le montant des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée est de 223 millions d'euros au 31 décembre 2023.

#### 3.2.3.2.2 Provisions

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

Provisions pour Risques & Charges	31/12/2022	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2023
		Dotations	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Provisions pour impôts					
Autres provisions pour risques et charges	615,7	266,3		361,7	520,4
<b>Total</b>	<b>615,7</b>	<b>266,3</b>		<b>361,7</b>	<b>520,4</b>

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 (en milliers d'euros)

Emprunts et autres Dettes	31/12/2023	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2022
<b>DETTES FINANCIERES</b>	<b>1 351 800,8</b>	<b>551 800,8</b>	<b>500 000,0</b>	<b>300 000,0</b>	<b>1 253 223,6</b>
Autres emprunts obligataires	1 070 681,4	270 681,4	500 000,0	300 000,0	1 070 953,0
Emprunts bancaires	118 010,9	118 010,9			145 982,0
Dépôts et cautionnements reçus	979,8	979,8			752,8
Groupe et associés	130 822,7	130 822,7			35 520,2
Autres dettes	31 306,0	31 306,0			15,6
<b>DETTES ET AUTRES DETTES</b>	<b>9 307,2</b>	<b>9 307,2</b>			<b>8 158,7</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	4 401,4	4 401,4			4 484,8
Dettes Personnel et Organismes sociaux	80,9	80,9			68,2
Dettes fiscales	1 056,2	1 056,2			988,6
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3 101,2	3 101,2			1 703,7
Autres dettes	667,4	667,4			796,8
Produits constatés d'avance					116,6
<b>Total</b>	<b>1 361 108,0</b>	<b>561 108,0</b>	<b>500 000,0</b>	<b>300 000,0</b>	<b>1 261 382,3</b>

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

Variation de l'amortissement sur la prime	31/12/2022	+	-	31/12/2023
Prime de remboursement des obligations	3 331,2		942,2	2 389,0
<b>Total</b>	<b>3 331,2</b>		<b>942,2</b>	<b>2 389,0</b>

Les primes d'émissions des emprunts obligataires sont amortie sur la durée de l'emprunt à hauteur de 0.9 millions d'euros.

Tableau des charges à payer dans les postes de bilan

Charges à payer inclus dans les postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts et dettes financières	47 245,0	11 381,6
Fournisseurs et comptes rattachés	4 400,5	4 410,5
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 108,1	500,6
Impôts, taxes et versements assimilés	177,6	51,9
Charges de personnel	28,2	13,7
Groupe et associés	20,9	171,2
Divers	55,4	76,6
<b>Total</b>	<b>54 035,6</b>	<b>16 606,1</b>

### 3.2.3.3 NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

#### 3.2.3.3.1 Chiffre d'affaires

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

Chiffre d'affaires en milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Loyers & Charges locatives refacturées	3 339,3	8 374,6
Droits d'entrée		
Prestations	4 612,1	4 605,4
Autres	257,1	3,9
<b>Total</b>	<b>8 208,5</b>	<b>12 983,8</b>

#### 3.2.3.3.2 Autres produits d'exploitation

Produits d'exploitation en milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Production immobilisée	11 385,4	6 069,0
Reprises de provisions & dépréciations	515,2	1 734,2
Autres	1,4	42,7
<b>Total</b>	<b>11 902,0</b>	<b>7 845,9</b>

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	31/12/2023	31/12/2022
Charges locatives et Copropriété	559,2	( 113,0) (1)
Entretien et Réparations	53,3	1 111,5
Primes d'Assurance	69,4	239,9
Commissions et honoraires	3 284,5	6 567,9 (2)
Publicité et relations publiques	68,1	59,9
Services Bancaires et comptes assimilés	3 652,5	5 484,4 (3)
Impôts & Taxes	589,4	3 353,7
Charges de personnel	939,2	1 227,4
Dotations aux amortissements et provisions	1 728,4	4 243,5
Achats immobilisés	11 642,5	6 072,9 (4)
Autres Charges	895,3	901,0
<b>Total</b>	<b>23 481,8</b>	<b>29 149,1</b>

