

MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

Altarea

Exercice clos le 31 décembre 2023

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

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 consolidés

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

L'opinion formulée 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 consolidés » du présent rapport.

■ Indépendance

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

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

■ Evaluation des écarts d'acquisition et des marques

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2023, les écarts d'acquisition et les marques sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de M€ 351, dont M€ 236 relatifs aux écarts d'acquisition principalement liés aux acquisitions des sociétés Cogedim, Woodeum, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine et M€ 115 principalement relatifs aux marques Cogedim, Woodeum, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine.</p> <p>Les écarts d'acquisition et les marques font l'objet d'un test de dépréciation systématique tous les ans ou plus fréquemment si des événements ou des circonstances, internes ou externes, indiquent qu'une réduction de valeur est susceptible d'être intervenue.</p> <p>Pour les écarts d'acquisition, comme indiqué dans la note 2.3.7 de l'annexe aux comptes consolidés, une perte de valeur est comptabilisée, le cas échéant, si la valeur nette comptable des actifs directement liés ou affectables aux unités génératrices de trésorerie (UGT) ou, le cas échéant, à des groupes d'UGT s'avère supérieure à la valeur recouvrable de l'UGT ou du groupe d'UGT. Elle est imputée en priorité sur l'écart d'acquisition, puis sur les autres actifs incorporels et corporels au prorata de leur valeur comptable (perte réversible).</p> <p>La valeur recouvrable de l'UGT ou du groupe d'UGT est définie comme le montant le plus élevé entre le prix de vente net des frais susceptibles d'être encourus pour réaliser la vente et la valeur d'utilité de l'UGT ou du groupe d'UGT.</p> <p>La détermination des valeurs d'utilité de chaque groupe d'actifs testé repose sur la méthode des flux de trésorerie actualisés nécessitant l'utilisation d'hypothèses, d'estimations ou d'appréciations de la part de la direction de votre groupe confortée par les méthodes des comparables boursiers et des multiples de transactions.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus défini par votre groupe relatif à la détermination de la valeur recouvrable des écarts d'acquisition et des marques, regroupés en UGT.</p> <p>Nos travaux ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ prendre connaissance des principes et des méthodes de détermination des valeurs recouvrables des UGT auxquels les écarts d'acquisition sont rattachés ainsi que des actifs nets réévalués correspondants ;▶ rapprocher la valeur nette comptable de l'actif net rattaché aux UGT testées avec les données comptables de votre groupe ;▶ analyser, en incluant dans nos équipes d'audit des experts en évaluation, les modèles d'évaluation utilisés ainsi que les taux de croissance à long terme, les taux d'actualisation et les taux de redevance appliqués dans ces modèles ;▶ étudier, grâce à des entretiens avec la direction, les principales hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations budgétaires sous-tendant les flux de trésorerie utilisés dans les modèles de valorisation. A ce titre, nous avons apprécié les hypothèses opérationnelles retenues par votre groupe pour refléter dans les projections de flux de trésorerie futurs les conséquences de la crise immobilière actuelle ;▶ vérifier, par sondages, l'exactitude arithmétique des évaluations retenues par votre groupe.

Les marques sont testées individuellement. Leur valeur recouvrable est déterminée selon la méthode des redevances. Une perte de valeur est comptabilisée, le cas échéant, si la valeur nette comptable de la marque est supérieure à sa valeur recouvrable.

Compte tenu des montants et de la sensibilité, notamment dans le contexte actuel de crise immobilière, de ces actifs aux variations de données et des hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations, en particulier les prévisions de flux de trésorerie et les taux d'actualisation utilisés, nous avons considéré l'évaluation des écarts d'acquisition et des marques comme un point clé de l'audit.

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

Risque identifié	Notre réponse
<p>Le portefeuille d'immeubles de placement de votre groupe est constitué d'immeubles en exploitation et d'immeubles en cours de développement ou de construction pour compte propre.</p> <p>Au 31 décembre 2023, les immeubles de placement sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de M€ 3 949, soit 47 % du total de l'actif, dont M€ 3 617 d'immeubles de placement évalués à la juste valeur, M€ 217 de droits d'utilisation sur immeubles de placement et M€ 115 d'immeubles de placement évalués au coût.</p> <p>En application de la norme IAS 40, votre groupe a opté pour le modèle de la juste valeur et valorise ses immeubles de placement en conséquence à la juste valeur et ce, à chaque fois que celle-ci peut être déterminée de façon fiable. A défaut, ils sont maintenus au coût et font l'objet de tests de valeur au minimum une fois par an et à chaque fois qu'il existe des indices de pertes de valeur.</p> <p>Comme indiqué dans la note 2.3.5 de l'annexe aux comptes consolidés, les immeubles de placement en exploitation sont systématiquement évalués à la juste valeur. Les immeubles de placement en cours de développement ou de construction sont évalués soit au coût, soit à la juste valeur.</p> <p>Pour les immeubles de placement valorisés à la juste valeur, votre groupe s'appuie sur des expertises établies par des experts externes indépendants donnant des évaluations, droits inclus, et prenant en compte une décote à hauteur des droits correspondant aux frais et aux droits de mutation.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus d'évaluation des immeubles de placement en exploitation et des immeubles de placement en cours de développement ou de construction mis en œuvre par votre groupe.</p> <p>Nos travaux ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ apprécier l'indépendance des experts immobiliers en examinant l'application des règles en matière de rotation et de mode de rémunération définies par votre groupe ainsi que leur compétence au regard de leurs qualifications professionnelles et de leur expérience ; ▶ prendre connaissance des instructions que la direction de votre groupe a données aux experts détaillant la nature de leurs diligences, l'étendue et les limites de leurs travaux ; ▶ examiner, par sondages, la cohérence des informations fournies par la direction financière aux experts immobiliers pour déterminer la valorisation des immeubles de placement à la juste valeur, avec des données telles que les états locatifs, les données comptables et le budget des dépenses d'investissement ; ▶ analyser les hypothèses de valorisation retenues par les experts immobiliers, notamment les taux d'actualisation, les taux de rendement, les données locatives et les valeurs locatives de marché, en les comparant aux données de marché disponibles ;

Les experts utilisent deux méthodes d'évaluation :

- ▶ une méthode d'actualisation des flux futurs de trésorerie projetés sur dix ans avec prise en compte d'une valeur de revente en fin de période déterminée par capitalisation des loyers nets ;
- ▶ et une méthode reposant sur la capitalisation des loyers nets ; les experts appliquent un taux de rendement en fonction des caractéristiques du site et aux revenus locatifs retraités de l'ensemble des charges supportées par le propriétaire.

L'évaluation d'un immeuble de placement est un exercice complexe d'estimation qui requiert des jugements importants de la part de la direction, établis sur la base des rapports des experts indépendants.

Ces estimations intègrent des hypothèses de taux d'actualisation, de rendement et de données locatives qui dépendent de l'évolution du marché et qui pourraient s'avérer différentes dans le futur.

Nous avons considéré la valorisation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison des montants en jeu et du degré de jugement important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées pour l'évaluation des immeubles de placement, en particulier dans le contexte actuel de crise immobilière déclenchée par la remontée des taux d'intérêt.

- ▶ nous entretenir avec certains de ces experts immobiliers en présence de la direction financière et, en incluant dans notre équipe d'audit nos experts en évaluation, apprécier la permanence de la méthodologie d'évaluation retenue et prendre connaissance des principaux jugements portés ;
- ▶ rapprocher les valeurs des expertises immobilières avec les valeurs retenues dans les comptes consolidés.

Par ailleurs, pour les immeubles de placement en cours de développement ou de construction enregistrés à la juste valeur, nous avons apprécié le respect des critères de passage à la juste valeur (pourcentage de commercialisation et fiabilisation du prix de revient).

Concernant les immeubles de placement en cours de développement ou de construction maintenus au coût, nous avons analysé, à partir d'entretiens avec les directeurs de développement et les chefs de projets de votre groupe, les hypothèses retenues par la direction pour la mise en œuvre des tests de dépréciation et l'élaboration des évaluations réalisées dans ce cadre.

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

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2023, les stocks immobiliers sont inscrits au bilan pour un montant de M€ 1 141. La marge immobilière reconnue s'élève à M€ (173) pour l'exercice 2023.</p> <p>Comme indiqué dans la note 2.3.17 de l'annexe aux comptes consolidés, le chiffre d'affaires et les coûts des ventes (marge immobilière) sont reconnus dans les comptes de votre groupe selon la « méthode de l'avancement ». L'intégralité des opérations de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et de Contrat de Promotion Immobilière (CPI) est concernée par cette méthode.</p>	<p>Nos travaux ont principalement consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ prendre connaissance du processus et des contrôles mis en œuvre par la direction pour élaborer et mettre à jour les budgets d'opération ;▶ examiner les hypothèses retenues par la direction pour l'évaluation du résultat des opérations immobilières et notamment les hypothèses relatives aux prix de vente, aux coûts d'acquisition du foncier, aux coûts de construction, aux honoraires de prestations de services et aux coûts internes sur la base d'un échantillon ;▶ examiner les évolutions des marges à terminaison les plus significatives par entretiens avec la direction ;

Pour ces programmes, le chiffre d'affaires des ventes notariées est comptabilisé, conformément à la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats », proportionnellement à l'avancement technique des programmes mesuré au prorata des coûts directement rattachables à la construction, y compris le foncier, engagés par rapport au budget total et à l'avancement de la commercialisation, déterminé au prorata des ventes régularisées sur le total des ventes budgétées.

Comme indiqué dans la note 2.3.8 de l'annexe aux comptes consolidés, les stocks sont évalués au prix de revient déduction faite de la quote-part du prix de revient reconnu à l'avancement pour les opérations réalisées en VEFA ou en CPI. Des dépréciations sont comptabilisées lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure au prix de revient.

Compte tenu du caractère significatif des stocks, du chiffre d'affaires et de la marge immobilière dans les comptes consolidés de votre groupe et de l'importance du jugement de la direction nécessaire pour la comptabilisation de ces éléments, en particulier dans le contexte actuel de crise immobilière, nous avons considéré l'évaluation de ces éléments comme un point clé de l'audit.

- ▶ rapprocher les taux d'avancement technique des opérations présentant un chiffre d'affaires et des coûts (marge immobilière) significatifs des confirmations externes établies par les maîtres d'œuvre pour les coûts de construction et des actes d'acquisition pour les coûts du foncier. Par ailleurs, nous avons rapproché les taux d'avancement commercial des actes notariés en réalisant des tests de détail sur les ventes de l'exercice. Nous avons également inclus dans l'équipe d'audit des membres ayant une compétence particulière en systèmes d'information pour réaliser des tests sur les contrôles applicatifs liés au processus de commercialisation ;
- ▶ revoir, par entretiens avec les opérationnels, à partir d'un échantillon d'opérations, les opérations significatives présentant des taux de marge inférieurs ou supérieurs au taux de marge moyen des opérations de promotion de votre groupe. Pour ce qui concerne les contrats déficitaires significatifs, nous avons examiné les hypothèses retenues pour l'estimation des pertes à terminaison correspondant à ces contrats ;
- ▶ contrôler, par sondages, le calcul arithmétique du chiffre d'affaires et des marges immobilières correspondantes dégagées au cours de l'exercice et enregistrées dans les comptes consolidés, à partir des marges à terminaison et des taux d'avancement commercial et technique.

L'évaluation des stocks relatifs aux projets non encore lancés commercialement, d'une part, et aux projets livrés, d'autre part, a fait ainsi l'objet d'une attention particulière. Pour les opérations non encore lancées commercialement, nous avons pris connaissance des perspectives envisagées par la direction suite à l'examen détaillé du portefeuille mis en œuvre dans le cadre de la clôture et apprécié les positions retenues quant à la valorisation de ces stocks. Pour les projets livrés, nous avons comparé le prix de revient des lots invendus aux prix de vente prévisionnels et nous avons pris connaissance de l'analyse effectuée par les contrôleurs financiers relative aux taux d'écoulement mensuel des différentes marques.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion de la gérance.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

■ Format de présentation des comptes consolidés 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 consolidés 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. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

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

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

Par ailleurs, il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés 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 consolidés

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la gérance.

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

■ Objectif et démarche d'audit

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

Comme précisé par l'article L. 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 consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- ▶ concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

■ Rapport au comité d'audit

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

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

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 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:

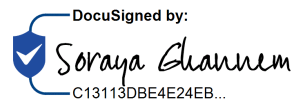

0ACA167EB2014A5...

DocuSigned by:


EAC2FEFC31074D8...

DocuSigned by:


D9DBC898D2A47F...

DocuSigned by:


C13113DBE4E24EB...

Gilles Magnan

Johanna Darmon

Jean-Roch Varon

Soraya Ghannem

ALTAREA

**COMPTES CONSOLIDES
DE L'EXERCICE CLOS
LE 31 DECEMBRE 2023**

SOMMAIRE

1	ETATS FINANCIERS	3
2	ANNEXE - COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE	8
3	AUTRES ÉLÉMENTS DE L'ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS	9

1 Etats financiers

État de la situation financière consolidée

En millions d'euros	Note	31/12/2023	31/12/2022
Actifs non courants		4 865,2	5 100,0
Immobilisations incorporelles	7.2	369,5	344,3
<i>dont Ecart d'acquisition</i>		235,8	214,7
<i>dont Marques</i>		115,0	105,4
<i>dont Relations clientèles</i>		3,6	6,7
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		15,1	17,4
Immobilisations corporelles		26,5	25,2
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	7.3	120,6	123,1
Immeubles de placement	7.1	3 948,6	4 087,4
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>		3 617,2	3 793,3
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>		114,7	95,5
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>		216,7	198,6
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	4.5	327,1	491,7
Actifs financiers (non courant)	4.6	35,6	20,3
Impôt différé actif	5.3	37,3	8,0
Actifs courants		3 471,9	3 987,7
Stocks et en-cours nets	7.4	1 140,6	1 159,3
Actifs sur contrats	7.4	536,0	723,1
Clients et autres créances	7.4	930,2	900,1
Créance d'impôt sur les sociétés		23,8	3,2
Actifs financiers (courant)	4.6	25,8	81,4
Instruments financiers dérivés	8	101,7	160,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	713,1	952,3
Actifs destinés à la vente	7.1	0,8	7,8
TOTAL ACTIF		8 337,1	9 087,7
Capitaux propres		3 219,6	3 959,5
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA		1 747,5	2 375,2
Capital	6.1	316,9	311,4
Primes liées au capital		420,4	395,0
Réserves		1 483,2	1 342,0
Résultat, part des actionnaires d'Altarea SCA		(472,9)	326,8
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		1 472,1	1 584,4
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		1 284,2	1 263,2
Autres éléments de capitaux propres, Titres Subordonnés à Durée Indéterminée		223,5	223,5
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		(35,7)	97,7
Passifs non courants		2 375,6	2 612,0
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	2 254,8	2 454,8
<i>dont Prêts participatifs et avances associés</i>		60,4	58,2
<i>dont Emprunts obligataires</i>		1 128,7	1 385,2
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		726,5	612,8
<i>dont Titres négociables à moyen terme</i>		–	70,0
<i>dont Obligations locatives</i>		126,3	132,2
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>		212,9	196,4
Provisions long terme	6.3	68,7	35,5
Dépôts et cautionnements reçus		44,6	39,3
Impôt différé passif	5.3	7,5	82,4
Passifs courants		2 742,0	2 516,1
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	637,7	547,4
<i>dont Emprunts obligataires</i>		275,5	22,0
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		89,6	90,9
<i>dont Titres négociables à court terme</i>		92,2	302,0
<i>dont Découverts bancaires</i>		47,7	24,2
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		108,7	89,1
<i>dont Obligations locatives</i>		19,6	16,6
<i>dont Redevances contractuelles sur immeubles de placement</i>		4,4	2,6
Instruments financiers dérivés	8	32,0	0,0
Passifs sur contrats	7.4	257,0	351,4
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.4	1 814,7	1 611,1
Dettes d'impôt exigible		0,6	6,2
TOTAL PASSIF		8 337,1	9 087,7

Etat du résultat global consolidé

En millions d'euros	Note	31/12/2023	31/12/2022
Revenus locatifs		231,8	210,2
Charges du foncier		(6,5)	(3,6)
Charges locatives non récupérées		(10,3)	(10,4)
<i>Charges refacturées aux preneurs</i>		63,8	58,8
<i>Charges locatives</i>		(74,0)	(69,3)
Autres charges		0,7	(0,3)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(11,0)	(2,3)
Loyers nets	5.1	204,8	193,7
Chiffre d'affaires		2 418,5	2 748,6
Coûts des ventes		(2 253,2)	(2 418,6)
Charges commerciales		(89,3)	(104,2)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(242,6)	(34,2)
Amortissement des relations clientèles		(5,9)	(1,5)
Marge immobilière	5.1	(172,6)	190,1
Prestations de services externes		62,0	54,4
Production immobilisée et stockée		154,4	242,1
Charges de personnel		(241,2)	(271,1)
Autres charges de structure		(91,8)	(78,3)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(30,6)	(29,0)
Frais de structure nets		(147,1)	(81,9)
Autres produits et charges		(8,1)	(6,7)
Dotations aux amortissements		(1,3)	(0,1)
Frais de transaction		(1,9)	(14,5)
Autres		(11,3)	(21,3)
Produits de cession d'actifs de placement		(2,9)	76,5
Valeur comptable des actifs cédés		(0,8)	(74,2)
Résultat sur cession d'actifs de placement		(3,7)	2,3
Variation de valeur des immeubles de placement	7.1	(189,8)	45,8
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût		(0,6)	(18,7)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		(54,6)	0,2
Dotation nette aux provisions		(31,9)	0,3
Pertes de valeur des écarts d'acquisition		(0,6)	–
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE		(407,3)	310,4
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.5	(68,8)	71,0
RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE		(476,0)	381,4
Coût de l'endettement net	5.2	(38,2)	(23,8)
<i>Charges financières</i>		(78,1)	(41,4)
<i>Produits financiers</i>		39,9	17,5
Autres résultats financiers	5.2	(33,5)	(26,3)
Actualisation des dettes et créances		0,4	–
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	5.2	(72,8)	123,0
Résultats de cession des participations		(2,8)	38,5
Résultat avant impôts		(622,9)	492,8
Impôt sur les résultats	5.3	114,4	(68,3)
RESULTAT NET		(508,6)	424,5
dont Part des actionnaires d'Altarea SCA		(472,9)	326,8
dont Part des actionnaires minoritaires des filiales		(35,7)	97,7
Nombre moyen d'actions non dilué		20 420 155	20 158 331
Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA de base par action (€)	5.4	(23,16)	16,21
Nombre moyen d'actions dilué		20 949 836	20 649 592
Résultat Net, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (€)	5.4	(22,57)	15,83

Autres éléments du résultat global

En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
RESULTAT NET	(508,6)	424,5
Écarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	1,1	3,0
<i>dont impôts</i>	(0,3)	(0,8)
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	1,1	3,0
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	1,1	3,0
RESULTAT GLOBAL	(507,5)	427,5
dont Résultat net global des actionnaires d'Altarea SCA	(471,8)	329,8
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	(35,7)	97,7

État des flux de trésorerie consolidés

En millions d'euros	Note	31/12/2023	31/12/2022
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles			
Résultat net total consolidé		(508,6)	424,5
Elimination de la charge (produit) d'impôt	5.3	(114,4)	68,3
Elimination des charges (produits) d'intérêts nettes et dividendes	5.2	71,6	50,0
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		(551,3)	542,8
Elimination du résultat des participations mises en équivalence	4.5	68,8	(71,0)
Elimination des amortissements et provisions		126,4	31,4
Elimination des ajustements de valeur	7.1/5.2	262,9	(150,2)
Elimination des résultats de cession ⁽¹⁾		6,6	(40,3)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	21,6	25,1
Marge brute d'autofinancement		(65,0)	337,7
Impôts payés		(25,6)	(34,6)
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	7.4	421,2	(106,3)
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS		330,5	196,7
Flux de trésorerie des activités d'investissement			
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées	7.1	(38,2)	(42,9)
Investissements bruts dans les sociétés mises en équivalence	4.5	(127,5)	(97,9)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	4.3	3,1	(3,7)
Autres variations de périmètre		0,2	6,1
Augmentation des prêts et des créances financières		(29,0)	(13,8)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes ⁽¹⁾		(2,3)	58,7
Désinvestissements dans les sociétés mises en équivalence	4.5	60,5	80,5
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite		(0,0)	113,3
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		22,7	64,4
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés	5.2	67,1	(92,7)
Dividendes reçus		46,4	34,7
Intérêts encaissés sur prêts financiers		45,6	23,4
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT		48,6	130,0
Flux de trésorerie des activités de financement			
Augmentation de capital ⁽²⁾		34,3	9,3
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales ⁽³⁾		–	140,2
Dividendes payés aux actionnaires d'Altarea SCA	6.1	(206,0)	(199,8)
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		(71,4)	(23,2)
Emission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	408,2	430,3
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(677,3)	(1 254,3)
Remboursement des obligations locatives	6.2	(19,3)	(19,9)
Cession (acquisition) nette d'actions propres	6.1	(5,5)	(26,3)
Variation nette des dépôts et cautionnements		5,2	0,9
Intérêts versés sur dettes financières		(110,0)	(67,7)
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT		(641,8)	(1 010,6)
VARIATION DE LA TRÉSORERIE		(262,7)	(683,9)
Trésorerie d'ouverture			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	928,1	1 612,0
Découverts bancaires		952,3	1 625,5
		(24,2)	(13,6)
Trésorerie de clôture	6.2	665,4	928,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie		713,1	952,3
Découverts bancaires		(47,7)	(24,2)

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

(2) Cf la variation de capitaux propres.

(3) En 2022, le groupe Crédit Agricole Assurance est entré au capital de plusieurs gares, par voie d'augmentation de capital réservée d'une part, et par voie de cession de titres.

État de variation des capitaux propres consolidés

En millions d'euros	Capital	Primes liées au capital	Elimination des actions propres	Réserves et résultats non distribués	Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	Capitaux propres
Au 1er janvier 2022	310,1	513,9	(33,8)	1 446,0	2 236,2	1 307,4	3 543,6
Résultat Net	–	–	–	326,8	326,8	97,7	424,5
Ecart actuariel sur engagements de retraite	–	–	–	3,0	3,0	0,0	3,0
Résultat global	–	–	–	329,8	329,8	97,7	427,5
Distribution de dividendes	–	(126,9)	–	(72,9)	(199,8)	(33,0)	(232,8)
Augmentation de capital	1,3	8,0	–	(0,0)	9,3	0,1	9,4
Titres subordonnés à durée indéterminée	–	–	–	–	–	–	–
Valorisation des paiements en actions	–	–	–	18,8	18,8	(0,0)	18,8
Elimination des actions propres	–	–	3,3	(22,0)	(18,7)	–	(18,7)
Transactions avec les actionnaires	1,3	(118,9)	3,3	(76,0)	(190,4)	(32,9)	(223,3)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	(0,8)	(0,8)	212,4 ^(a)	211,6
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	–	–	–	(0,0)
Autres	(0,0)	–	–	0,4	0,4	(0,3)	0,1
Au 31 décembre 2022	311,4	395,0	(30,5)	1 699,3	2 375,2	1 584,4	3 959,5
Résultat Net	–	–	–	(472,9)	(472,9)	(35,7)	(508,6)
Ecart actuariel sur engagements de retraite	–	–	–	0,9	0,9	0,0	0,9
Résultat global	–	–	–	(472,0)	(472,0)	(35,7)	(507,7)
Distribution de dividendes	–	(3,3)	–	(202,7)	(206,0)	(75,3)	(281,3)
Augmentation de capital	5,5	28,7	–	0,0	34,3 ^(b)	0,1	34,3
Titres subordonnés à durée indéterminée	–	–	–	–	–	–	–
Valorisation des paiements en actions	–	–	–	16,0	16,0	(0,0)	16,0
Elimination des actions propres	–	–	15,6	(15,7)	(0,1)	–	(0,1)
Transactions avec les actionnaires	5,5	25,4	15,6	(202,3)	(155,8)	(75,2)	(231,0)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	–	–	–	–
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	–	–	–	0,1	0,1	(1,4)	(1,3)
Autres	–	–	–	0,0	0,0	(0,0)	(0,0)
Au 31 décembre 2023	316,9	420,4	(14,9)	1 025,2	1 747,5	1 472,1	3 219,6

(a): Impact de l'entrée de Crédit Agricole Assurance au capital de la Gare Montparnasse et des Gares italiennes, qui s'est traduit par une augmentation de la part des minoritaires de 212,2 millions d'euros, dont les augmentations de capital réservées aux minoritaires pour 140,1 millions d'euros.

(b): Augmentation de capital liée au FCPE et option de paiement du dividende en action.

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

2 Annexe - Compte de résultat analytique

	31/12/2023			31/12/2022		
	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
<i>En millions d'euros</i>						
Revenus locatifs	231,8	–	231,8	210,2	–	210,2
Autres charges	(27,0)	–	(27,0)	(16,6)	–	(16,6)
Loyers nets	204,8	–	204,8	193,7	–	193,7
Prestations de services externes	25,0	–	25,0	31,3	–	31,3
Production immobilisée et stockée	1,8	–	1,8	5,7	–	5,7
Charges d'exploitation	(42,0)	(5,7)	(47,7)	(43,6)	(5,3)	(49,0)
Frais de structure nets	(15,3)	(5,7)	(20,9)	(6,7)	(5,3)	(12,0)
Part des mises en équivalence	5,4	(19,2)	(13,8)	5,6	0,3	5,9
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	1,2	1,2	–	(0,5)	(0,5)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	0,5	(3,7)	(3,2)	–	1,0	1,0
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	(190,4)	(190,4)	–	27,5	27,5
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	0,6	0,6
RESULTAT OPERATIONNEL COMMERCE	195,5	(217,7)	(22,3)	192,6	23,5	216,1
Chiffre d'affaires	2218,1	–	2218,1	2458,5	–	2458,5
Coût des ventes et autres charges	(2093,3)	(300,2)	(2393,6)	(2302,8)	(1,5)	(2304,3)
Marge immobilière	124,8	(300,2)	(175,4)	155,7	(1,5)	154,2
Prestations de services externes	29,0	–	29,0	11,1	–	11,1
Production stockée	142,0	–	142,0	221,0	–	221,0
Charges d'exploitation	(238,9)	(19,8)	(258,7)	(245,4)	(19,9)	(265,3)
Frais de structure nets	(67,9)	(19,8)	(87,7)	(13,3)	(19,9)	(33,1)
Part des mises en équivalence	(0,0)	(3,7)	(3,7)	9,2	(1,0)	8,2
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(63,2)	(63,2)	–	(19,1)	(19,1)
Indemnités (frais) de transaction	–	(0,0)	(0,0)	–	(0,5)	(0,5)
RESULTAT OPERATIONNEL LOGEMENT	56,8	(386,9)	(330,1)	151,6	(42,0)	109,7
Chiffre d'affaires	196,0	–	196,0	290,0	–	290,0
Coût des ventes et autres charges	(175,4)	(17,9)	(193,3)	(252,9)	–	(252,9)
Marge immobilière	20,6	(17,9)	2,7	37,2	–	37,2
Prestations de services externes	8,0	–	8,0	11,9	–	11,9
Production stockée	10,8	–	10,8	15,4	–	15,4
Charges d'exploitation	(20,0)	(3,6)	(23,6)	(32,0)	(5,2)	(37,2)
Frais de structure nets	(1,2)	(3,6)	(4,8)	(4,7)	(5,2)	(9,9)
Part des mises en équivalence	(8,9)	(42,0)	(50,9)	77,9	7,7	85,6
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(47,3)	(47,3)	–	(1,0)	(1,0)
Gains / Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	–	–	–	(0,3)	(0,3)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL IMMOBILIER D'ENTREPRISE	10,5	(110,8)	(100,3)	110,4	1,2	111,6
Nouvelles activités	(10,4)	(0,3)	(10,7)	(1,5)	(0,2)	(1,7)
Autres (Corporate)	(4,3)	(8,4)	(12,7)	(6,8)	(18,7)	(25,5)
RESULTAT OPERATIONNEL	248,1	(724,1)	(476,0)	446,3	(36,1)	410,1
Coût de l'endettement net	(33,0)	(5,1)	(38,2)	(34,3)	10,5	(23,8)
Autres résultats financiers	(30,8)	(2,8)	(33,5)	(26,1)	(0,2)	(26,3)
Actualisation des dettes et créances	–	0,4	0,4	–	–	–
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	–	(72,8)	(72,8)	–	123,0	123,0
Résultats de cession des participations	–	(2,8)	(2,8)	–	9,8	9,8
RESULTAT AVANT IMPÔT	184,3	(807,2)	(622,9)	385,8	107,0	492,8
Impôts sur les sociétés	0,1	114,3	114,4	(35,2)	(33,1)	(68,3)
RESULTAT NET	184,4	(692,9)	(508,6)	350,6	73,9	424,5
Minoritaires	(83,1)	118,8	35,7	(75,2)	(22,5)	(97,7)
RESULTAT NET, PART DU GROUPE	101,2	(574,1)	(472,9)	275,4	51,4	326,8
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>	20 949 836	20 949 836	20 949 836	20 649 592	20 649 592	20 649 592
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE	4,83	(27,41)	(22,57)	13,34	2,49	15,83

Conformément aux principes décrits dans la note 2.3.22 « Secteurs opérationnels » des principes comptables et en accord avec les reportings internes, certaines charges appréciées comme exceptionnelles au regard de leur nature et leur montant ont été reclassées dans la colonne Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV). Ces charges sont explicitées dans la note 4.1 « Faits significatifs ».

3 Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés

Sommaire détaillé des notes aux comptes consolidés

Note 1	Informations relatives à la société.....	10
Note 2	Principes et méthodes comptables.....	10
2.1	Référentiel comptable de la Société et présentation des états financiers.....	10
2.2	Principales estimations et jugements.....	11
2.3	Principes et méthodes comptables de la Société.....	12
Note 3	Information sur les secteurs opérationnels.....	25
3.1	Eléments du bilan par secteur opérationnel.....	25
3.2	Compte de résultat analytique par secteur opérationnel.....	25
3.3	Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique.....	26
3.4	Chiffre d'affaires par zone géographique et par secteur opérationnel.....	27
Note 4	Faits significatifs et évolution du périmètre de consolidation.....	28
4.1	Faits significatifs.....	28
4.2	Périmètre.....	31
4.3	Evolution du périmètre de consolidation.....	33
4.4	Regroupements d'entreprises.....	33
4.5	Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence.....	34
4.6	Actifs financiers courant et non courant.....	35
Note 5	Résultat.....	36
5.1	Résultat opérationnel.....	36
5.2	Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers.....	36
5.3	Impôt sur les résultats.....	37
5.4	Résultat par action.....	38
Note 6	Passifs.....	39
6.1	Capitaux propres.....	39
6.2	Endettement financier net et sûretés.....	41
6.3	Provisions.....	42
Note 7	Actifs et tests de valeur.....	44
7.1	Immeubles de placement.....	44
7.2	Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition.....	46
7.3	Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles.....	47
7.4	Besoin en fonds de roulement d'exploitation.....	47
Note 8	Gestion des risques financiers.....	50
8.1	Valeur comptable des instruments financiers par catégorie.....	50
8.2	Risque de taux.....	51
8.3	Risque de liquidité.....	53
Note 9	Transactions avec les parties liées.....	54
Note 10	Engagements du groupe et passifs éventuels.....	56
10.1	Engagements hors bilan.....	56
10.2	Passifs éventuels.....	57
Note 11	Evénements postérieurs à la date de clôture.....	58
Note 12	Honoraires des commissaires aux comptes.....	58

NOTE 1 INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE

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

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

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

Le groupe Altarea opère principalement en France, en Italie et en Espagne.

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

Altarea contrôle la société NR21 dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris, compartiment C.

Les comptes consolidés établis au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ont été arrêtés par la Gérance le 27 février 2024 après avoir été examinés par le Comité d'Audit et par le Conseil de Surveillance.

NOTE 2 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

2.1 Référentiel comptable de la Société et présentation des états financiers

2.1.1 Référentiel comptable

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés annuels sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB (*International Accounting Standards Board*) telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2023 et disponibles sur le site internet de la Commission européenne.

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2023 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2022 à l'exception de l'évolution des normes et interprétations adoptées par l'Union européenne applicables au 1er janvier 2023.

Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1er janvier 2023 :

- Norme IFRS 17 – Contrats d'assurance (en remplacement d'IFRS 4) et amendements à IFRS 17 - Première application des normes IFRS 17 et IFRS 9, informations comparatives.

Cette norme IFRS 17 et ses amendements ne sont pas applicable au Groupe ;

- Amendements à IAS 1 – Présentation des états financiers – Informations à fournir sur les méthodes comptables ;
- Amendements à IAS 8 – Définition d'une estimation comptable ;
- Amendements à IAS 12 – Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction ;

Ces amendements sont sans impact significatif pour le Groupe.

- Amendements à IAS 12 – Réforme fiscale internationale – Règles modèle Pilier 2

Le groupe Altarea entre dans le champ d'application des nouvelles règles GLOBE et de l'imposition minimum mondiale de 15% (Pilier 2) transposées, via une directive de l'Union Européenne (2022/2523) du 14 décembre 2022, en droit français dans le code général des impôts français par l'article 33 de la Loi de finances pour 2024. L'entrée en vigueur de ces nouvelles règles est intervenue le 1er janvier 2024. Les travaux préparatoires sont en cours, notamment pour qualifier le périmètre juridique au regard des nouvelles règles de Pilier 2 et identifier les points de données nécessaires. Le Groupe n'attend pas d'impact significatif.

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 31 décembre 2023 et dont l'application est obligatoire à compter des périodes commençant le 1er janvier 2024 ou postérieurement :

Néant

Normes et interprétations publiées dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2023 :

- Amendements à IAS 1 – Classement courant / non courant des passifs. Passifs non courants assortis de clauses d'exigibilité anticipée (« covenants ») ;
- Amendements IAS 7 et IFRS 7 – Accords de financement des fournisseurs ;
- Amendements à IFRS 16 – Passif de location dans le cadre d'une cession-bail.

Ces amendements sont en cours d'analyse.

Autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB, approuvées par l'Union Européenne en 2023 ou non encore approuvées par l'Union Européenne :

- Amendements à IAS 21 - Effets des variations des cours des monnaies étrangères.

En l'absence de transactions en monnaies étrangères au sein du Groupe, cet amendement sera sans impact pour le Groupe.

2.1.2 Autres principes de présentation des états financiers

Altarea présente ses états financiers et ses notes annexes en millions d'euros, avec un chiffre après la virgule.

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

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

Classement au bilan

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

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

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

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

2.2 Principales estimations et jugements

La préparation des états financiers consolidés nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses par la direction du Groupe pour la détermination de la valeur de certains actifs et passifs, et de certains produits et charges, ainsi que concernant les informations données dans les notes annexes aux états financiers.

La Direction revoit ses estimations et appréciations de manière régulière sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables au regard des circonstances.

Les résultats réels peuvent différer sensiblement de ces estimations en fonction de l'évolution des différentes hypothèses et des conditions de réalisation.

Les estimations comptables réalisées par le Groupe ont été effectuées dans un contexte de crise immobilière. Cette crise déclenchée par la remontée des taux d'intérêt marque la fin d'un cycle qui aura duré près de 15 années.

Ainsi, les principales estimations réalisées par le Groupe ont concerné les évaluations suivantes :

- l'évaluation des immeubles de placement (se référer aux notes 2.3.5 « Immeubles de placement » et 7.1 « Immeubles de placement ») :

Les méthodologies retenues par les experts sont identiques à celles retenues pour l'exercice précédent et prennent en compte l'évolution des données de marché, dans un

environnement économique complexe et volatil, marqué par la poursuite de l'inflation, la hausse des taux d'intérêts et la poursuite de la hausse du prix des matières premières et des difficultés d'approvisionnement.

Dans leurs rapports, il est précisé que le contexte décrit ci-dessus est source d'incertitudes sur les marchés immobiliers de l'investissement.

- l'évaluation des créances clients (se référer aux notes 2.3.10 « Actifs et Passifs financiers » et 7.4.2 « Créances clients et autres créances »),
- l'évaluation de la marge immobilière et des prestations selon la méthode de comptabilisation à l'avancement (se référer à la note 2.3.17 « Chiffre d'affaires et charges associées »),
- l'évaluation des stocks et en-cours (se référer aux notes 2.3.8 « Stocks » et 7.4.1 « Stocks et en-cours »),

Depuis juin 2022, la hausse rapide des taux d'intérêt conjuguée à des politiques plus restrictives de la part des banques ont désolvabilisé brutalement l'ensemble des acquéreurs. Cette crise de la demande s'est rajoutée à celle préexistante de l'inflation des coûts et des normes, créant ainsi les conditions d'une crise immobilière de grande ampleur.

L'année 2023 a connu une intense activité opérationnelle en Promotion : écoulement accéléré de l'offre existante, réduction drastique des acquisitions de terrains, revue approfondie du portefeuille d'options foncières et des valeurs au bilan.

Une revue exhaustive du portefeuille foncier a conduit à passer en charges comptables la quasi-totalité des frais d'études stockés au bilan et à ajuster la valeur des terrains en portage.

Le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait à la date de l'établissement des comptes consolidés, quant aux impacts de ces situations, en y reflétant sa vision du marché.

- l'évaluation des écarts d'acquisition et des marques (se référer à la note 2.3.7 « Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de placement) et pertes de valeur » et 7.2 « Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition »),

Le Groupe a, en 2023, procédé à une réorganisation de son portefeuille de marques afin de renforcer leur positionnement respectif.

Et dans une moindre mesure,

- l'évaluation des paiements en actions (se référer aux notes 2.3.12 « Paiements en actions » et 6.1 « Capitaux propres »),
- l'évaluation des instruments financiers (se référer à la note 8 « Gestion des risques financiers »).

Outre le recours aux estimations, la direction du Groupe a fait usage de son jugement pour :

- l'évaluation des droits d'utilisation, obligations locatives et redevances contractuelles sur immeubles de placement (se référer aux notes 2.3.18 « Contrats de location » et 7.3 « Droits d'utilisation sur immobilisations

corporelles et incorporelles » et 7.1 « Immeubles de placement »),

- l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 2.3.16 « Impôts » et 5.3 « Impôt sur les résultats »), et leur activation,
- l'évaluation des provisions (se référer aux notes 2.3.15 « Provisions et passifs éventuels » et 6.3 « Provisions »),
- la satisfaction ou non des critères permettant d'identifier un actif ou un groupe d'actifs comme détenu en vue de la vente ou encore si une activité est destinée à être abandonnée conformément à la norme IFRS 5 (se référer à la note 2.3.6 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées » et 7.1 « Immeubles de placement »).