- (1) Les charges locatives sont refacturées aux preneurs dans leur quasi-totalité.
- (2) Les honoraires comprennent des honoraires de gestion, de commercialisation et de gérance des centres commerciaux, les honoraires de commissariat aux comptes, les frais liés à certains projets et des prestations de service, et la rémunération de la gérance.
- (3) Les frais de services bancaires correspondent essentiellement aux frais sur emprunts, frais refacturés au cas par cas aux sociétés refinancées comme prévu dans la convention cadre.
- (4) Les achats immobilisés en 2023 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	31/12/2023	31/12/2022
<b>Produits financiers</b>		
- Dividendes	56 798,3	162 203,5
- Intérêts sur prêts	7 383,5	3 120,9
- Produits de comptes courants	27 795,3	6 078,7
- Produits sur instruments financiers (Swaps, Caps)	48 420,3	9 543,3
- Commissions sur Cautions	2 829,1	1 947,0
- Remontées de résultat des filiales	1 419,7	7 561,7
- Reprises sur provisions pour dépréciations des immobilisations financières	162,0	481,4
- Autres produits financiers	31,8	16 574,2
<b>Total des produits financiers</b>	<b>144 840,0</b>	<b>207 510,8</b>
<b>Charges financières</b>		
- Dotations financières aux amortissements, dépréciations et aux provisions	12 670,0	3 832,7
- Intérêts et commissions sur emprunts	35 183,1	29 289,8
- Charges de comptes courants	2 695,3	464,0
- Charges sur instruments financiers (Swaps, Caps)	16 421,2	27 166,1
- Intérêts bancaires		
- Remontées filiales	63 520,4	15 649,5
- Autres charges financières	6 500,0	
<b>Total des charges financières</b>	<b>136 990,0</b>	<b>76 402,1</b>
<b>Résultat Financier</b>	<b>7 850,0</b>	<b>131 108,7</b>

Le poste « dividendes » de 56,8 millions d'euros est principalement constitué des distributions effectuées par les sociétés Foncière Altarea et Alta Blue.

### 3.2.3.3.5 Résultat exceptionnel

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
<b>Produits Exceptionnels</b>		
- Produits exceptionnels sur opérations de gestion		1,3
- Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Produits de cession d'actifs	( 370,3)	106 311,7
Refacturation livraison actions gratuites aux salariées	20 420,3	29 045,8
Autres produits exceptionnels sur opérations en capital		12 460,8
- Reprises sur provisions et transferts de charges	312,9	325,0
<b>Total des produits exceptionnels</b>	<b>20 362,9</b>	<b>148 144,5</b>
<b>Charges Exceptionnelles</b>		
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	2,8	
- Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Charges sur cession d'actifs		30 245,1
Coût des actions gratuites	20 420,3	29 045,8
Autres charges exceptionnelles	312,9	325,0
- Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations		
<b>Total des charges exceptionnelles</b>	<b>20 736,0</b>	<b>59 615,8</b>
<b>Résultat Exceptionnel</b>	<b>( 373,1)</b>	<b>88 528,7</b>

Le résultat exceptionnel de 88,5 millions d'euros en 2022 s'expliquait essentiellement par des plus-values de cession sur actifs (titres Issy Pont pour 27,2 millions d'euros, centres commerciaux Fliins et Ollioules pour 48,9 millions d'euros) et par un produit lié au rachat d'emprunts obligataires pour 12 millions d'euros.

### 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'IMPOT

Résultats comptables	Résultat avant impôt			Impôt Secteur taxable	Résultat net		
	Secteur exonéré	Secteur taxable	Total		Secteur exonéré	Secteur taxable	Total
Résultat d'exploitation	(1 813,6)	(1 557,8)	(3 371,3)		(1 813,6)	(1 557,8)	(3 371,3)
Résultat financier	32 117,2	(24 267,2)	7 850,0	1 082,4	32 117,2	(23 184,9)	8 932,3
Résultat exceptionnel	( 0,0)	( 373,1)	( 373,1)		( 0,0)	( 373,1)	( 373,1)
<b>Total</b>	<b>30 303,6</b>	<b>(26 198,1)</b>	<b>4 105,5</b>	<b>1 082,4</b>	<b>30 303,6</b>	<b>(25 115,7)</b>	<b>5 187,9</b>

#### ACCROISSEMENT ET ALLEGEMENT DE LA DETTE FUTURE D'IMPOT

	31/12/2022	Variations	31/12/2023
<b>Allègements</b>		<b>+</b>	<b>-</b>
Organic			
Déficit fiscal	(319 925,1)		636,1 (319 289,0)
Base Totale	(319 925,1)		636,1 (319 289,0)
<b>Impôt ou économie d'impôt</b>	<b>(79 981,3)</b>		<b>159,0 (79 822,2)</b>

#### VERIFICATION DE COMPTABILITE

La société Altarea SCA ne fait pas l'objet de contrôles fiscaux en cours.