Les états financiers du Groupe prennent aussi en compte, sur la base des connaissances et des pratiques actuelles, **les enjeux du changement climatique et du développement durable**.

Côté Commerce, l'analyse des indicateurs clés, au travers de données collectées sur l'ensemble de nos actifs, sert au pilotage de la performance RSE et à la définition de plans d'action visant l'atteinte d'objectifs énergétiques ambitieux. Ces actions ont été traduites par des mesures opérationnelles précises intégrées, à l'échelle du patrimoine, dans les budgets travaux et rénovations des centres, et prises en compte par les experts immobiliers dans la valeur des actifs. Depuis 2011, les investissements réalisés sur les sites du patrimoine intègrent les problématiques liées aux changements climatiques, avec des objectifs de consommation énergétique répondant aux attentes du décret tertiaire.

Pour la campagne d'évaluation ayant conduit à la valorisation des immeubles de placement au 31 décembre 2023, le Groupe a fourni aux experts des informations portant sur les consommations énergétiques, les certifications Breeam in use, l'exposition des actifs aux risques climatiques, la présence de moyen de production énergies renouvelables sur les différents sites, éléments pris en compte dans les valorisations.

En l'état de leur connaissance du marché, les experts indépendants n'ont pas identifié pour 2023 de preuve (que les critères de durabilité aient influencé de façon significative les prix de transaction. Ils restent néanmoins attentifs à l'évolution du marché immobilier sur ce sujet. Ainsi, au 31 décembre 2023, la prise en compte des effets liés au changement du climat n'a pas eu d'impact significatif sur les jugements et principales estimations nécessaires à l'établissement des états financiers.

Côté Promotion, les budgets utilisés pour la détermination du chiffre d'affaires à l'avancement intègrent systématiquement les coûts liés à l'amélioration de leur performance énergétique conformément à la réglementation en vigueur au moment du dépôt des permis de construire (notamment RE 2020).

En ce qui concerne l'adaptation des constructions aux changements climatiques, en 2018, le Groupe, a fait réaliser une étude sur l'analyse de l'exposition de ses activités aux effets du changement climatique, dont une dédiée à la

promotion immobilière de logements sur le territoire français. Plusieurs risques ont été analysés : Vagues de chaleur, Sécheresses, Mouvements de terrain, Inondations, Précipitations intenses, Tempêtes et Submersion marine pour l'ensemble des implantations régionales. Les conclusions de cette étude ont permis à chacune des marques de prendre des actions spécifiques pour sécuriser et adresser les risques les plus systématiques (chaleur, sécheresses, précipitations intenses & inondations et Retrait-Gonflement des Argiles). Les coûts relatifs à ces actions sont inclus dans les budgets des opérations.

Enfin, le Groupe travaille également à la construction de bâtiments soit plus économes en ressources, soit plus adaptables ou flexibles, soit plus démontables pour faciliter la réutilisation et le recyclage. Les coûts liés sont également intégrés dans la marge immobilière des opérations.

Par ailleurs, tous les nouveaux financements mis en place par le Groupe en 2023, comportent une clause d'alignement à la Taxonomie.

2.3 Principes et méthodes comptables de la Société

2.3.1 Participations de la Société et méthodes de consolidation

Les normes sur la consolidation sont :

- IFRS 10 – Etats financiers consolidés
- IFRS 11 – Partenariats
- IFRS 12 – Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités
- IAS 28 – Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises

La norme IFRS 10 définit le contrôle ainsi : « un investisseur contrôle une entité lorsqu'il est exposé ou qu'il a le droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et qu'il a la capacité d'influer sur ces rendements du fait du pouvoir qu'il détient sur celle-ci ». La Société détient le pouvoir sur une entité lorsqu'elle a les droits effectifs qui lui confèrent la capacité actuelle de diriger les activités pertinentes, à savoir les activités qui ont une incidence importante sur les rendements de l'entité.

L'appréciation du contrôle selon IFRS 10 demandant une part significative de jugement, la Société a développé un cadre d'analyse de la gouvernance des entités avec qui la Société est en lien, en particulier lorsqu'il existe des situations de partenariat régies par un environnement contractuel large incluant le cas échéant la structure de l'actionariat, les statuts, les pactes d'actionnaires, les promesses d'achat et de vente, le cadre de gouvernance réglementaire etc. Il est également tenu compte des faits et circonstances propres à chaque entité pour apprécier la capacité de la Société à diriger les activités pertinentes de ces entités.

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

- les sociétés Altablue et Aldeta co-détenues aux côtés de deux autres associés institutionnels sont considérées

comme étant contrôlées par le Groupe. Ces sociétés portent le centre commercial de Cap 3000 situé près de Nice.

- les sociétés Alta Crp Gennevilliers, Alta Crp La Valette, Alta Gramont, Toulouse Gramont, Bercy Village et Société d'aménagement de la gare de l'Est détenues aux côtés d'un autre associé institutionnel sont considérées comme étant contrôlées par le Groupe.
- les sociétés Alta Crp Aubergenville, Alta Crp Guipavas, Limoges Invest, Retail Park les Vignobles, Alta Crp Ruaudin, Centre Commercial de Thiais, TECl et Compagnie, Alta Pierrelaye sont détenues aux côtés d'un associé institutionnel et sont toujours considérées comme étant contrôlées par le Groupe.
- les sociétés Alta Montparnasse, et Altagares (sociétés portant respectivement les commerces de la gare Montparnasse à Paris, et de cinq gares en Italie) sont détenues depuis le 1^{er} trimestre 2022 aux côtés d'un associé institutionnel et sont toujours considérées comme étant contrôlées par le Groupe.

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

Entités contrôlées

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

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

Entités contrôlées conjointement

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

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

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

Entités sous influence notable

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

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

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

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

2.3.2 Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition d'IFRS 3 révisée : lors de la première consolidation d'une entité dont le Groupe acquiert le contrôle, les actifs et les passifs, ainsi que les passifs éventuels, identifiables sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition. Les actifs incorporels sont spécifiquement identifiés dès lors qu'ils sont séparables de l'entité acquise ou résultent de droits légaux ou contractuels. Ainsi, lors de la prise de contrôle d'une entreprise, la différence entre la quote-part d'intérêts de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables à la date de prise de contrôle, et le coût d'acquisition constitue un écart d'acquisition représentatif d'avantages économiques futurs résultant d'autres actifs non identifiés individuellement et comptabilisés séparément. Le prix d'acquisition correspond au montant de la contrepartie transférée y compris, le cas échéant, les compléments de prix à leur juste valeur. Par ailleurs, les coûts directs liés à l'acquisition sont comptabilisés en charge de la période au cours de laquelle ils sont encourus.

L'écart d'acquisition :

- positif, est inscrit à l'actif du bilan et fait l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an,
- négatif, est comptabilisé directement en produit.

La norme prévoit un délai de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition ; les corrections et évaluations effectuées doivent être liées à des faits et circonstances existant à la date d'acquisition. Ainsi, au delà de la période d'évaluation, un complément de prix est à comptabiliser en résultat de l'exercice sauf si sa contrepartie est un instrument de capitaux propres.

L'acquisition ou la cession de titres d'une entité qui demeure contrôlée avant et après ces opérations, sont désormais considérées comme des transactions entre actionnaires comptabilisées en capitaux propres : elles n'impactent ni le goodwill, ni le compte de résultat. En cas de perte de contrôle, la participation résiduelle est évaluée à la juste valeur et le résultat de cession est comptabilisé au compte de résultat.

Par exception, les acquisitions d'actifs isolés qui s'effectuent par l'achat des titres d'une société dont le seul objet est la détention d'actifs, sont comptabilisés selon la norme IAS 40 « Immeubles de placement » ou IAS 2 « Stocks ».

2.3.3 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont essentiellement constituées de logiciels, de marques et de relations clientèles.

Conformément à la norme IAS 38 :

- les logiciels acquis ou créés sont évalués à leur coût et amortis sur leur durée d'utilité qui est généralement comprise entre 1 et 5 ans,
- les marques acquises séparément ou lors d'un regroupement d'entreprises et répondant à la définition d'une immobilisation incorporelle font l'objet d'une valorisation et d'une estimation de leur durée de vie. Lorsque la durée de vie est finie, elles sont amorties sur cette durée. Si la durée de vie est indéterminée, elles sont dépréciées, le cas échéant, lorsqu'il existe des indices de perte de valeur.
- les relations clientèles qui résultent de l'identification d'actifs incorporels issus de l'acquisition de promoteurs sont amortissables au rythme de réalisation du carnet de commandes acquis et des lancements de programmes pour la partie concernant les promesses de vente acquises ou amortissables linéairement sur une durée déterminée (i.e. durée relative au cycle d'exploitation normatif de la réalisation d'un programme immobilier). Les autres relations clientèles (relation client sur contrats réguliers, relation contractuelle) peuvent aussi être identifiées lors de regroupement d'entreprises et sont analysées au cas par cas quant à leur valorisation et l'estimation de leur durée de vie.

2.3.4 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles correspondent principalement aux installations générales, aux matériels de transport, de bureau et d'informatique. Conformément à la norme IAS 16, elles sont évaluées au coût et amorties sur leur durée d'utilité, estimée être de 5 à 10 ans. Aucun autre composant significatif n'a été identifié pour ces immobilisations.

2.3.5 Immeubles de placement

Selon la norme IAS 40, les immeubles de placement sont des biens immobiliers détenus en vue d'en retirer des loyers ou pour valoriser le capital apporté ou les deux.

Les immeubles de placement détenus par le Groupe sont principalement des centres commerciaux et, accessoirement des immeubles de bureau.

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

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

La juste valeur des immeubles de placement est celle retenue par la Direction suivant les faits et circonstances et tenant compte de la destination des immeubles. Pour ce faire, la Direction s'appuie sur des expertises établies par des experts externes donnant des évaluations droits inclus en prenant en compte une décote à hauteur des droits correspondant aux frais et droits de mutation. Ces droits ont été estimés en France à 6,9% (à l'exception de l'Ile de France fixés à 7,5%), en Espagne à 3,25%.

Au cours de l'exercice, le Groupe a lancé un appel d'offres pour les mandats des expertises immobilières. L'évaluation externe des actifs du Groupe est donc confiée à Cushman & Wakefield, CBRE et Jones Lang Lasalle (en France et en Espagne). Leur mandat a débuté pour les comptes consolidés au 30 juin, pour une durée de 4 ans. Les actifs en Italie sont valorisés par Kroll depuis 2022.

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

Les experts utilisent deux méthodes :

- une méthode d'actualisation des flux futurs de trésorerie projetés sur dix ans avec prise en compte d'une valeur de revente en fin de période déterminée par capitalisation des loyers nets. Les experts ont souvent privilégié les résultats obtenus à partir de cette méthode,
- une méthode reposant sur la capitalisation des loyers nets : l'expert applique un taux de rendement fonction des caractéristiques du site (surface, concurrence, potentiel locatif, etc.) aux revenus locatifs (comprenant le

loyer minimum garanti, le loyer variable et le loyer de marché des locaux vacants) retraités de l'ensemble des charges supportées par le propriétaire. Cette seconde méthode permet de corroborer la valeur déterminée par la première méthode.

Les revenus locatifs prennent notamment en compte :

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

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

Immeubles de placement évalués la juste valeur

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

Au 31 décembre 2023, l'ensemble du patrimoine en exploitation a fait l'objet d'une expertise externe.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Immeubles de placement évalués au coût

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

Ces investissements concernent les dépenses ayant un caractère activable et ce y compris, les honoraires de première commercialisation, les honoraires internes au Groupe, les indemnités d'éviction, la vacance financière, et les frais financiers.

En effet, selon la norme IAS 23, le traitement comptable des frais financiers est l'incorporation des coûts d'emprunt directement attribuables à la construction des actifs qualifiés dans le coût de ceux-ci. Les frais financiers demeurent affectables aux immeubles en cours de développement et de construction durant la durée de construction de l'actif s'ils répondent à la définition « d'actifs qualifiés » (à noter qu'en cas de retard au démarrage de leur construction ou de période de construction anormalement allongée, le management apprécie au cas par cas le bien fondé d'un arrêt momentané de la capitalisation des frais financiers).

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

Leur valeur est déterminée sur la base de business plans établis en interne à un horizon de 5 années et revus à échéance régulière par le management. Les estimations retenues sont réalisées sur la base de la méthode de

capitalisation des revenus locatifs ou de la méthode de l'actualisation des flux futurs (*discounted cash flow*).

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

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

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

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

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

L'actif est évalué à la valeur la plus faible entre la juste valeur et la valeur nette comptable. Le montant convenu est diminué des coûts de la vente.

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

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

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

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

Le test de dépréciation des écarts d'acquisition est réalisé au niveau des unités génératrices de trésorerie (U.G.T.s) ou, le cas échéant, au niveau de groupes d'U.G.T.s. Une U.G.T. est le plus petit groupe identifiable d'actifs qui génère des

entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres actifs ou groupes d'actifs. Pour réaliser ce test, la valeur nette comptable des actifs directement liés ou affectables aux U.G.T.s ou groupes d'U.G.T.s, y inclus les actifs incorporels et écarts d'acquisition, est comparée à la valeur recouvrable de ces mêmes U.G.T.s ou groupes d'U.G.T.s, définie comme le montant le plus élevé entre la juste valeur (prix de vente net des frais susceptibles d'être encourus pour réaliser la vente) et leur valeur d'utilité.

La valeur d'utilité de l'U.G.T. ou du regroupement de plusieurs U.G.T.s est déterminée selon une méthode multi-critères (qui permet de retenir la valeur la plus élevée entre la valeur d'utilité et la juste valeur) qui s'appuie principalement sur la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF) confortée par les méthodes des comparables boursiers et des multiples de transactions.

Les principes de base de la méthode DCF sont les suivants :

- les flux de trésorerie estimés (avant impôt) issus des business-plans généralement à 5 ans élaborés par la direction du Groupe,
- le taux d'actualisation déterminé sur la base d'un coût moyen pondéré du capital, et
- la valeur terminale calculée par sommation à l'infini de flux de trésorerie actualisés, déterminés sur la base d'un flux normatif et d'un taux de croissance apprécié selon le métier concerné. Ce taux de croissance est en accord avec le potentiel de développement des marchés sur lesquels est exercé le métier concerné, ainsi qu'avec sa position concurrentielle sur ces marchés.

L'approche par les multiples issus des comparables boursiers consiste à déterminer un échantillon de sociétés comparables cotées pour lesquelles un multiple est calculé et réappliqué aux agrégats jugés pertinents.

L'approche des multiples issus des transactions comparables consiste à sélectionner un panel de transactions portant sur des sociétés comparables et à les réappliquer aux agrégats jugés pertinents.

Une perte de valeur est comptabilisée, le cas échéant, si la valeur nette comptable des actifs directement liés ou affectables aux unités génératrices de trésorerie (U.G.T.s) ou, le cas échéant, à des groupes d'U.G.T.s s'avère supérieure à la valeur recouvrable de l'U.G.T. ou du groupe d'U.G.T.s ; elle est imputée en priorité sur l'écart d'acquisition (perte non réversible), puis sur les autres actifs incorporels et corporels au prorata de leur valeur comptable (perte réversible).

Les marques sont testées individuellement. Leur valeur recouvrable est déterminée selon la méthode des redevances. Une perte de valeur est comptabilisée, le cas échéant, si la valeur nette comptable de la marque est supérieure à sa valeur recouvrable (perte réversible).

Des tables de sensibilité sont mises en place sur l'ensemble des tests de valeur effectués.

2.3.8 Stocks

Les stocks relèvent :

- des programmes d'opérations des activités de promotion pour compte de tiers et de promotion de développement de centres commerciaux pour la partie non patrimoniale (coques d'hypermarché, parking ...), et
- des opérations dont la nature même ou la situation administrative spécifique induit un choix de classement en stocks – activité de marchands de biens – et pour laquelle la décision de conservation en patrimoine n'est pas arrêtée.

Conformément à la clarification d'IAS 23 (de 2019), les frais financiers affectables aux programmes ne sont plus incorporés aux stocks liés aux opérations de Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) ou aux opérations de Contrat de Promotion Immobilière (CPI). En effet, ces stocks sont en situation d'être vendus très rapidement et donc sans qu'une période de temps soit nécessaire à son développement ; le bien stocké est donc en condition de vente. Les frais financiers affectés sont directement comptabilisés en charges.

Les stocks sont évalués au prix de revient sous déduction de la quote-part de prix de revient reconnue à l'avancement pour les opérations réalisées en VEFA ou en CPI. Le prix de revient comprend :

- le prix d'acquisition des terrains,
- les coûts de construction (V.R.D. inclus),
- tous les honoraires techniques et les honoraires de gestion des programmes qu'ils soient internes ou externes au Groupe, et
- les dépenses annexes directement rattachables à la construction du programme.

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

2.3.9 Actifs ou Passifs sur contrats

Suite à la mise en œuvre de la norme IFRS 15, le Groupe est amené à reconnaître un actif ou un passif sur contrats dans l'état de la situation financière, dans le cadre de la comptabilisation des contrats selon la méthode de l'avancement. Cet actif ou passif correspond aux produits des activités ordinaires tirés des VEFA et CPI, cumulés à date, pour lesquels l'obligation de prestation est remplie progressivement, net des paiements des clients encaissés à date. Il s'agit en quelque sorte, des créances non exigibles correspondant au décalage qui peut exister entre les appels de fonds encaissés et l'avancement constaté à la clôture de l'exercice. Au sein de l'état de la situation financière, la présentation est la suivante :

- « Actifs sur contrats », si les créances à l'avancement sont supérieures aux appels de fonds encaissés,
- « Passifs sur contrats », si les créances à l'avancement sont inférieures aux appels de fonds encaissés.

2.3.10 Actifs et Passifs financiers

Le Groupe a choisi de ne pas mettre en œuvre la comptabilité de couverture : les dispositions d'IAS 39 s'appliquent donc conformément aux dispositions transitoires d'IFRS 9.

Les principes d'application des normes IAS 32, IFRS 9 et IFRS 7 sont les suivants :

Evaluation et comptabilisation des actifs et passifs financiers

- Les créances clients et les autres créances sont évaluées à leur valeur nominale sous déduction des dépréciations. Conformément à IFRS 9, en matière de dépréciation, le Groupe applique sur ses créances commerciales (activité Commerce principalement), le modèle fondé sur les pertes attendues (pertes de crédit attendues basées sur la durée de vie des créances, elle-même basée sur l'expérience des pertes de crédit historique du Groupe).
- Les créances rattachées à des participations dans des sociétés mises en équivalence sont classées au bilan sous le poste « Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ». Pour les opérations de Promotion, les créances sur les sociétés mises en équivalence ont une échéance de recouvrabilité courte (en lien avec le cycle d'exploitation de la Promotion). Pour les opérations de Commerce, ces créances ont une échéance plus longue en lien avec l'horizon de détention de l'actif sous-jacent.
- Les actifs financiers courants concernent essentiellement des avances en compte courant à des associés minoritaires de sociétés consolidées ou de sociétés déconsolidées. Ils sont comptabilisés au coût amorti. Les actifs financiers non courants concernent essentiellement les titres non consolidés et sont enregistrés à la juste valeur par résultat.
- Les instruments de capitaux propres se composent essentiellement de titres de participation dans des sociétés non consolidées. Pour les actions de sociétés cotées, leur juste valeur est déterminée sur la base d'estimation intégrant le cas échéant des indicateurs de marché à la date de clôture. Ils sont comptabilisés à leur juste valeur par résultat s'ils sont détenus à des fins de transactions ; sur option, ils peuvent aussi être comptabilisés à la juste valeur par les autres éléments du résultat global non recyclable (les variations de juste valeur sont alors comptabilisées dans une rubrique distincte des capitaux propres, « les autres éléments du résultat global »). Pour les titres non cotés, si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable à chaque clôture, ils sont maintenus au bilan à leur juste valeur initiale, c'est-à-dire à leur coût d'acquisition majoré des frais de transaction, ajusté d'éventuels gains ou pertes de valeur déterminés par une analyse de la variation de la quote-part des capitaux propres détenus. A chaque acquisition de titres de capitaux propres, une analyse similaire sera conduite afin de déterminer l'intention de gestion du Groupe.
- Les dépôts et cautionnements versés concernent des dépôts versés sur des projets. Ils sont la contrepartie de dépôts de garantie versés par les preneurs de centres commerciaux sur des comptes séquestres (dépôts et

cautionnements non actualisés) et/ ou, des dépôts de garantie versés pour les immeubles occupés par le Groupe.

- Les instruments financiers dérivés (à l'actif comme au passif) sont considérés comme détenus à des fins de transaction. Ils sont évalués à leur juste valeur. La variation de juste valeur de ces instruments financiers dérivés est enregistrée en contrepartie du compte de résultat, sur la ligne « Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers ».
- La trésorerie définie dans la norme IAS 7 comprend les liquidités en comptes courants bancaires et les comptes à terme, qui sont mobilisables ou cessibles à très court terme (i.e. assortis d'une échéance à l'origine de moins de trois mois) et ne présentent pas de risque significatif de perte de valeur en cas d'évolution des taux d'intérêt. Ces comptes à terme sont évalués au bilan à leur juste valeur. Leurs variations de juste valeur sont comptabilisées en résultat avec pour contrepartie l'ajustement du compte de trésorerie. La trésorerie doit être disponible immédiatement pour les besoins des filiales ou pour ceux du Groupe.
- Tous les emprunts ou dettes portant intérêts sont initialement enregistrés à la juste valeur, moins les coûts de transaction directement attribuables. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif (TIE) (présentés dans le compte de résultat sur la ligne « Coût de l'endettement net ») La détermination des TIE initiaux est réalisée par un actuaire. En cas de renégociation des contrats des passifs financiers comptabilisés au coût amorti ; une étude est réalisée au cas par cas pour déterminer si la renégociation engendre une modification substantielle du passif financier et donc sa décomptabilisation ou bien le maintien du passif financier au bilan et l'ajustement de son coût amorti par contrepartie résultat.

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

Les actifs et passifs financiers sont initialement comptabilisés à la juste valeur du prix payé qui inclut les coûts d'acquisitions liés. Après la comptabilisation initiale, les actifs et les passifs sont comptabilisés à la juste valeur, évalués par référence aux données observables ou non observables disponibles

Pour les actifs et passifs financiers comme les dérivés de gré à gré, swaps, caps, ..., et qui sont traités sur des marchés actifs (marché comportant de nombreuses transactions, des prix affichés et cotés en continu), la juste valeur fait l'objet d'une estimation établie selon des modèles communément admis et réalisée par un actuaire, dans le respect du guide établi par IFRS 13 « Evaluation à la juste valeur ». Un modèle mathématique rassemble des méthodes de calcul fondées sur des théories financières reconnues. Est prise en compte la valorisation du risque de crédit (ou risque de défaut) d'Altarea sur ses contreparties bancaires et de celui des contreparties sur Altarea (Crédit Value Adjustment/Debit Value Adjustment). Le Groupe a retenu la méthode de calcul des probabilités de défaut par le marché secondaire (selon des spreads obligataires estimés des contreparties).

Les passifs financiers liés à des regroupements d'entreprise sont évalués à la juste valeur à chaque clôture sur la base de la meilleure estimation des montants à payer actualisés au taux de marché.

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

2.3.11 Capitaux propres

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

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

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

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

2.3.12 Paiements en actions

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

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

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

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

2.3.13 Résultat par action

Résultat net par action non dilué (en euros)

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

Résultat net par action dilué (en euros)

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

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

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

2.3.14 Avantages au personnel

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

Indemnités de départ à la retraite

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

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

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

Engagement passé = (droits acquis par le salarié) × (probabilité qu'a l'entreprise de verser ces droits) × (actualisation) × (coefficient de charges patronales) ×

(ancienneté acquise / ancienneté à la date du départ à la retraite)

La provision est comptabilisée et étalée sur les dernières années de service du salarié permettant d'atteindre le plafond, et en tenant compte des paliers intermédiaires existants.

Les principales hypothèses retenues pour cette estimation sont les suivantes :

- Taux d'actualisation : Taux de rendement des obligations des sociétés cotées de notation AA (*Zone Euro*) de maturité supérieure à 10 ans. Le Groupe retient le taux Iboxx qui se situe à 3,40%,
- Table de mortalité : TF et TH 2000-2002,
- Type de départ : selon les législations locales et pour la France, départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein,
- Turnover : turn-over annuel moyen observé sur les 3 dernières années, qui se situe entre 4,75% et 7,40% selon les branches et les tranches d'âge,
- Taux de revalorisation des salaires à long terme (y compris inflation) : 2,70%.

Les écarts actuariels et d'évaluation sont directement comptabilisés dans les capitaux propres et constatés dans les autres éléments du résultat global.

Le montant de l'engagement ainsi déterminé est minoré de la valeur d'actifs éventuels de couverture (non applicable dans le cas présent).

Autres avantages postérieurs à l'emploi

Ces avantages sont offerts à travers des régimes à cotisations définies. Dans le cadre de ces régimes le Groupe n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations ; la charge qui correspond aux cotisations versées est prise en compte en résultat sur l'exercice.

Indemnités de rupture de contrat de travail

Le cas échéant, les indemnités de rupture de contrat de travail sont provisionnées sur la base de la convention collective.

Avantages à court terme

Les avantages à court terme incluent notamment, un accord d'intéressement des salariés au résultat de l'unité économique et sociale, signé entre les sociétés prestataires de services du Groupe, membres de l'UES, et le comité d'entreprise ; et un plan de participation des salariés aux résultats de l'entreprise s'appliquant sur les résultats de l'unité économique et sociale suivant les accords de droit commun.

Les avantages du personnel à court terme incluant ceux résultant des accords, ci-dessus détaillés, sont portés en charges de l'exercice.

2.3.15 Provisions et passifs éventuels

Conformément à la norme IAS 37, une provision est constituée dès lors qu'une obligation à l'égard d'un tiers provoquera une sortie de ressources probable sans contrepartie au moins équivalente et pouvant être estimée de manière fiable. La provision est maintenue tant que l'échéance et le montant de la sortie de ressources ne sont pas fixés avec précision.

En général, ces provisions ne sont pas liées au cycle normal d'exploitation du Groupe. Elles sont actualisées le cas échéant sur la base d'un taux de rendement avant impôt qui reflète les risques spécifiques du passif.

Les provisions non courantes incluent pour l'essentiel celles constituées dans le cadre de litiges opposant le Groupe à des tiers ou liées à l'octroi de garanties locatives.

Les passifs éventuels correspondent à :

- des obligations potentielles résultant d'événements passés et dont l'existence ne sera confirmée que par la survenance d'événements futurs incertains qui ne sont pas totalement sous le contrôle de l'entreprise ; ou
- des obligations actuelles résultant d'événements passés mais qui ne sont pas comptabilisées car il n'est pas probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation ou car le montant de l'obligation ne peut être évalué avec une fiabilité suffisante.

Ces passifs éventuels ne sont pas comptabilisés. Une information en annexe est donnée sauf si les montants en jeu peuvent raisonnablement être estimés faibles.

2.3.16 Impôts

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

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

Les impôts sont comptabilisés selon la norme IAS 12.

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

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

Le Groupe a appliqué depuis le 31 décembre 2016 dans ses comptes consolidés, la baisse progressive et programmée du taux selon la Loi de finances en vigueur et qui est arrivé à son taux cible.

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

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

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

2.3.17 Chiffre d'affaires et charges associées

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

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

Conformément à la norme IFRS 16 :

- les revenus locatifs sont comptabilisés de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location. Le Groupe conserve, en effet, la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de ses immeubles de placement,
- les paliers, franchises et autres avantages octroyés sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée ferme du contrat de location qui s'entend comme étant la période durant laquelle le locataire ne dispose pas d'un droit de résiliation. Ils viennent en augmentation ou en diminution des revenus locatifs de la période,
- les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyers. A ce titre les droits d'entrée sont étalés linéairement sur la durée ferme du bail,
- les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle. Ces indemnités sont rattachées à l'ancien contrat et sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

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

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

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

revient de l'actif en cours de développement ou de restructuration.

- les allègements accordés sont de deux natures :
 - les accompagnements accordés dans le cadre de renégociations, sans aucune contrepartie, sont comptabilisés comme une réduction de loyer exceptionnelle dans les revenus locatifs ; et
 - les accompagnements accordés dans le cadre de renégociations, avec modification du contrat (principalement des extensions de la durée du bail...) sont étalés de manière linéaire conformément à la norme IFRS 16 et déduits des revenus locatifs.

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

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

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

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

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

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

L'intégralité des opérations de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et de Contrat de Promotion Immobilière (CPI) est concernée par cette méthode.

Pour ces programmes, le chiffre d'affaires des ventes notariées est comptabilisé, conformément à la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats », proportionnellement à l'avancement technique des programmes mesuré par le prorata des coûts directement rattachables à la construction (le prix de revient du foncier est inclus au calcul) engagés par rapport au budget total prévisionnel (actualisé à chaque clôture) combiné à l'avancement de la commercialisation déterminé par le prorata des ventes régularisées sur le total des ventes budgétées.

Le fait générateur de la reconnaissance du chiffre d'affaires est donc l'achat du terrain combiné à la signature d'actes authentiques de vente (ventes régularisées).

La marge immobilière est évaluée selon la méthode de la comptabilisation à l'avancement du revenu pour ces opérations de promotion, sur la base des critères suivants :

- opération actée par le co-contractant,
- existence de documents prévisionnels fiables permettant d'estimer avec une sécurité suffisante l'économie globale de l'opération (prix de vente, avancement des travaux, risque inexistant de non réalisation de l'opération).

Les pertes sur « opérations nouvelles » sont incluses dans la marge immobilière.

Les frais de structure nets correspondent aux produits et charges inhérents à l'activité des sociétés prestataires du Groupe.

Les produits incluent, pour chacun des secteurs d'activité, les prestations de services réalisées pour compte de tiers telles que les honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée connexes aux activités de Promotion, les prestations de gestion locative (syndic, ASL), de commercialisation ou de prestations diverses, les honoraires internes de gestion ou gérance (nets des éliminations sur marge interne – se référer à la note sur les Immeubles de placement ou les Stocks).

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

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

2.3.18 Contrats de location

Depuis le 1^{er} janvier 2019, le Groupe applique la norme IFRS 16 – Contrats de location.

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

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

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

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

Du côté preneur, la norme IFRS 16 abandonne la distinction entre les contrats de location-financement et les contrats de location simple.

Cette norme impose, pour tous les contrats de location répondant à la définition d'un « contrat de location », de comptabiliser au bilan des locataires un droit d'utilisation de

l'actif loué (en actif non courant) en contrepartie d'un passif de location (en dette financière).

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

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

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

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

- les durées correspondent à la période ferme de l'engagement en tenant compte des périodes optionnelles qui sont raisonnablement certaines d'être exercées,
- les taux d'actualisation appliqués lors de la mise en œuvre d'un contrat sont basés sur le taux marginal d'endettement de chaque société portant un contrat. Ces taux sont déterminés à la date de mise en œuvre d'un nouveau contrat.

Le Groupe applique l'une des exemptions proposées par la norme, à savoir les contrats de courte durée (< 12 mois) ne sont pas retraités.

La présentation au sein des états financiers du Groupe est la suivante :

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

locatives et des redevances contractuelles sur immeubles de placement (au sein d'un agrégat unique « Remboursement des obligations locatives ») et par les charges d'intérêts.

La variation des montants est liée aux nouveaux contrats ou aux fins de contrats de la période. Par ailleurs, au cours de la vie du contrat, la dette et le droit d'utilisation peuvent varier en fonction de l'évolution de l'indexation des loyers définie dans les baux. Les principaux indices sont : l'Indice national du coût de la construction, l'Indice des loyers des activités tertiaire, l'Indice des loyers commerciaux et l'Indice de référence des loyers.

2.3.19 Ajustement de valeur des immeubles de placement

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

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

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

2.3.20 Coût des emprunts ou des dettes portant intérêts

Le coût de l'endettement financier net regroupe les intérêts sur emprunts y compris l'effet de l'étalement des frais d'émission, sur les autres dettes financières, sur les revenus sur prêts ou créances rattachées à des participations, sur les produits de cession des valeurs mobilières de placement ainsi que l'impact lié aux flux d'échange de taux dans le cadre d'opérations de couverture de taux.

Les autres résultats financiers regroupent notamment les charges liées aux obligations locatives et aux redevances contractuelles sur immeubles de placement.

2.3.21 Tableau des flux de trésorerie

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

2.3.22 Secteurs opérationnels

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

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

- un cash-flow courant des opérations (FFO¹),
- des variations de valeur latentes ou réalisées, des charges calculées et des frais de transaction.

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

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

Les secteurs opérationnels de la Société sont :

- Commerce : l'activité des centres commerciaux en exploitation et en développement,
- Logement : l'activité de promotion résidentielle,
- Immobilier d'entreprise : l'activité de promotion, de services et d'investissement,
- Nouvelles activités : : asset management immobilier (fonds grands publics et club deal institutionnels), data center de petites tailles et infrastructures immobilières de production et de distribution d'énergie renouvelable exercé dans le cadre d'un modèle de « promoteur/asset manager »,
- Des éléments de réconciliation appelés « Autres (Corporate) » permettent de rapprocher ces différents éléments de reporting aux indicateurs comptables.

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

Dans le cadre des opérations courantes du Groupe :

1. Le Cash-flow courant des opérations (FFO)

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

variations de valeur, les charges calculées, les frais de transaction.

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

- Les produits nets du secteur y compris les dépréciations d'actifs courants :
 - Commerce : les loyers nets,
 - Logement et Immobilier d'entreprise : la marge immobilière.
- Les frais de structure nets qui regroupent les prestations de services venant absorber une partie des frais de structure et les charges d'exploitation, qui s'entendent comme étant les charges de personnel, les autres charges de fonctionnement, les autres produits et autres charges du secteur et les dépenses couvertes par des reprises de provisions utilisées (y.c le retraitement des loyers fixes lié à l'application de la norme IFRS 16 – Contrats de location).
- La part des Cash-flow courant des co-entreprises (joint-ventures) ou sociétés associées.

Le coût de l'endettement net correspond au coût de l'endettement net hors les charges calculées qui correspondent notamment à l'étalement des frais d'émission d'emprunt (et qui sont présentées dans les variations de valeur, charges calculées et indemnités de transaction).

Les autres résultats financiers correspondent essentiellement aux charges liées aux obligations locatives et aux redevances contractuelles sur immeubles de placement.

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

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

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

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

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

- **Les variations de valeurs** qui concernent les gains et pertes du secteur Commerce :
 - sur cessions d'actifs et, le cas échéant, les indemnités exceptionnelles reçues et assimilables sur le plan économique à la valeur d'un actif cédé,
 - sur valeur des immeubles de placement comprenant d'une part les ajustements de valeur des immeubles évalués à la juste valeur (y compris les droits d'utilisation) ou destinés à la vente et

¹ Fund From Operations

d'autre part les pertes de valeur des immeubles évalués au coût.

- **Les charges calculées** qui regroupent :
 - les charges ou dotations nettes de la période liées aux paiements en actions ou aux autres avantages octroyés au personnel,
 - les dotations aux amortissements ou dépréciations nettes des reprises au titre des actifs non courants autres que les immeubles de placement y compris celles relatives aux actifs incorporels ou aux écarts d'acquisition identifiés lors des regroupements d'entreprises et les droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles,
 - les dotations aux provisions non courantes nettes des reprises utilisées ou non utilisées.
- **Les indemnités de transaction** regroupent les honoraires et autres charges non récurrents engagés au titre des opérations de corporate développement qui ne sont pas éligibles à la capitalisation (par ex. les frais engagés au titre des regroupements d'entreprises ou prises de participation aboutis ou non) ou qui ne sont pas éligibles à la catégorie des frais d'émission (par exemple, certaines commissions engagées au titre de la gestion du capital). Sont également inclus les produits ou indemnités (frais) ne relevant pas de la marche courante des affaires de la Société.

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

3. Ligne Minoritaires

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

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

NOTE 3 INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS

3.1 Eléments du bilan par secteur opérationnel

Au 31 décembre 2023

	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Nouvelles activités	Autres	TOTAL
<i>En millions d'euros</i>						
Actifs et passifs opérationnels						
Immobilisations incorporelles	17,5	314,9	21,5	3,4	12,1	369,5
Immobilisations corporelles	4,9	18,9	0,0	0,9	1,8	26,5
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	0,2	120,2	0,1	0,0	0,1	120,6
Immeubles de placement	3 936,1	–	12,5	–	–	3 948,6
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	135,7	90,0	101,7	(0,3)	–	327,1
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	(24,7)	349,4	240,3	34,7	32,9	632,6
Total actifs et passifs opérationnels	4 069,8	893,5	376,0	38,7	46,9	5 424,9

Au 31 décembre 2022

	Commerce	Logement	Immobilier d'entreprise	Nouvelles activités	Autres	TOTAL
<i>En millions d'euros</i>						
Actifs et passifs opérationnels						
Immobilisations incorporelles	17,7	290,2	21,5	2,2	12,7	344,3
Immobilisations corporelles	0,7	22,4	0,0	0,0	2,2	25,2
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles et incorporelles	0,2	122,8	0,1	–	0,1	123,1
Immeubles de placement	4 074,8	0,1	12,5	–	–	4 087,4
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	158,2	179,2	154,3	(0,0)	–	491,7
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	49,8	865,0	24,4	0,1	(19,1)	920,2
Total actifs et passifs opérationnels	4 301,5	1 479,5	212,8	2,2	(4,1)	5 991,9

3.2 Compte de résultat analytique par secteur opérationnel

Se référer au compte de résultat analytique des annexes.