### 3.2.3.4 AUTRES RENSEIGNEMENTS

#### 3.2.3.4.1 Parties liées

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

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

#### 3.2.3.4.2 Engagements hors bilan

#### INSTRUMENTS FINANCIERS

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

Instruments financiers en milliers d'euros	2023	2022
SWAP / Total (Notionnel)	925 000,0	800 000,0
<b>Total</b>	<b>925 000,0</b>	<b>800 000,0</b>

La juste valeur des instruments de couverture représente au 31 décembre 2023 un montant positif de 82 millions d'euros au titre des SWAP.

#### INCIDENCE SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Incidence sur le compte de résultat en milliers d'euros	2023	2022
Produits d'intérêts	20 680,5	3 763,4
Charges d'intérêts		11 473,1
<b>Total</b>	<b>20 680,5</b>	<b>(7 709,8)</b>

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

Tableau des échéances de swap et cap à fin décembre en milliers d'euros	2023	2024	2025	2026	2027
Swap	925 000,0	1 150 000,0	950 000,0	875 000,0	875 000,0
Cap					
<b>Altarea Payeur Taux Fixe (Total)</b>	<b>925 000,0</b>	<b>1 150 000,0</b>	<b>950 000,0</b>	<b>875 000,0</b>	<b>875 000,0</b>

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 153 millions d'euros au 31 décembre 2023.

## ENGAGEMENTS DONNES

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

Altarea SCA se porte caution à hauteur de 1 403 millions d'euros pour d'autres sociétés du groupe. Ces engagements comprennent principalement des cautions solidaires et garanties demandées 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 2015 millions d'euros (dont 935 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 % (28,7% au 31 décembre 2023) ;
  - 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)  $\geq 2$  (7,5 x au 31 décembre 2023).

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

## ENGAGEMENTS RECUS

Néant.

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

Date d'attribution	Nombre de droits attribués		Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2022	Attributions	Livraisons	Modifications des droits <sup>(a)</sup>	Droits en circulation au 31/12/2023
<b>Plans d'attribution sur titres Altarea</b>								
22 avril 2020	45 325	45 325	22 avril 2023	37 576		(37 515)	( 61)	0
30 avril 2021	73 050	73 050 (b)	31 mars 2024	65 489			(29 631)	35 858
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	21 122			(12 872)	8 250
4 juin 2021	45 500	45 500 (b)	31 mars 2025	13 050			( 900)	12 150
4 juin 2021	14 000	14 000 (b)	31 mars 2025	12 750			0	12 750
4 juin 2021	23 700	23 700 (b)	31 mars 2025	6 727			( 817)	5 910
4 juin 2021	30 000	30 000 (b)	31 mars 2025	15 654			(1 404)	14 250
1 septembre 2021	600	600	1 septembre 2024	600			0	600
1 octobre 2021	2 000	2 000	30 mars 2023	2 000		(2 000)		0
1 février 2022	275	275 (b)	1 mars 2023	275		( 275)		0
1 mars 2022	14 000	14 000	31 mars 2025	14 000			(10 025)	3 975
31 mars 2022	99 292	99 947	1 avril 2023	98 532		(98 223)	( 309)	0
31 mars 2022	31 800	31 872	1 avril 2024	31 565			( 563)	31 002
31 mars 2022	73 725	73 725 (b)	1 avril 2024	71 525			(32 592)	38 933
30 avril 2022	3 250	3 250 (b)	31 mars 2025	975				975
30 avril 2022	1 250	1 250 (b)	31 mars 2025	1 250				1 250
1 juin 2022	300	300	1 juin 2023	300		( 300)		0
25 juillet 2022	250	250	24 juillet 2023	250		( 250)		0
25 juillet 2022	150	150	24 juillet 2024	150				150
12 septembre 2022	6 000	6 000 (b)	31 mars 2027	6 000				6 000
12 septembre 2022	40 000	40 000 (b)	31 mars 2029	40 000				40 000
1 octobre 2022	1 500	1 500 (b)	31 mars 2025	1 500			(1 050)	450
2 novembre 2022	1 300	1 300	2 novembre 2023	1 300		(1 200)	( 100)	0
5 janvier 2023	1 500	1 500 (b)	31 mars 2029		1 500			1 500
31 mars 2023	106 277	106 277	1 avril 2024		106 277		(1 188)	105 089
31 mars 2023	30 668	30 668	1 avril 2025		30 668		( 264)	30 404
31 mars 2023	73 770	73 240 (b)	1 avril 2025		73 770		(19 564)	54 206
30 avril 2023	2 525	2 525	30 avril 2024		2 525			2 525
30 avril 2023	41 000	41 000 (b)	31 mars 2028		41 000			41 000
30 avril 2023	41 000	41 000 (b)	31 mars 2033		41 000			41 000
1 septembre 2023	6 600	6600 (b)	30 juin 2029 (c )		6 600			6 600
1 septembre 2023	250	250	1 septembre 2024		250			250
1 septembre 2023	250	250	1 septembre 2025		250			250
19 octobre 2023	2 230	2 230	19 octobre 2024		2 230			2 230
<b>Total</b>	<b>872 837</b>	<b>872 837</b>		<b>474 590</b>	<b>306 070</b>	<b>(139 763)</b>	<b>(111 340)</b>	<b>529 557</b>

(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.