3.3 Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique

3.3.1 Etat du résultat global décomposé selon le même axe que le compte de résultat analytique

En millions d'euros	31/12/2023			31/12/2022		
	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total
Revenus locatifs	231,8	–	231,8	210,2	–	210,2
Charges du foncier	(6,5)	–	(6,5)	(3,6)	–	(3,6)
Charges locatives non récupérées	(10,3)	–	(10,3)	(10,4)	–	(10,4)
Charges refacturées aux preneurs	63,8	–	63,8	58,8	–	58,8
Charges locatives	(74,0)	–	(74,0)	(69,3)	–	(69,3)
Autres charges	0,7	–	0,7	(0,3)	–	(0,3)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant	(11,0)	–	(11,0)	(2,3)	–	(2,3)
Loyers nets	204,8	–	204,8	193,7	–	193,7
Chiffre d'affaires	2 418,5	–	2 418,5	2 748,6	–	2 748,6
Coûts des ventes	(2 133,8)	(119,4)	(2 253,2)	(2 417,9)	(0,6)	(2 418,6)
Charges commerciales	(89,3)	0,0	(89,3)	(104,2)	–	(104,2)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant	(49,9)	(192,8)	(242,6)	(33,6)	(0,6)	(34,2)
Amortissement des relations clientèles	–	(5,9)	(5,9)	–	(1,5)	(1,5)
Marge immobilière	145,5	(318,1)	(172,6)	192,9	(2,8)	190,1
Prestations de services externes	62,0	–	62,0	54,4	–	54,4
Production immobilisée et stockée	154,4	–	154,4	242,1	–	242,1
Charges de personnel	(215,5)	(25,7)	(241,2)	(244,4)	(26,7)	(271,1)
Autres charges de structure	(92,0)	0,2	(91,8)	(78,5)	0,1	(78,3)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	–	(30,6)	(30,6)	–	(29,0)	(29,0)
Frais de structure nets	(91,0)	(56,0)	(147,1)	(26,3)	(55,6)	(81,9)
Autres produits et charges	(7,4)	(0,7)	(8,1)	(6,7)	(0,0)	(6,7)
Dotations aux amortissements	–	(1,3)	(1,3)	–	(0,1)	(0,1)
Frais de transaction	–	(1,9)	(1,9)	–	(14,5)	(14,5)
Autres	(7,4)	(3,9)	(11,3)	(6,7)	(14,6)	(21,3)
Produits de cessions d'actifs de placement	–	(2,9)	(2,9)	–	76,5	76,5
Valeur comptable des actifs cédés	–	(0,8)	(0,8)	–	(74,2)	(74,2)
Résultat sur cession d'actifs de placement	–	(3,7)	(3,7)	–	2,3	2,3
Variations de valeur des immeubles de placement	–	(189,8)	(189,8)	–	45,8	45,8
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût	–	(0,6)	(0,6)	–	(18,7)	(18,7)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	–	(54,6)	(54,6)	–	0,2	0,2
Dotations nettes aux provisions	–	(31,9)	(31,9)	–	0,3	0,3
Pertes de valeur des écarts d'acquisition	–	(0,6)	(0,6)	–	–	–
RESULTAT OPERATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	251,9	(659,2)	(407,3)	353,5	(43,1)	310,4
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	(3,8)	(64,9)	(68,8)	64,0	7,0	71,0
RESULTAT OPERATIONNEL APRES QUOTE-PART DU RESULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN EQUIVALENCE	248,1	(724,1)	(476,0)	417,5	(36,1)	381,4
Coût de l'endettement net	(33,0)	(5,1)	(38,2)	(34,3)	10,5	(23,8)
Charges financières	(73,0)	(5,1)	(78,1)	(51,9)	10,5	(41,4)
Produits financiers	39,9	–	39,9	17,5	–	17,5
Autres résultats financiers	(30,8)	(2,8)	(33,5)	(26,1)	(0,2)	(26,3)
Actualisation des dettes et créances	–	0,4	0,4	–	–	–
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	(72,8)	(72,8)	–	123,0	123,0
Résultat de cession de participation ^(a)	–	(2,8)	(2,8)	28,7	9,8	38,5
Résultat avant impôts	184,3	(807,2)	(622,9)	385,8	107,0	492,8
Impôt sur les résultats	0,1	114,3	114,4	(35,2)	(33,1)	(68,3)
RESULTAT NET	184,4	(692,9)	(508,6)	350,6	73,9	424,5
dont Résultat net, part des actionnaires d'Altarea SCA	101,2	(574,1)	(472,9)	275,4	51,4	326,8
dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des filiales	(83,1)	118,8	35,7	(75,2)	(22,5)	(97,7)
Nombre moyen d'actions non dilué	20 420 155	20 420 155	20 420 155	20 158 331	20 158 331	20 158 331
Résultat net, part des actionnaires d'Altarea SCA de base par action (€)	4,96	(28,12)	(23,16)	13,66	2,55	16,21
Nombre moyen d'actions dilué	20 949 836	20 949 836	20 949 836	20 649 592	20 649 592	20 649 592
Résultat net, part des actionnaires d'Altarea SCA dilué par action (€)	4,83	(27,41)	(22,57)	13,34	2,49	15,83

(a) Le résultat de cession de participation a été réaffecté à chacune des activités d'appartenance au résultat de cession d'actifs/ variations de valeurs des immeubles de placement lorsqu'il s'agit d'une participation antérieurement consolidée en intégration globale ou à la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence lorsqu'il s'agit d'une participation antérieurement consolidée en mise en équivalence.

3.3.2 Réconciliation du résultat opérationnel entre les deux comptes de résultat

	31/12/2023						31/12/2022					
	Com- merce	Loge- ment	IE ⁽¹⁾	Nou- velles acti- vités	Autres	TOTAL	Com- merce	Loge- ment	IE ⁽¹⁾	Nou- velles acti- vités	Autres	TOTAL
<i>En millions d'euros</i>												
Loyers nets	204,8	–	–	–	–	204,8	193,7	–	–	–	–	193,7
Marge Immobilière	0,5	(175,4)	2,7	(0,3)	(0,0)	(172,6)	(1,3)	154,2	37,2	–	(0,0)	190,1
Frais de structure	(20,6)	(104,9)	(5,9)	(6,6)	(9,0)	(147,1)	(10,2)	(50,3)	(10,9)	(1,6)	(8,9)	(81,9)
Autres	(5,9)	(1,5)	0,5	(0,7)	(3,6)	(11,3)	(3,1)	(1,7)	0,4	(0,1)	(16,7)	(21,3)
Résultat sur cession d'actifs de placement	(3,7)	–	–	–	–	(3,7)	2,3	–	–	–	–	2,3
Ajustements de valeur	(190,4)	(11,8)	(42,7)	–	(0,1)	(245,0)	27,5	0,1	(0,3)	–	–	27,3
Dotation nette aux provisions	6,8	(32,7)	(3,9)	(2,6)	(0,0)	(32,4)	1,3	(0,8)	(0,4)	(0,0)	0,2	0,3
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	(13,8)	(3,7)	(50,9)	(0,4)	–	(68,8)	5,9	8,2	56,9	(0,0)	–	71,0
RESULTAT OPERATIONNEL (Etat du résultat global consolidé)	(22,3)	(330,1)	(100,3)	(10,7)	(12,7)	(476,0)	216,1	109,7	82,8	(1,7)	(25,5)	381,4
Reclassement de résultats sur cession des participations						–			28,7			28,7
RESULTAT OPERATIONNEL (Compte de résultat analytique)	(22,3)	(330,1)	(100,3)	(10,7)	(12,7)	(476,0)	216,1	109,7	111,6	(1,7)	(25,5)	410,1

(1) IE : Immobilier d'entreprise

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

Par zone géographique

	31/12/2023					31/12/2022				
	France	Italie	Espagne	Autres	Total	France	Italie	Espagne	Autres	Total
<i>En millions d'euros</i>										
Revenus locatifs	210,9	7,8	13,1	–	231,8	191,4	6,2	12,6	–	210,2
Prestations de services externes	23,3	1,4	0,3	–	25,0	29,4	1,5	0,3	–	31,3
Chiffre d'affaires promotion	2,2	–	–	–	2,2	–	–	–	–	–
Commerce	236,5	9,2	13,4	–	259,0	220,8	7,7	12,9	–	241,5
Chiffre d'affaires	2 218,1	–	–	–	2 218,1	2 458,5	–	–	–	2 458,5
Prestations de services externes	29,0	–	–	–	29,0	11,1	–	–	–	11,1
Logement	2 247,1	–	–	–	2 247,1	2 469,7	–	–	–	2 469,7
Chiffre d'affaires	196,0	–	–	–	196,0	290,0	–	–	–	290,0
Prestations de services externes	8,0	–	–	–	8,0	11,4	–	–	0,5	11,9
Immobilier d'entreprise	204,0	–	–	–	204,0	301,4	–	–	0,5	301,9
Nouvelles activités	2,1	–	–	–	2,1	–	–	–	–	–
Autres (Corporate)	0,1	–	–	–	0,1	0,1	–	–	–	0,1
TOTAL	2 689,8	9,2	13,4	–	2 712,3	2 992,0	7,7	12,9	0,5	3 013,2

Le Groupe Altarea opère principalement en France, en Italie et en Espagne en 2023, comme en 2022.

Un client a représenté plus de 10 % du chiffre d'affaires du Groupe (dans le secteur du Logement), soit 359,7 millions d'euros en 2023 et 414,1 millions d'euros en 2022.

NOTE 4 FAITS SIGNIFICATIFS ET EVOLUTION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

4.1 Faits significatifs

La crise immobilière déclenchée par la remontée des taux d'intérêts en 2022 marque la fin d'un cycle qui aura duré près de 15 années. Ainsi, comme annoncé, les résultats comptables 2023 sont impactés par cette dernière et marqués par :

- une absence de grandes opérations en Immobilier d'Entreprise ;
- une contribution limitée du Logement, liée à la mise en œuvre d'une politique d'adaptation accélérée et volontariste au contexte ;
- une foncière Commerce performante, qui constitue plus que jamais le socle financier du Groupe, avec des loyers nets en hausse.

Fort d'une structure financière particulièrement solide (un bilan fortement capitalisé, une activité Commerce performante), le Groupe a décidé de solder le cycle précédent dans ses comptes 2023 et d'enregistrer en variation de valeur une charge comptable exceptionnelle par sa nature et son montant suite à une revue exhaustive et approfondie de l'ensemble des valeurs comptables Promotion par sa Gérance.

Cette charge, d'un montant de -448,8 millions d'euros avant impôt, se décompose de la façon suivante :

- -192,9 millions d'euros de charges de frais d'études et de dépréciations de terrains en portage consécutives à la revue du portefeuille de projets Logement (se référer à la note 5.1 « Résultat opérationnel ») ;
- -119,3 millions d'euros de baisse de valeur sur actifs en cours de construction ou à l'offre (se référer à la note 5.1 « Résultat opérationnel ») ;
- -37,4 millions d'euros sur des projets en partenariats jugés à risque (se référer à la note 6.3 « Provisions ») ;
- -14,7 millions d'euros d'incorporels liés à la réorganisation des marques (se référer à la note 7.2 « Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition » et à la note 5.1 « Résultat opérationnel ») ;
- -84,5 millions d'euros principalement concentrés sur deux opérations Bureau en Ile-de-France (Landscape à La Défense et projet PRD à Montparnasse) (se référer à la note 4.5 « Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence »).

Le résultat net part du Groupe s'établit ainsi à -472,9 millions d'euros.

Commerce

La foncière retrouve des niveaux de performance qui n'ont pas été constatés depuis plus d'une décennie : tous les indicateurs opérationnels sont très favorablement orientés (chiffre d'affaires des commerçants, fréquentation, taux d'occupation, loyers). La grande qualité du portefeuille d'actifs gérés par le Groupe a notamment permis de tirer le meilleur parti d'un environnement inflationniste.

Le Groupe a connu des avancées significatives sur plusieurs de ces opérations en développement.

Début septembre, Altarea a inauguré l'extension du centre **Strasbourg - La Vigie**, doublant ainsi la taille de ce retail park particulièrement performant et attractif pour les enseignes locataires.

Après la réussite de la transformation de la gare Paris-Montparnasse, Altarea a démarré les travaux des futurs commerces de la **gare Paris-Austerlitz** dont la commercialisation débutera en 2024.

Altarea a également signé les accords avec Gares & Connexions pour renouveler et développer l'offre commerciale de la **gare Paris-Est**, qui sera entièrement métamorphosée.

Logement

Depuis juin 2022, la hausse rapide des taux d'intérêt conjuguée à des politiques plus restrictives de la part des banques ont désolvabilisé brutalement l'ensemble des acquéreurs. Cette crise de la demande s'est rajoutée à celle préexistante de l'inflation des coûts travaux et des normes, créant ainsi les conditions d'une crise immobilière de grande ampleur.

L'année 2023 a connu une intense activité opérationnelle en logement avec :

- l'écoulement accéléré de l'offre sur terrains acquis issue du cycle précédent, en bloc et au détail ;
- des acquisitions foncières limitées exclusivement aux projets adaptés au contexte, se traduisant par une réduction drastique du nombre de terrains acquis. En 2023, le Groupe n'a acquis que des terrains correspondant à des opérations « dans le marché ». Les acquisitions foncières ont ainsi été fortement réduites avec 63 terrains acquis en 2023, contre 167 en 2022. Conjugué à l'écoulement de l'offre sur les terrains déjà acquis à fin 2022, le ralentissement des acquisitions foncières en 2023 a permis de diminuer les engagements du Groupe.
- la revue de la totalité du portefeuille foncier aboutissant à l'abandon massif de projets (allant parfois jusqu'à l'abandon de certaines options foncières) ou à leur repositionnement, et in fine à l'abandon des frais d'études correspondants ou de dépréciations terrains.

Cette stratégie aux conséquences comptables assumées a permis au Groupe de récupérer d'importants capitaux grâce à la baisse du BFR Logement, de repartir sur des bases renouvelées et de tourner le travail des équipes vers l'avenir.

Un changement profond dans la conception des logements est en effet nécessaire afin de s'adapter au nouveau contexte, et principalement au pouvoir d'achat des clients. Les équipes de développement ont été réorientées sur l'élaboration d'une offre « nouvelle génération » abordable, décarbonée et rentable, adaptée au nouveau cycle (conception et performance carbone, optimisation des plans

et taille des lots, stratégie commerciale, stratégie territoriale, coûts travaux, prix des fonciers). Compte tenu de la durée du cycle de production², cette offre ne devrait monter en puissance qu'à partir de la fin de l'année 2024 en fonction des conditions de marché.

En 2023, Altarea a procédé à une réorganisation de son portefeuille de marques afin de renforcer leur positionnement respectif, avec notamment la fusion de Woodeum et Pitch Immo (en vue de créer le leader de la promotion immobilière bas carbone (bois CLT), le lancement de la marque Nohée (ex Cogedim Club[®]) pour les résidences seniors et la création de Jouvence, dédiée à la rénovation des passoires thermiques.

Immobilier d'Entreprise

En Immobilier d'entreprise, l'activité de promotion bureau est restée soutenue en Régions et Altarea a continué à se développer dans la logistique et sur certains sites de bureaux à fort potentiel à Paris.

L'exposition bureau issue du cycle précédent a été drastiquement réduite en Ile de France et les valeurs comptables correspondantes ont été ajustées en conséquence. En 2023, le Groupe a été amené à revoir les valeurs de Landscape (La Défense) et de PRD Montparnasse. Le risque résiduel de Landscape a été ramené à zéro et l'exposition économique sur PRD Montparnasse se situe à un niveau de marché.

Le marché du Bureau est entré dans une crise durable, particulièrement sur les localisations périphériques d'Ile-de-France, même si la demande locative reste soutenue à Paris et dans certaines métropoles régionales.

Le marché de la Logistique reste tiré par une demande locative forte et un effet rareté qui se traduit par une hausse durable des loyers. A plus court terme, la décompression des taux de capitalisation oriente cependant les valeurs à la baisse.

Sur l'activité de promotion (VEFA, CPI, MOD), le Groupe s'est concentré sur son portefeuille d'opérations maîtrisées à faible risque.

Activité de l'année

Dans les métropoles régionales, Altarea se développe avec succès dans le domaine de l'éducation : après avoir livré le Campus de l'Emlyon business school dans le quartier de Gerland, le Groupe a signé le projet du campus de l'ESSCA et lancé celui d'Alstom à Aix-en-Provence.

En Bureau, l'activité de prestation de services reste soutenue à Paris, avec plusieurs chantiers en cours (Madeleine, Louis le Grand) et la livraison d'un centre de formation pour L'Oréal situé dans son siège historique au 14 rue Royale, Paris 8ème. Le Groupe a par ailleurs acquis en vue de sa rénovation un ensemble immobilier situé au 185 rue Saint-Honoré, Paris 1er.

En Grande logistique, le Groupe intervient en tant que promoteur avec une prise de risque limitée. Au 31 décembre 2023, les sites en cours de construction ou livrés sont d'ores

et déjà intégralement loués via des baux long terme à des locataires de premier plan sur la base de loyers assurant au Groupe un rendement supérieur au taux de marché observé sur cette typologie de produits.

L'année a été marquée par des avancées sur le megahub de Bollène³, avec la livraison de l'entrepôt n°2 à Intermarché et la commercialisation intégrale de l'entrepôt n°3 dont les travaux ont commencé. Les autres projets de grande plateforme du Groupe ont également connu des avancées favorables avec la location de l'EcoParc Cotière dans l'Ain et la livraison des plateformes de Béziers et de Puceul près de Nantes.

Le Groupe continue par ailleurs de se développer en Logistique Urbaine avec l'acquisition en vue de sa transformation d'une plateforme louée et exploitée par DHL située à Vitry-sur-Seine à proximité du périphérique sud-parisien.

Nouvelles activités

Au cours de l'année, le Groupe a enregistré des avancées significatives sur le déploiement de nouvelles activités : asset management, data centers et photovoltaïque :

- Asset management : lancement d'une première SCPI grand public (Alta Convictions) et d'un fonds de dette immobilière en partenariat avec Tikehau Capital⁴, baptisé ATREC ;
- Photovoltaïque : constitution d'un pipeline, signature d'un partenariat stratégique avec l'une des principales coopératives agricoles de France, pouvant représenter à terme la concrétisation de plusieurs dizaines de projets ;
- Data Center : lancement des travaux sur les premiers projets développés par le Groupe à Val de Rueil près de Rouen et à Roazhon près de Rennes.

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

² Signature de l'option foncière, conception du programme, dépôt/obtention de permis de construire, lancement commercial, acquisition foncière, construction et livraison.

³ 260 000 m² développés en 5 tranches dont le Groupe a pris le contrôle à 100% en 2023.

⁴ Tikehau Capital est un partenaire de longue date d'Altarea et l'un des principaux asset managers de la dette privée en France avec 38 Mds€ d'actifs sous gestion, dont 15 Mds€ sur ce segment.

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.

À 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.

4.2 Périmètre

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

SOCIÉTÉ	FORME JURIDIQUE	SIREN		31/12/2023			31/12/2022		
				Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
ALTAREA	SCA	335480877	société mère	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Commerce France									
ALTAREA FRANCE	SCA	324814219		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
NR 21	SCA	335480877		IG	96,8%	100,0%	IG	96,8%	100,0%
FONDS PROXIMITE	SNC	348024050	entreprise associée	ME	25,0%	25,0%	ME	25,0%	25,0%
MRM	SCA	311765762	co-entreprise	ME	15,9%	15,9%	ME	15,9%	15,9%
ALDETA	SASU	311765762		IG	33,3%	100,0%	IG	33,3%	100,0%
ALTA BLUE	SAS	522193796		IG	33,3%	100,0%	IG	33,3%	100,0%
ALTAREA PROMOTION COMMERCE	SNC	420490948		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA CRP AUBERGENVILLE	SNC	451226328		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
ALTA AUSTERLITZ	SNC	812196616		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
BERCY VILLAGE	SNC	384987517		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
ALTA CARRE DE SOIE	SCI	449231463	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
FONCIERE CEZANNE MATIGNON	SNC	348024050		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
FONCIERE ALTAREA	SASU	353900699		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SOCIETE D'AMENAGEMENT DE LA GARE DE L'EST	SNC	481104420		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
ALTA CRP GENNEVILLIERS	SNC	488541228		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
ALTA GRAMONT	SAS	795254892		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
ALTA CRP GUIPAVAS	SNC	451282628		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
LIMOGES INVEST	SCI	488237546		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SNC MACDONALD COMMERCE	SNC	524049244	entreprise associée	ME	25,0%	25,0%	ME	25,0%	25,0%
ALTAREA MANAGEMENT	SNC	509105375		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA-MONTPARNASSE	SNC	524049244		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
RETAIL PARK LES VIGNOLES	SNC	512086117		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
ALTA QWARTZ	SNC	433806726		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA CRP RUAUDIN	SNC	451248892		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
CENTRE COMMERCIAL DE THIAIS	SNC	479873234		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
OPCI ALTA COMMERCE EUROPE	SPPICAV	485047328	co-entreprise	ME	29,9%	29,9%	ME	29,9%	29,9%
ALTA CRP LA VALETTE	SNC	494539687		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
Commerce Italie									
ALTAGARES	SRL	NA		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
ALTAREA ITALIA	SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Commerce Espagne									
ALTAREA ESPANA	SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA PATRIMAE	SRL	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Logement									
ALTAREIT	SCA	552091050		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM RESIDENCES SERVICES	SNC	394648455	co-entreprise	ME	64,9%	65,0%	ME	64,9%	65,0%
ALTAREA COGEDIM IDF GRANDE METROPOLE	SNC	810928135		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS	SNC	810926519		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTAREA COGEDIM REGIONS	SNC	810847905		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SEVERINI	SNC	848899977		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
XF Investment	SAS	507488815		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ALTA FAUBOURG	SASU	444560874		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
PITCH PROMOTION	SAS	450042338		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
WATT	SNC	812030302		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
MARSEILLE MICHELET	SNC	792774382		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COEUR MOUGINS	SNC	453830663		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ISSY COEUR DE VILLE	SNC	830181079		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
BORDEAUX EB4AL	SCCV	835299835	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
BORDEAUX ET1	SCCV	835300096	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
HP	SAS	480309731		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
HISTOIRE ET PATRIMOINE DEVELOPPEMENT	SAS	480110931		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
MERIMEE	SNC	849367016		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
HISTOIRE ET PATRIMOINE PARTENARIATS	SASU	452727985		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
HISTOIRE ET PATRIMOINE PROMOTION	SASU	792751992		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
HISTOIRE ET PATRIMOINE RENOVATION	SAS	394203509		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
TOURS DE L'ECHO DU BOIS	SCCV	882809080		IG	64,9%	100,0%	IG	64,9%	100,0%
BEZONS A3	SNC	880172317		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
CORMELLES SEINE PARIS II	SCCV	919597468		IG	69,9%	100,0%	IG	69,9%	100,0%
BEZONS COEUR DE VILLE A1 & A2- LOGEMENTS	SCCV	819929845		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
BOBIGNY COEUR DE VILLE	SNC	838941011		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
BORDEAUX EB2b	SCCV	834833352	entreprise associée	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
BOULOGNE-D'AGUESSEAU	SCCV	905135786		IG	99,9%	100,0%	ME	49,9%	50,0%
RUEIL ARSENAL LOT A2	SCCV	907596704		IG	99,9%	100,0%	ME	49,9%	50,0%
WOODEUM RESIDENTIEL	SAS	807674775		IG	99,9%	100,0%	ME	49,9%	50,0%
PITCH IMMO	SASU	422989715		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ADN CLOT BEY	SAS	841150071		IG	99,9%	100,0%	IG	74,9%	100,0%

SOCIÉTÉ	FORME JURIDIQUE	SIREN		31/12/2023			31/12/2022		
				Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
ARTCHIPEL	SCCV	841150071		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
DEODAT	SCCV	879171502		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
CLICHY ROGUET	SCCV	880090212		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
ROLLAND PETIT	SCCV	881927164		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
RUEIL HIGH GARDEN	SCCV	887670115		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
BONDOUFLE ZAC DU GRAND PARC IG	SCCV	889279592		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
BRUGES TERREFORTS	SCCV	892 811 696		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM HAUTS DE FRANCE	SNC	420810475		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM GESTION	SNC	380375097		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COVALENS	SNC	309021277		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM PARIS METROPOLE	SNC	319293916		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
ASNIERES AULAGNIER	SARL	487631996	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
COGEDIM GRAND LYON	SNC	300795358		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM MEDITERRANEE	SNC	312347784		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM PROVENCE	SNC	442739413		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM MIDI-PYRENEES	SNC	447553207		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM GRENOBLE	SNC	418868584		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM SAVOIES-LEMAN	SNC	348145541		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM AQUITAINE	SNC	388620015		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM ATLANTIQUE	SNC	501734669		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON	SNC	532818085		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM EST	SNC	419461546		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGEDIM	SASU	54500814		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
PARC DE FONTBELLEAU	SCCV	842493934		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
SAS CLICHY BOREALES	SAS	879035939	entreprise associée	ME	30,0%	30,0%	ME	30,0%	30,0%
CLICHY 33 LANDY	SAS	898926308		IG	50,0%	100,0%	IG	50,0%	100,0%
CLICHY 35 LANDY	SAS	908542772		IG	50,0%	100,0%	IG	50,0%	100,0%
MEYLAN PLM 1	SCCV	879562213		IG	54,9%	100,0%	IG	54,9%	100,0%
AIX HYPPODROME	SCCV	852642040		IG	79,9%	100,0%	IG	79,9%	100,0%
LYON 8 RUE CROIX BARRET	SCCV	849097522		IG	59,9%	100,0%	IG	59,9%	100,0%
LYON LES MOTEURS	SNC	824866388		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
COGIMO	SAS	962502068		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
HYRES JEAN MOULIN	SCCV	834036519		IG	99,9%	100,0%	IG	65,9%	100,0%
OLLILOULES SAINT ROCH 1	SCCV	901760520		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
CLICHY ROSE GUERIN	SCCV	885139188		IG	40,7%	100,0%	IG	40,7%	100,0%
HORLOGE GASTON ROUSSEL	SCCV	832294664		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
61-75 PARIS AVENUE DE FRANCE	SCCV	830917100	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
LA GARENNE COLOMBES FOCH	SCCV	835014135		IG	50,0%	100,0%	IG	50,0%	100,0%
ISSY JEANNE D'ARC	SNC	850443508		IG	50,0%	100,0%	IG	50,0%	100,0%
ROMAINVILLE ROUSSEAU	SCCV	852604909		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
NOGENT 150 STRASBOURG	SCCV	887617967		IG	50,0%	100,0%	IG	50,0%	100,0%
ISSY GUYNEMER	SNC	891166209		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
BONDY TASSIGNY	SNC	892127432		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
CHATENAY ROBINSON 4 CHEMINS	SCCV	894910082		IG	50,0%	100,0%	IG	50,0%	100,0%
SAINT MAUR CONDE	SCCV	897792156		IG	69,9%	100,0%	IG	69,9%	100,0%
MAISONS ALFORT MARTIGNY 18	SCCV	901641621		IG	69,9%	100,0%	IG	69,9%	100,0%
SCCV ASNIERES - 77 RUE DES BAS	SCCV	910066919		IG	50,9%	100,0%	IG	50,9%	100,0%
Immobilier d'entreprise									
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE PROMOTION	SNC	535056378		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
PRD MONTPARNASSE 2	SCI	852712439	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
PRD MONTPARNASSE 3	SCI	852712587	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
AF INVESTCO 7	SNC	798601936	entreprise associée	ME	30,1%	30,1%	ME	30,1%	30,1%
B2 B3	SCCV	852921899	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
ALTA VAI HOLDCO A	SAS	424007425		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SNC PROPSCO ALTA PYRAMIDES	SNC	949047005		IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
FONCIERE ALTAREA MONTPARNASSE	SNC	847726650		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
PASCALHOLDCO	SPPICAV	809845951	entreprise associée	ME	30,1%	30,1%	ME	15,0%	15,1%
PASCALPROPSCO	SASU	437929813	entreprise associée	ME	30,1%	30,1%	ME	15,0%	15,1%
PRD MONTPARNASSE	SCI	844634758	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SAS 42 DERUELLE	SAS	920333127	co-entreprise	ME	49,9%	50,0%	ME	49,9%	50,0%
SCI FLF BEZIERS	SCI	835282922		IG	99,9%	100,0%	IG	99,9%	100,0%
SAS COGEDIM OFFICE PARTNERS	SAS	491380101		IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SAS COP BAGNEUX	SASU	491969952		IG	99,9%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
LOGISTIQUE BOLLENE	SNC	815193065		IG	99,9%	100,0%	ME	49,9%	50,0%

La liste complète des sociétés du périmètre est disponible sur simple demande auprès de la Direction des relations investisseurs investisseurs@altarea.com.

4.3 Evolution du périmètre de consolidation

	31/12/2022	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	31/12/2023
<i>En nombre de sociétés</i>							
Filiales en intégration globale	482	8	44		(27)	44	551
Coentreprises ^(a)	142	1	7	–	(7)	(43)	100
Entreprises associées ^(a)	76	–	4	–	(7)	(1)	72
Total	700	9	55	–	(41)	-	723

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

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

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2023	31/12/2022
Investissement en titres consolidés	(23,3)	(15,2)
Dette sur acquisition de titres de participation consolidés	0,6	–
Trésorerie des sociétés acquises	25,9	11,4
Total	3,1	(3,7)

Au cours de l'exercice, le Groupe a notamment acquis le 21 février 2023, le solde du capital de Woodeum dont il détenait déjà 50%. Le Groupe devient ainsi actionnaire unique de la marque leader en France de l'immobilier résidentiel bas carbone en bois massif. Woodeum est donc consolidée par intégration globale à compter de cette date (contre mise en équivalence précédemment).

4.3.2 Détail des cessions de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite

Au cours de l'exercice, le Groupe n'a effectué aucune cession.

4.4 Regroupements d'entreprises

Le 21 février 2023, le Groupe via sa filiale Alta Faubourg a acquis le solde du capital de Woodeum, marque leader en France de l'immobilier résidentiel bas carbone en bois massif.

Woodeum devient ainsi une filiale à 100% du Groupe.

Woodeum est désormais consolidée par intégration globale (auparavant mise en équivalence) et sa performance commerciale, est intégrée au secteur d'activité Logement.

Conformément à la norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprises », cette prise de contrôle a donné lieu à la comptabilisation à la juste valeur de la quote-part

antérieurement détenue par le Groupe (impact résultat au sein de l'agrégat « Résultat de cession des participation »)

Les actifs et passifs assumés de la Société ont été évalués à la juste valeur. A l'issue de l'exercice d'allocation du prix d'acquisition, 44,2 millions d'euros d'actifs incorporels et goodwill (hors impôts différés passifs) ont été comptabilisés dans l'état de la situation financière.

L'écart d'acquisition a été alloué au secteur d'activité Logement et est définitif.

Le groupe intégré contribue à hauteur de 100,4 millions d'euros au chiffre d'affaires du Groupe au 31 décembre 2023.

4.5 Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence

En application des normes IFRS 10, 11 et 12, sont comptabilisées dans le poste titres et créances sur les sociétés mises en équivalence, les participations dans les

co-entreprises, ainsi que dans les entreprises associées y compris les créances rattachées à ces participations.

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

En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Valeur en équivalence des co-entreprises	39,4	134,5
Valeur en équivalence des entreprises associées	43,0	69,7
Valeur des participations mises en équivalence	82,4	204,2
Créances sur co-entreprises	167,5	176,3
Créances sur entreprises associées	77,2	111,2
Créances sur participations mises en équivalence	244,7	287,5
Total des titres et des créances sur les participations mises en équivalence	327,1	491,7

Au 31 décembre 2023, la diminution des titres et créances sur les participations mises en équivalence est essentiellement liée à :

- la prise de participation dans Woodeum à 100%, désormais consolidée en intégration globale,
- la cession de la Tour Eria,
- la dépréciation des actifs du projet PRD à Montparnasse (impact constaté sur la ligne « Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence » au sein de l'état du résultat global, et sur la ligne « Part des mises en équivalence » en Immobilier d'Entreprise au sein de l'annexe Compte de résultat analytique).

- et, l'évolution des fonds propres investis sur le projet Landscape à la Défense (le risque lié à cette opération est ainsi ramené à zéro dans les comptes du Groupe au 31 décembre 2023 et impacte la ligne « Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés » au sein de l'état du résultat global et la ligne « Dotations nettes aux amortissements et provisions » en Immobilier d'Entreprise au sein de l'annexe Compte de résultat analytique).

L'impact total de ces deux dernières opérations s'élève à 83,3 millions d'euros.

Les créances sur co-entreprises et les créances sur entreprises associées sont relatives aux opérations de Promotion à hauteur de 221,0 millions d'euros au 31 décembre 2023.

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

En millions d'euros	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2023	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2022
Eléments du bilan en quote-part :						
Actifs non courants	249,0	28,8	277,8	416,9	193,9	610,8
Actifs courants	446,5	352,1	798,6	468,8	224,8	693,7
Total Actifs	695,5	381,0	1 076,4	885,8	418,7	1 304,5
Passifs non courants	178,5	135,7	314,1	147,1	160,5	307,5
Passifs courants	477,6	202,3	679,9	604,2	188,5	792,7
Total Dettes	656,1	337,9	994,0	751,2	349,0	1 100,2
Actif net en équivalence	39,4	43,0	82,4	134,5	69,7	204,2
Eléments du compte de résultat en quote-part :						
Résultat opérationnel	(60,0)	11,8	(48,2)	22,3	40,9	63,2
Coût de l'endettement net	(4,9)	(10,4)	(15,3)	(4,0)	(4,5)	(8,5)
Autres résultats financiers	(3,3)	0,0	(3,3)	(2,3)	(0,2)	(2,5)
Variation de valeur des instruments de couverture	(0,8)	(1,2)	(1,9)	1,8	2,0	3,7
Résultat de cession des participations	-	(0,0)	(0,0)	0,0	(0,0)	0,0
Résultat net avant impôt	(69,0)	0,2	(68,9)	17,8	38,2	56,0
Impôts sur les sociétés	0,7	(0,6)	0,1	15,3	(0,3)	15,0
Résultat net en équivalence (après impôt)	(68,4)	(0,4)	(68,8)	33,1	37,9	71,0
Résultat hors groupe	-	-	-	(0,0)	(0,0)	(0,1)
Résultat net, part du groupe	(68,4)	(0,4)	(68,8)	33,1	37,9	71,0

Les co-entreprises et entreprises associées sont individuellement non significatives pour présenter les informations financières sur base agrégée.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le Groupe s'établit à 5,8 millions d'euros, contre 5,2 millions d'euros au 31 décembre 2022.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 6,4 millions d'euros, contre 9,6 millions d'euros au 31 décembre 2022.

4.5.3 Engagements donnés ou reçus au titre des co-entreprises (en quote-part)

Engagements donnés

La société Cogedim Résidences Services s'est engagée à verser des loyers dans le cadre de la prise à bail de Résidences Services Cogedim Club®. Dans le cadre de la mise en œuvre de la norme IFRS 16, ces contrats sont retraités dans les comptes des sociétés.

En contrepartie, Cogedim Résidences Services reçoit des loyers des sous-locataires, ces loyers demeurent en engagements.

Des garanties financières d'achèvement de travaux ont été données dans le cadre de l'activité de promotion immobilière, et s'élèvent en quote-part à 11,5 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Engagements reçus

Au 31 décembre 2023, les principaux engagements reçus par les co-entreprises concernent les cautions reçues des locataires pour 2,8 millions d'euros.

4.6 Actifs financiers courant et non courant

Au 31 décembre 2023, les actifs financiers courant et non courant s'élèvent à 61,4 millions d'euros contre 101,7 millions d'euros au 31 décembre 2022, et sont principalement constitués :

- de titres non consolidés (principalement « non courant ») pour un montant de 21,4 millions d'euros,
- de dépôts et cautionnements versés sur des projets, pour un montant 10,7 millions d'euros (14,6 millions d'euros en 2022),
- de prêts et créances, comptabilisés au coût amorti, pour un montant 29,0 millions d'euros (20,6 millions d'euros en 2022).

NOTE 5 RÉSULTAT

5.1 Résultat opérationnel

5.1.1 Loyers nets

Les loyers nets s'établissent à 204,8 millions d'euros en 2023, contre 193,7 millions d'euros en 2022, soit une hausse de 5,7 %.

5.1.2 Marge immobilière

La marge immobilière du Groupe s'établit à (172,6) millions d'euros en 2023 contre 190,1 millions d'euros en 2022.

Cette marge intègre une charge comptable à caractère exceptionnelle par sa nature et son montant de 314,9 millions d'euros, correspondant :

- aux charges de frais d'études et aux dépréciations de terrains en portage consécutives à la revue de portefeuille de projets de promotion Logement et Immobilier d'entreprise pour 192,9 millions d'euros,
- à l'effet baisse de prix des opérations en cours de construction ou à l'offre pour 119,3 millions d'euros,
- 2,7 millions d'euros d'incorporels liés à la réorganisation des marques.

Le *Backlog* Logement des sociétés intégrées globalement s'élève à 2 570 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Le *Backlog* Promotion Immobilier d'entreprise des sociétés intégrées globalement s'élève à 282 millions d'euros au 31 décembre 2023.

5.2 Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers

5.2.1 Coût de l'endettement financier net

En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts obligataires et bancaires	(71,4)	(47,4)
Intérêts sur avance d'associés	5,1	4,5
Intérêts sur instruments de couverture de taux	27,0	6,1
Autres produits et charges financiers	6,3	2,5
Produits et charges financiers FFO	(33,0)	(34,3)
Étalement des frais d'émission d'emprunt et autres charges calculées ^(a)	(5,1)	10,5
Coût de l'endettement net	(38,2)	(23,8)

(a) Correspond notamment à l'étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts et des primes d'émission d'emprunts obligataires conformément à la norme IFRS 9 pour -5,1 millions d'euros (-6,9 millions d'euros au 31 décembre 2022, et du gain réalisé sur le rachat des souches obligataires (montant racheté inférieur au pair)).

Le coût moyen de la dette intègre l'ensemble des frais financiers des instruments de financement émis à court et à long terme, y compris commissions liées (commissions d'engagement, CNU, ...) rapporté à la dette moyenne de la période considérée. Celui du Groupe (hors impact IFRS 16) s'établit à 2,15% au 31 décembre 2023, contre 1,82% au 31 décembre 2022.

5.2.3 Impact du résultat des instruments financiers

Ce poste se constitue d'une charge nette de 72,8 millions d'euros, principalement liée à - 56,6 millions d'euros de variations de valeurs des instruments de couverture de taux (contre +166,9 millions d'euros au 31 décembre 2022).

5.2.2 Autres résultats financiers

Les autres résultats financiers correspondent notamment aux charges d'intérêts sur obligations locatives ou redevances sur immeubles de placement.