(c) Attribution en 4 tranches étalées sur 4 ans

### 3.2.3.4.3 Effectifs

L'effectif moyen de la Société est de 1 personne au 31 décembre 2023.

### 3.2.3.4.4 Evénements postérieurs à la clôture

Néant.

### 3.2.3.4.5 Informations liées aux fusions et opérations assimilées

Néant.

### 3.2.3.5 TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

#### FILIALES ET PARTICIPATIONS

Sociétés	Capital	Capitaux propres autre que le capital	Quote-part détenue	Valeur Brute des titres	Valeur Nette des titres	Prêts et avances consentis	Valeur nette des Prêts et Avances	Montant des cautions et avals	Résultats du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société	CAHT
<b>FILIALES (+ 50%)</b>											
SAS FONCIERE ALTAREA - 353 900 699	7 783,7	376 374,2	100,0%	779 241,9	779 241,9	317 882,3	317 882,3		10 996,3	40 634,9	
SCA ALTAREIT - 553 091 050	2 626,7	4 111 660,2	99,6%	91 635,0	91 635,0	115 731,7	115 731,7	750,0	35 673,8		1 124,1
SNC ALTAREA MANAGEMENT - 509 105 375	10,0	( 9 750,4)	100,0%	10,0	10,0				( 9 750,4)		67 541,1
SAS ALTA BLUE - 522 193 796	406 060,2	262 464,1	61,8%	499 429,7	499 429,7				4,7	14 534,9	
SARL SOCOBAC - 352 781 389	8,0	150,1	100,0%	0,0	0,0				10,7		
SARL ALTALUX SPAIN	1 100,0	( 363,5)	100,0%	10 517,0	10 517,0	520,5	520,5		( 57,1)		
ALTA MIR - 833 669 666	1,0	84,3	100,0%	100,0	100,0				( 1,6)		
FONCIERE ALTAREA MONTPARNASSE - 847 726 650	10,0	( 53 545,3)	100,0%	10,0	10,0	99 554,7	99 554,7		( 53 545,3)		
SCA NR 21 - 389 065 152	1 475,4	3 939,6	96,5%	7 202,9	7 202,9				( 107,0)		
SCPI ALTA CONVICTIONS - 977 574 284	11 487,6	9 714,6	99,8%	22 517,7	22 517,7				659,3		472,8
SCI ALTA MOMENTUM - 978 062 016	2,0		50,0%	1,0	1,0						
<b>PARTICIPATIONS (10 à 50%)</b>											
BERCY VILLAGE 2	1 633,6	5 854,9	15,0%	18 560,0	18 560,0	5 708,3	5 708,3		5 854,9		
SNC AF INVESTCO 4	1,0	( 29,7)	50,0%	0,0	0,0				( 29,7)		
SCCV B2-B3	1,0		50,0%	0,5	0,5	2 270,3	2 270,3		( 107,0)		
SCI LIMOGES INVEST	1,2	17 630,1	20,0%	11 432,1	11 432,1				2 575,2		4 867,2
OPCI ALTA COMMERCES EUROPE	104 497,5	( 56 741,2)	29,9%	32 026,3	14 197,3	13 353,1	13 353,1		323,3	696,4	
MRM	64 157,7	38 620,5	15,9%	24 991,9	23 632,7				( 10 750,9)	919,5	1 366,7
SNC PROPCO ALTA PYRAMIDES	1,0		25,0%	0,3	0,3	16 299,6	16 299,6		( 652,6)		
<b>AUTRES PARTICIPATIONS (&lt; 10%)</b>											
				131,3	( 1 635,4)						
<b>TOTAL DES PARTICIPATIONS &gt; 10%</b>				<b>1 497 807,4</b>	<b>1 476 852,6</b>	<b>571 320,5</b>	<b>571 320,5</b>			<b>56 785,8</b>	

Siège social des filiales et participations : 87, rue de Richelieu Paris 2<sup>e</sup>.