5.3 Impôt sur les résultats

Analyse de la charge d'impôt

La charge d'impôt s'analyse comme suit :

En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Impôt courant	0,1	(35,2)
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	33,5	(24,5)
Ecarts d'évaluation	4,6	0,4
Juste valeur des immeubles de placement	(1,7)	(5,3)
Juste valeur des instruments financiers de couverture	1,0	(0,2)
Marge à l'avancement	32,4	(6,3)
Autres différences temporelles	44,5	2,8
Impôt différé	114,3	(33,1)
Total produit (charge) d'impôt	114,4	(68,3)

Taux effectif d'impôt

En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	(554,2)	421,8
Economie (charge) d'impôt du groupe	114,4	(68,3)
Taux effectif d'impôt	(20,64)%	(16,19)%
Taux d'impôt en France	25,83%	25,83%
Impôt théorique	143,1	(108,9)
Ecart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	(28,8)	40,7
Ecarts liés au statut SIIC des entités	(36,1)	51,5
Ecarts liés au traitement des déficits	5,5	0,7
Autres différences permanentes et différences de taux	1,9	(11,6)

Actifs et passifs d'impôts différés

En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Déficits fiscaux activés	71,3	37,8
Ecarts d'évaluation	(30,6)	(29,0)
Juste valeur des immeubles de placement	(25,0)	(24,3)
Juste valeur des instruments financiers	0,2	(0,4)
Marge à l'avancement	(36,7)	(69,2)
Autres différences temporelles	50,7	10,5
Impôts différés nets au bilan	29,8	(74,5)

Au 31 décembre 2023, le Groupe dispose d'un stock de déficits reportables non activés de 400,9 millions d'euros (en base), contre 399,0 millions d'euros au 31 décembre 2022.

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

Les impôts différés relatifs aux activations de déficits fiscaux se rapportent principalement aux déficits activés dans le groupe d'intégration fiscale Altareit et aux déficits partiellement activés dans le secteur taxable de certaines sociétés du secteur SIIC.

Les impôts différés sont calculés (pour les sociétés françaises qui constituent l'essentiel du périmètre du Groupe) au taux de 25,83%, taux fixé par la loi de finances.

5.4 Résultat par action

Le résultat net par action non dilué (résultat de base par action) ainsi que le résultat net dilué par action sont définis dans la note 2.3.13 « Résultat par action ».

En 2023, comme en 2022, la dilution ne provient que de l'octroi de droits à actions gratuites de la société Altarea SCA aux salariés du Groupe.

En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Numérateur		
Résultat net, part du Groupe	(472,9)	326,8
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	20 420 155	20 158 331
Effet des actions potentielles dilutives		
<i>Option de souscription d'actions</i>	0	0
<i>Droits d'attribution d'actions gratuites</i>	529 681	491 261
Effet dilutif potentiel total	529 681	491 261
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	20 949 836	20 649 592
RESULTAT NET, PART DU GROUPE, NON DILUE PAR ACTION (en €)	(23,16)	16,21
RESULTAT NET, PART DU GROUPE, DILUE PAR ACTION (en €)	(22,57)	15,83

NOTE 6 PASSIFS

6.1 Capitaux propres

6.1.1 Capital, paiement en actions et actions propres

CAPITAL

Capital d'Altarea SCA (en euros)

<i>En nombre de titres et en euros</i>	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2021	20 293 271	15,28	310 089 359
Augmentation de capital réservée au Fonds Commun de Placement d'Entreprise	82 533	15,28	1 261 104
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2022	20 375 804	15,28	311 350 463
Augmentation de capital réservée au Fonds Commun de Placement d'Entreprise	25 684	15,28	392 452
Augmentation de capital par conversion partielle du dividende en actions	335 334	15,28	5 123 904
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2023	20 736 822	15,28	316 866 818

Gestion du capital

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

PAIEMENT FONDE SUR DES ACTIONS

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à 21,6 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 25,1 millions d'euros au 31 décembre 2022.

Aucun plan de stock-options n'est en cours au 31 décembre 2023.

Attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2022	Attributions	Livraisons	Modifications des droits (a)	Droits en circulation au 31/12/2023
Plans d'attribution sur titres Altarea							
22 avril 2020	45 325	22 avril 2023	37 576		(37 515)	(61)	–
30 avril 2021	73 050 (b)	31 mars 2024	65 489			(29 631)	35 858
4 juin 2021	32 000 (b)	31 mars 2025	32 000			–	32 000
4 juin 2021	27 500 (b)	31 mars 2025	21 122			(12 872)	8 250
4 juin 2021	45 500 (b)	31 mars 2025	13 050			(900)	12 150
4 juin 2021	14 000 (b)	31 mars 2025	12 750			–	12 750
4 juin 2021	23 700 (b)	31 mars 2025	6 727			(817)	5 910
4 juin 2021	30 000 (b)	31 mars 2025	15 654			(1 404)	14 250
1 septembre 2021	600	1 septembre 2024	600			–	600
1 octobre 2021	2 000	30 mars 2023	2 000		(2 000)		–
1 février 2022	275 (b)	1 mars 2023	275		(275)		–
1 mars 2022	14 000	31 mars 2025	14 000			(10 025)	3 975
31 mars 2022	99 947	1 avril 2023	98 532		(98 223)	(309)	–
31 mars 2022	31 872	1 avril 2024	31 565			(563)	31 002
31 mars 2022	73 725 (b)	1 avril 2024	71 525			(32 592)	38 933
30 avril 2022	3 250 (b)	31 mars 2025	975				975
30 avril 2022	1 250 (b)	31 mars 2025	1 250				1 250
1 juin 2022	300	1 juin 2023	300		(300)		–
25 juillet 2022	250	24 juillet 2023	250		(250)		–
25 juillet 2022	150	24 juillet 2024	150				150
12 septembre 2022	6 000 (b)	31 mars 2027	6 000				6 000
12 septembre 2022	40 000 (b)	31 mars 2029	40 000				40 000
1 octobre 2022	1 500 (b)	31 mars 2025	1 500			(1 050)	450
2 novembre 2022	1 300	2 novembre 2023	1 300		(1 200)	(100)	–
5 janvier 2023	1 500 (b)	31 mars 2029		1 500			1 500
31 mars 2023	106 277	1 avril 2024		106 277		(1 188)	105 089
31 mars 2023	30 668	1 avril 2025		30 668		(264)	30 404
31 mars 2023	73 240 (b)	1 avril 2025		73 770		(19 564)	54 206
30 avril 2023	2 525	30 avril 2024		2 525			2 525
30 avril 2023	41 000 (b)	31 mars 2028		41 000			41 000
30 avril 2023	41 000 (b)	31 mars 2033		41 000			41 000
1 septembre 2023	6 600 (b)	30 juin 2029 (c)		6 600			6 600
1 septembre 2023	250	1 septembre 2024		250			250
1 septembre 2023	250	1 septembre 2025		250			250
19 octobre 2023	2 230	19 octobre 2024		2 230			2 230
Total	872 837		474 590	306 070	(139 763)	(111 340)	529 557

(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

Paramètres de valorisation des nouveaux plans d'actions gratuites

	31/12/2023
Taux de dividende	6% ou 7% selon la date du plan
Taux d'intérêt sans risque	2,3% à 3,8%

ACTIONS PROPRES

Le prix de revient des actions propres est de 14,9 millions d'euros au 31 décembre 2023 pour 137 729 actions (dont 131 197 actions destinées à être attribuées aux salariés dans le cadre de plans d'attribution d'actions gratuites ou d'options de souscription d'actions et 6 532 actions affectées à un contrat de liquidité), contre 30,5 millions d'euros au 31 décembre 2022 pour 214 091 actions (dont 211 729 actions destinées à être attribuées aux salariés dans le cadre de plans d'attribution d'actions gratuites ou d'options de souscription d'actions et 2 362 actions affectées à un contrat de liquidité). Les actions propres sont éliminées par imputation directe en capitaux propres.

En outre, une charge nette sur cession et/ou attribution gratuite des actions propres à des salariés de la Société a été comptabilisée directement dans les capitaux propres pour un montant brut de -20,6 millions d'euros au 31 décembre 2023 (-15,7 millions d'euros nets d'impôt), contre -29,1 millions d'euros au 31 décembre 2022 (-22,0 millions d'euros nets d'impôt).

L'impact en trésorerie correspondant aux achats et cessions de la période s'élève à -5,5 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre -26,3 millions d'euros au 31 décembre 2022.

6.1.2 Dividendes proposés et versés

Dividendes versés

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2023	31/12/2022
Versement dans l'exercice N au titre de l'exercice N-1 :		
<i>Dividende par action (en euros)</i>	10,00	9,75
Versement aux actionnaires du groupe Altarea	203,0	196,9
Versement proportionnel à l'associé commandité (1,5%)	3,0	3,0
Total	206,0	199,8
Offre de conversion du dividende en actions :		
<i>Prix de souscription (en euros)</i>	95,81	
Montant global de la conversion des titres en actions	32,1	
<i>Taux de conversion des dividendes en titres sur l'option à 50%</i>	31,66%	

Le versement d'un dividende de 10,0 euros par action a été approuvé à l'Assemblée Générale du 8 juin 2023, au titre de l'exercice 2022.

Une option de conversion partielle du dividende en titres a également été proposée aux actionnaires. Ceux-ci ont eu le choix d'opter entre :

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

Proposition de versement au titre de l'exercice 2023 :

Au titre de l'exercice 2023, un dividende de 8,00 euros par action sera proposé à l'Assemblée Générale annuelle qui statuera sur les comptes clos au 31 décembre 2023.

Une option de conversion partielle du dividende en titres sera également proposée aux actionnaires, qui pourront au choix opter entre :

- un versement à 100% en numéraire ;
- un versement en titres à hauteur de 75%, et en numéraire à hauteur de 25%.

6.2 Endettement financier net et sûretés

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

En millions d'euros	31/12/2022	Flux de trésorerie	Variation «non cash»					31/12/2023
			Etalement des frais d'émission	Changement de périmètre	Actualisation	Changement de méthode	Reclassement	
Emprunts obligataires (hors intérêts courus)	1 385,2	(2,9)	1,1	–	–	–	–	1 383,4
Titres négociables court et moyen terme	372,0	(279,8)	–	–	–	–	–	92,2
Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	699,5	51,0	4,0	53,8	0,1	–	–	808,4
Endettement obligataire et bancaire, hors intérêts courus et découverts bancaires	2 456,7	(231,7)	5,1	53,8	0,1	–	–	2 284,0
Intérêts courus sur emprunts obligataires et bancaires	26,1	2,1	–	0,3	–	–	–	28,5
Endettement obligataire et bancaire, hors découverts bancaires	2 482,8	(229,6)	5,1	54,1	0,1	–	–	2 312,5
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(952,3)	239,2	–	–	–	(0,0)	–	(713,1)
Découverts bancaires	24,2	23,5	–	–	–	–	–	47,7
Trésorerie nette	(928,1)	262,7	–	–	–	(0,0)	–	(665,4)
Endettement obligataire et bancaire net	1 554,7	33,1	5,1	54,1	0,1	(0,0)	–	1 647,1
Prêts participatifs et avances Groupe et associés (*)	146,6	(34,8)	–	56,3	–	(0,0)	(0,1)	168,0
Intérêts courus sur avances Groupe et associés	0,8	0,5	–	(0,1)	–	0,0	–	1,1
Obligations locatives	148,8	(19,4)	–	–	–	–	16,5	145,9
Redevances contractuelles sur immeubles de placement	199,0	0,1	–	–	–	–	18,1	217,3
Endettement financier net	2 049,9	(20,4)	5,1	110,2	0,1	(0,0)	34,5	2 179,4

(*) dont affectation de résultat aux comptes courants associés pour 2,5 millions d'euros

6.2.1 Endettement financier net obligataire et bancaire

L'endettement financier net obligataire et bancaire du Groupe s'élève à 1 647,1 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 1 554,7 millions d'euros au 31 décembre 2022.

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

- réduit ses émissions de titres négociables moyen et court terme (279,8 millions d'euros). Le Groupe continue, dans un moindre mesure, de recourir à des ressources court terme ou moyen terme via des programmes de NEU-CP (émissions jusqu'à un an) et NEU-MTN (émissions au-delà d'un an),
- mis en place un crédit hypothécaire de 125 millions d'euros à 7 ans sur l'un de ces actifs.

Les variations de périmètre sont notamment liées à la prise de contrôle de Woodium, de la société SNC Logistique Bollène.

Au 31 décembre 2023, les lignes de crédit confirmées sont tirées à hauteur de 25 millions d'euros.

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

Trésorerie nette

La trésorerie nette s'élève à 665,4 millions d'euros, dont des équivalents de trésorerie (principalement des comptes à terme – pour 149,5 millions d'euros) qui sont enregistrées à leur juste valeur à chaque arrêté comptable.

Ventilation par échéance de l'endettement obligataire et bancaire

En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
< 3 mois	144,7	400,8
De 3 à 6 mois	74,8	3,3
De 6 à 9 mois	263,3	27,9
De 9 à 12 mois	22,1	7,0
A moins d'1 an	505,0	439,0
A 2 ans	418,8	414,0
A 3 ans	113,4	402,9
A 4 ans	60,0	106,5
A 5 ans	855,0	60,0
De 1 à 5 ans	1 447,1	983,4
Plus de 5 ans	422,6	1 096,7
Frais d'émission restant à amortir	(14,5)	(12,1)
Total endettement obligataire et bancaire brut	2 360,2	2 507,0

La part entre un et cinq ans augmente principalement suite au passage à 5 ans de la souche obligataire 2028 (donc diminution de la part à plus de cinq ans).

Echéancier des intérêts à payer dans le futur

En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
< 3 mois	2,3	4,2
De 3 à 6 mois	(9,6)	3,6
De 6 à 9 mois	8,3	15,9
De 9 à 12 mois	(2,9)	(0,8)
A moins d'1 an	(1,8)	23,0
A 2 ans	24,4	22,1
A 3 ans	18,0	14,7
A 4 ans	22,1	7,2
A 5 ans	18,1	10,4
De 1 à 5 ans	82,6	54,5

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

Ventilation par sûretés de l'endettement obligataire et bancaire

En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Hypothèques	475,0	350,0
Promesses d'hypothèques	82,8	131,8
Privilège de prêteur de deniers	3,3	9,9
Caution donnée par Altarea SCA	223,0	204,0
Non garanti	1 590,6	1 823,4
Total	2 374,7	2 519,1
Frais d'émission restant à amortir	(14,5)	(12,1)
Total endettement obligataire et bancaire brut	2 360,2	2 507,0

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

Ventilation par taux de l'endettement obligataire et bancaire

En millions d'euros	Endettement obligataire et bancaire brut		
	Taux variable	Taux fixe	Total
Au 31 décembre 2023	954,6	1 405,6	2 360,2
Au 31 décembre 2022	1 093,8	1 413,2	2 507,0

La valeur de marché des dettes à taux fixe s'élève à 1 233,7 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 1 168,1 millions d'euros au 31 décembre 2022.

6.2.2 Obligations locatives

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

Le montant de ces obligations s'élève à 145,9 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 148,8 millions au 31 décembre 2022. Ces obligations sont à mettre en regard des droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles.

6.2.3 Redevances contractuelles sur Immeubles de placement

Les redevances contractuelles sur immeubles de placement, qui sont de natures économiques fondamentalement différentes des obligations locatives, concernent les dettes relatives aux autorisations d'occupation temporaire et baux à construction sur des actifs commerce (gares principalement). Le montant de ces redevances s'élève à 217,3 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 199,0 millions au 31 décembre 2022 et sont à mettre en regard des droits d'utilisation sur immeubles de placement (actifs qui génèrent des revenus). L'augmentation est essentiellement due à la signature d'un avenant de l'Autorisation d'Occupation Temporaire de la gare de l'Est.

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

En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
< 3 mois	10,0	4,8
De 3 à 6 mois	4,5	4,8
De 6 à 9 mois	4,6	4,7
De 9 à 12 mois	4,9	5,0
A moins d'1 an	24,0	19,3
A 2 ans	12,4	18,9
A 3 ans	16,8	18,5
A 4 ans	17,0	19,0
A 5 ans	17,0	17,2
De 1 à 5 ans	63,1	73,6
Plus de 5 ans	276,1	255,0
Total Obligations locatives et Redevances contractuelles sur immeubles de placement	363,2	347,9

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

En millions d'euros	Flux de trésorerie
Emission d'emprunts et autres dettes financières	408,2
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	(677,3)
Variation des emprunts et autres dettes financières	(269,0)
Remboursement des obligations locatives	(19,3)
Variation de trésorerie	(262,7)
Total variation endettement financier net (TFT)	(551,0)
Endettement obligataire et bancaire, hors intérêts courus et découverts bancaires	(231,7)
Trésorerie nette	(262,7)
Prêts participatifs et avances Groupe et associés	(34,8)
Obligations locatives	(19,4)
Redevances contractuelles sur immeubles de placement	0,1
Affectation de résultat aux comptes courants associés	(2,6)
Total variation endettement financier net	(551,0)

6.3 Provisions

En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Provision pour indemnité de départ en retraite	14,3	14,0
Autres provisions	54,4	21,5
Total Provisions	68,7	35,5

La provision pour indemnité de départ en retraite a été valorisée par un actuaire externe. Les principes d'évaluation et de comptabilisation sont détaillés dans les principes et méthodes comptables de la Société. Les hypothèses principales de l'évaluation de l'engagement sont le taux de rotation des effectifs, le taux d'actualisation et le taux de revalorisation des salaires : une variation de +/- 0,25% de ces deux derniers critères n'entraînerait pas d'impact significatif.

La valorisation des indemnités de départ en retraite au 31 décembre 2023 tient compte de la Loi de financement rectificative de la Sécurité Sociale, promulguée le 14 avril

2023 et publiée au JO du 15 avril 2023. Cette réforme est sans impact significatif sur la provision du Groupe.

Par ailleurs, compte tenu de la convention collective applicable, la décision de la Cour de Cassation de septembre 2023 relative aux congés payés n'a pas d'incidence sur les comptes du Groupe.

Les autres provisions couvrent essentiellement :

- des risques de reversement de garanties locatives octroyées lors de la cession (en partie ou en totalité) d'actifs immobilisés ;
- des risques contentieux liés aux opérations de construction,
- des risques de défaillance de certains co-promoteurs, (notamment dans le contexte actuel de crise immobilière, le Groupe a constaté 37,4 millions de provisions sur des projets en partenariats jugés à risques),
- ainsi que les estimations de risques résiduels attachés à des programmes terminés (litiges, garantie décennale, décompte général définitif, etc).

NOTE 7 ACTIFS ET TESTS DE VALEUR

7.1 Immeubles de placement

En millions d'euros	Immeubles de placement			Actifs destinés à la vente	Total Immeubles de placement
	évalués à la juste valeur	évalués au coût	droits d'utilisation		
Au 31 décembre 2022	3 793,3	95,5	198,6	7,8	4 095,1
Investissements / Dépenses ultérieures capitalisées	18,7	11,6	–	–	30,3
Variation de l'étalement des avantages consentis aux preneurs	(5,4)	–	–	–	(5,4)
Cessions/remboursements d'acomptes versés	(0,8)	(0,3)	–	–	(1,0)
Dépréciations nettes / abandon de projet	–	(0,4)	–	–	(0,4)
Transfert vers les actifs destinés à la vente ou vers et provenant d'autres catégories	1,2	6,7	–	(7,0)	0,9
Nouveaux droits d'utilisation et indexation	–	–	18,1	–	18,1
Variation de la juste valeur	(189,8)	–	(0,0)	–	(189,8)
Variation de périmètre	–	1,5	–	–	1,5
Au 31 décembre 2023	3 617,2	114,7	216,7	0,8	3 949,3

Au 31 décembre 2023, aucun frais financiers n'a été capitalisé au titre des projets en développement et en construction.

Immeubles de placement évalués à la juste valeur

Les principaux mouvements concernent les variations de valeur des centres en exploitation.

Dans un contexte général de baisse des valeurs, la progression des loyers n'a que partiellement compensé la décompression des taux de sortie immobilier (taux de capitalisation).

Immeubles de placement évalués au coût

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

Il n'y a pas eu d'événements majeurs sur l'exercice. Un actif, classé en actifs destinés à la vente au 31 décembre 2022, a été reclassé en actifs en développement, la promesse de vente ayant été abandonnée.

Droits d'utilisation sur Immeubles de placement

Les droits d'utilisation sur Immeubles de placement correspondent à la valorisation selon IFRS 16 des contrats d'autorisation d'occupation temporaire. Ils répondent à la définition d'immeubles de placement et sont évalués selon le modèle de la juste valeur. Ultérieurement, ils sont évalués au montant égal à la dette présentée sur la ligne du bilan « Redevance contractuelle sur immeubles de placement ».

Paramètres d'évaluation - IFRS 13

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

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

		Taux de capitalisation initial	Loyer en € par m ²	Taux d'actualisation	Taux de rendement de sortie	TCAM des loyers nets
		a	b	c	d	e
France	Maximum	8,9%	1441	9,1%	7,6%	5,3%
	Minimum	4,6%	34	5,0%	4,2%	1,6%
	Moyenne pondérée	5,6%	400	7,0%	5,6%	2,7%

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

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

c - Taux utilisé pour actualiser les flux futurs de trésorerie.

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

e - Taux de Croissance Annuel Moyen des loyers nets.

Sur la base du taux de capitalisation moyen pondéré du Groupe, une hausse des taux de capitalisation de +0,25% dégraderait la valeur des immeubles de placement de -107,9 millions d'euros (ou -3,69%) alors qu'une diminution des taux de capitalisation de -0,25% améliorerait la valeur des immeubles de placement de 120,1 millions d'euros (ou +4,11%).

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

En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Grands centres commerciaux	2 362,1	2 522,2
Commerce de flux	505,1	512,5
Retail parks	697,7	704,2
Autres	52,3	54,4
TOTAL	3 617,2	3 793,3

Besoin en fonds de roulement d'investissement

En millions d'euros	Créances sur immobilisations	Dettes sur immobilisations	BFR investissement
Au 31 décembre 2022	0,8	(101,0)	(100,2)
Variations	1,7	(0,3)	1,4
Actualisation	0,4	-	0,4
Transferts	(0,1)	(0,0)	(0,1)
Variation de périmètre	-	1,0	1,0
Au 31 décembre 2023	2,9	(100,3)	(97,5)
Variation BFR au 31 décembre 2023	1,7	(0,3)	1,4

Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées

En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Nature des actifs non courants acquis :		
Immobilisations incorporelles	(5,0)	(6,8)
Immobilisations corporelles	(8,0)	(2,5)
Immeubles de placement	(25,2)	(33,6)
Total	(38,2)	(42,9)

7.2 Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition

En millions d'euros	Valeurs brutes	Amortissements et/ou dépréciations	31/12/2023	31/12/2022
Écarts d'acquisition	476,9	(241,1)	235,8	214,7
Marques	127,0	(12,0)	115,0	105,4
Relations clientèles	203,9	(200,3)	3,6	6,7
Logiciels, brevets & droits similaires	74,4	(59,7)	14,7	17,0
Droit au bail	0,3	(0,0)	0,3	0,3
Autres	0,2	(0,1)	0,1	0,1
Autres immobilisations incorporelles	75,0	(59,8)	15,1	17,4
TOTAL	882,7	(513,2)	369,5	344,3

En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Valeur nette en début de période	344,3	332,5
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	5,0	6,8
Cession et mise au rebut	(0,0)	(0,0)
Variation de périmètre et autres	46,0	13,6
Dotations nettes aux amortissements	(25,8)	(8,4)
Valeur nette en fin de période	369,5	344,3

Écarts d'acquisition issus de l'activité Promotion

Les écarts d'acquisition sont relatifs aux différentes acquisitions réalisées par le Groupe.

Comme indiqué dans les notes 2.3.7 « Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de placement) et pertes de valeur », et en l'absence de juste valeur diminuée des coûts de vente disponible à la date de clôture, la valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie (UGT) est déterminée sur la base de leur valeur d'utilité.

La valeur recouvrable de chaque groupe d'actifs testés a ainsi fait l'objet d'une comparaison avec sa valeur d'utilité définie comme égale à la somme des flux de trésorerie nets futurs actualisés, déterminée par un expert indépendant dans le cadre de la clôture annuelle.

Les flux de trésorerie ont été déterminés à partir de plans d'affaires élaborés sur une période de 5 ans par les responsables opérationnels et financiers d'une UGT ou d'un groupe d'UGT, et dont les principales hypothèses (volume d'opérations en cours de travaux et d'opérations identifiées ; volume et taux de marge cible à terminaison des opérations Logement, notamment) ont été présentées à la Gérance (qui les a approuvées) en fonction des prévisions macro-économiques du secteur et de la stratégie future du Groupe.

Ce plan d'affaires prend en compte un changement de cycle brutal lié à la crise immobilière en cours (crise de la demande couplée à l'inflation des coûts travaux). Il prévoit une phase d'ajustement sur les années 2024-2025 avant que le marché ne retrouve son équilibre, période que le Groupe entend mettre à profit pour opérer une profonde transformation de son modèle industriel (offre et modèle) et travailler sur le sourcing et la structuration d'opérations « nouvelle génération », abordables, décarbonées et rentables, qui seront lancées à partir de la fin de l'année 2024. Ce nouveau modèle devrait atteindre son plein régime en 2028.

Les principales hypothèses retenues pour le calcul des valeurs d'entreprise de ces activités sont les suivantes :

- le taux d'actualisation est compris entre 9,25% et 9,75%,
- les cash-flows libres sur l'horizon du business plan reposent sur des hypothèses de volume d'activité et de taux de marge opérationnelle qui prennent en compte les hypothèses économiques et de marché connues à la date de son établissement (cf. ci-dessus) ;
- le taux de croissance perpétuelle est égal à 2,25%.

Au 31 décembre 2023, sur la base des hypothèses ainsi décrites, les justes valeurs des actifs économiques des secteurs Logement et Immobilier d'entreprise sont supérieures à leurs valeurs nettes comptables. Aucune dépréciation n'a donc été comptabilisée à fin décembre 2023.

Une sensibilité de + ou - 1% sur le taux d'actualisation et de + ou - 0,25% sur le taux de croissance perpétuelle, conduirait à des évaluations des actifs économiques des secteurs Logement d'une part et Immobilier d'entreprise d'autre part, toujours supérieures à leurs valeurs comptables au 31 décembre 2023.

Le taux d'actualisation conduisant à une valeur égale à la valeur nette comptable des UGT, toutes choses étant égales par ailleurs, serait de 14,5%.

De la même façon, le taux de croissance perpétuel conduisant à une valeur égale à la valeur nette comptable, toutes choses étant égales par ailleurs, serait de -10%.

Enfin, le taux de marge d'EBITDA terminale conduisant à une valeur égale à la valeur nette comptable, toutes choses étant égales par ailleurs, serait de 3%.

Marques

Le Groupe détient plusieurs marques pour un montant net total de 115,0 millions d'euros.

Des tests de dépréciation tenant compte d'éventuels changements de durée de vie ont été menés, sur la base d'une évaluation par un expert indépendant.

Les conséquences de ces tests ont été considérées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2023, avec pour certaines une dépréciation (environ 12 millions d'euros enregistrés au sein de l'état du résultat global sur la ligne « Pertes de valeur nette sur autres actifs immobilisés » et au

sein de l'annexe compte de résultat analytique sur les lignes « Dotations nettes aux amortissements et provisions »).

Par ailleurs, les tests de sensibilité des valeurs des autres marques ne présentent pas de risque de dépréciation (+/- 1% sur le taux d'actualisation, +/- 0,1% sur le taux de redevance).

7.3 Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles

En millions d'euros	Terrains et Constructions	Véhicules	Autres	Droits d'utilisation bruts	Amort. Terrains et Constructions	Amort. Véhicules	Amort. Autres	Amortissements	Droits d'utilisation nets
Au 31 décembre 2022	160,8	5,0	0,2	166,0	(40,5)	(2,2)	(0,2)	(42,8)	123,1
Nouveaux contrats / Dotations	13,7	2,8	-	16,5	(16,5)	(1,8)	(0,0)	(18,3)	(1,8)
Résiliations de contrats / Reprises	(3,0)	(1,1)	(0,2)	(4,3)	2,5	0,9	0,2	3,6	(0,8)
Au 31 décembre 2023	171,5	6,7	0,0	178,1	(54,4)	(3,1)	(0,0)	(57,5)	120,6

Les actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux immobiliers concernent essentiellement les locations des locaux occupés par les salariés du Groupe, et les locations de véhicules.

Ces actifs sont évalués initialement au coût en contrepartie d'une obligation locative (se référer à la note 6.2). Ils sont amortis linéairement sur la durée raisonnablement certaine de location.

La durée de location retenue pour chaque contrat correspond à la durée raisonnablement certaine de location, c'est-à-dire, la durée non résiliable ajustée des options de résiliation anticipée que le Groupe a la certitude raisonnable de ne pas exercer et les options de prolongation que le Groupe a la certitude raisonnable d'exercer.

Les variations sont liées à la signature de nouveaux baux immobiliers et/ou à la révision des contrats comme :

- la modification du contrat de location,
- la réévaluation à la hausse ou à la baisse de la durée de location ou du montant des loyers indexés sur un indice ou un taux.

7.4 Besoin en fonds de roulement d'exploitation

Synthèse des éléments composant le besoin en fonds de roulement d'exploitation

En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022	Flux		
			Généré par l'activité	Variation de périmètre et transfert	Changement de méthode comptable
Stocks et en-cours nets	1 140,6	1 159,3	(150,1)	131,4	-
Actifs sur contrats	536,0	723,1	(370,3)	183,3	-
Créances clients nettes	326,5	347,1	(45,1)	24,5	-
Autres créances d'exploitation nettes	600,8	552,2	(53,3)	101,9	0,0
Créances clients et autres créances d'exploitation	927,4	899,3	(98,4)	126,4	0,0
Passifs sur contrats	(257,0)	(351,4)	94,4	-	-
Dettes fournisseurs	(1 121,4)	(935,9)	(132,9)	(52,6)	(0,0)
Autres dettes d'exploitation	(592,9)	(574,2)	236,1	(254,8)	0,0
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	(1 714,4)	(1 510,1)	103,2	(307,4)	0,0
BFR d'exploitation	632,6	920,2	(421,2)	133,6	0,0

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

Les variations de périmètre et transfert sont principalement liées à la prise de contrôle de Woodeum et à la prise de contrôle de la société SNC Logistique Bollène.

7.4.1 Stocks et en-cours

<i>En millions d'euros</i>	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
Au 1er janvier 2022	939,1	(16,5)	922,6
Variation	170,5	0,6	171,0
Dotations	–	(18,3)	(18,3)
Reprises	–	7,4	7,4
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	43,6	0,5	44,1
Variation de périmètre	32,4	–	32,4
Au 31 décembre 2022	1 185,7	(26,4)	1 159,3
Variation	(56,8)	(0,0)	(56,8)
Dotations	–	(95,9)	(95,9)
Reprises	–	2,5	2,5
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	(0,6)	–	(0,6)
Variation de périmètre	131,9	0,1	132,0
Au 31 décembre 2023	1 260,2	(119,6)	1 140,6

La variation des stocks et en-cours s'explique principalement par l'évolution de l'activité Promotion du Groupe y compris les charges de frais d'étude, les dépréciations de terrains en portage consécutives à la revue du portefeuille de projets.

Les variations de périmètre sont principalement liées à la prise de contrôle de Woodeum et à la prise de contrôle de la société SNC Logistique Bollène.

7.4.2 Créances clients et autres créances

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2023	31/12/2022
Créances clients et comptes rattachés brut	374,9	390,2
Perte de valeur à l'ouverture	(43,0)	(43,9)
Dotations	(17,5)	(15,6)
Variations de périmètre	(0,0)	0,4
Reclassement	0,2	–
Reprises	11,9	15,8
Autres variations	(0,0)	0,3
Perte de valeur à la clôture	(48,4)	(43,0)
Créances clients nettes	326,5	347,1
Avances et acomptes versés	49,4	50,1
Créances de TVA	390,2	340,5
Débiteurs divers	48,4	48,6
Charges constatées d'avance	68,6	70,7
Comptes mandants débiteurs	55,1	43,9
Total autres créances d'exploitation brutes	611,7	553,8
Perte de valeur à l'ouverture	(1,6)	(1,0)
Dotations	(9,5)	(1,2)
Reprises	0,2	0,6
Perte de valeur à la clôture	(10,8)	(1,6)
Créances d'exploitation nettes	600,8	552,2
Créances clients et autres créances d'exploitation	927,4	899,3
Créances sur cession d'immobilisations	2,9	0,8
Clients et autres créances	930,2	900,1

Détail des créances clients exigibles :

En millions d'euros	31/12/2023
Total brut créances clients	374,9
Dépréciations sur créances clients	(48,4)
Total net créances clients	326,5
Clients factures à établir	(42,6)
Clients non exigibles	(74,7)
Clients et comptes rattachés exigibles	209,3

En millions d'euros	Total	Dans les temps	A 30 jours	A 60 jours	A 90 jours	Au delà de 90 jours
Clients et comptes rattachés exigibles	209,3	101,1	2,1	41,8	3,0	61,3

Créances clients

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

Les créances clients liées à l'activité de Promotion résultent de la transformation des actifs sur contrats (en créances) au fur et à mesure des appels de fonds auprès des clients, traduisant le droit inconditionnel du Groupe à recevoir de la trésorerie.

Avances et acomptes versés

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

Les dotations de la période à hauteur de 9,5 millions d'euros sont essentiellement liées à la dépréciation des indemnités d'immobilisations versées dans le cadre de la revue du portefeuille foncier Logement.

Comptes mandants débiteurs

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

7.4.3 Dettes fournisseurs et autres dettes

En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 121,4	935,9
Avances et acomptes reçus des clients	10,9	20,2
TVA collectée	284,1	302,7
Autres dettes fiscales et sociales	53,0	77,9
Produits constatés d'avance	27,3	15,5
Autres dettes	163,6	114,1
Comptes mandants créditeurs	54,0	43,8
Autres dettes d'exploitation	592,9	574,2
Dettes sur immobilisations	100,3	101,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 814,7	1 611,1

Autres dettes

Les autres dettes passent à 163,6 millions d'euros contre 114,1 millions d'euros en 2022. Cette variation s'explique notamment par :

- l'intégration de Woodeum à 100% pour 8,9 millions d'euros,
- les indemnités immobilisées cautionnées pour lesquelles le Groupe a jugé qu'il serait dans l'obligation de payer en cas d'abandon de l'opération pour 9,3 millions d'euros,

- l'augmentation des garanties de bonne fin et retenues diverses,
- les appels de charges sur les actifs Commerce.

Dettes sur acquisition d'immobilisations

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

NOTE 8 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

Le Groupe ne réalisant aucune transaction en devise étrangère, il n'est pas soumis au risque de change.

8.1 Valeur comptable des instruments financiers par catégorie

Au 31 décembre 2023

En millions d'euros	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti				Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur				
	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Instruments de capitaux propres	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 (a)	Niveau 2 (b)	Niveau 3 (c)
ACTIFS NON COURANTS	362,7	82,4	258,9	-	1,1	20,3	-	20,3	-
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	327,1	82,4	244,7	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers non courant	35,6	-	14,2	-	1,1	20,3	-	20,3	-
ACTIFS COURANTS	1 770,8	-	1 518,2	-	-	252,6	-	252,6	-
Clients et autres créances	930,2	-	930,2	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers courant	25,8	-	25,8	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	101,7	-	-	-	-	101,7	-	101,7	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	713,1	-	562,2	-	-	150,9	-	150,9	-
PASSIFS NON COURANTS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	2 254,8	-	-	2 254,8	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	44,6	-	-	44,6	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	637,7	-	-	637,7	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	32,0	-	-	31,3	-	0,7	-	0,7	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 814,7	-	-	1 814,7	-	-	-	-	-

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2022

En millions d'euros	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti		Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur				
			Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Instruments de capitaux propres	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 (a)	Niveau 2 (b)	Niveau 3 (c)
ACTIFS NON COURANTS	512,0	204,2	306,0	-	1,8	-	-	-	1,8
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	491,7	204,2	287,5	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers non courant	20,3	-	18,5	-	1,8	-	-	-	1,8
ACTIFS COURANTS	2 094,4	-	1 885,6	-	-	208,8	48,1	160,6	-
Clients et autres créances	900,1	-	900,1	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers courant	81,4	-	33,2	-	-	48,1	48,1	-	-
Instruments financiers dérivés	160,6	-	-	-	-	160,6	-	160,6	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	952,3	-	952,3	-	-	-	-	-	-
PASSIFS NON COURANTS	2 494,1	-	-	2 494,1	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	2 454,8	-	-	2 454,8	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	39,3	-	-	39,3	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	2 158,5	-	-	2 158,5	-	0,0	-	0,0	-
Emprunts et dettes financières	547,4	-	-	547,4	-	-	-	-	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 611,1	-	-	1 611,1	-	-	-	-	-

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

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

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

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

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

8.2 Risque de taux

Le Groupe est exposé au risque de marché, notamment en ce qui concerne le risque de taux d'intérêt. Pour y faire face, le Groupe a recours à un certain nombre d'instruments financiers. Le Groupe détient un portefeuille de swaps et caps destiné à la couverture globale du risque de taux sur l'ensemble de ses financements.

L'objectif est de réduire, là où cela lui semble approprié, les fluctuations des flux de trésorerie liées à des variations des taux d'intérêts.

Les instruments dérivés sont évalués et comptabilisés à la juste valeur au bilan sur la base de valorisations externes. La variation de juste valeur des instruments dérivés est toujours contrepartie résultat. Le Groupe n'a pas opté pour la comptabilité de couverture.

Le Groupe a un recours majoritaire aux marchés de crédit.

Situation comptable des instruments financiers dérivés

En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2022
Swaps de taux d'intérêts	81,5	126,7
Caps de taux d'intérêts	17,0	28,4
Intérêts courus non échus	2,5	5,5
Primes et soultes restant à payer	(31,3)	-
Total	69,7	160,6

Les instruments dérivés ont été valorisés par actualisation des flux de trésorerie futurs estimés sur la base de la courbe des taux d'intérêts au 31 décembre 2023.

Echéancier des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

Au 31 décembre 2023

En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028
ALTAREA payeur à taux fixe - swap	925,0	1 150,0	950,0	875,0	875,0	650,0
ALTAREA payeur à taux variable - swap	–	–	–	–	–	–
ALTAREA payeur à taux fixe - swaption	500,0	–	–	–	–	–
ALTAREA - cap	262,5	262,5	262,5	262,5	262,5	–
Total	1 687,5	1 412,5	1 212,5	1 137,5	1 137,5	650,0
Taux moyen de couverture	1,39%	1,28%	1,33%	1,40%	1,40%	0,83%

Au 31 décembre 2022

En millions d'euros	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027
ALTAREA payeur à taux fixe - swap	500,0	1 025,0	1 025,0	825,0	825,0	825,0
ALTAREA payeur à taux variable - swap	300,0	–	–	–	–	–
ALTAREA - cap	262,5	262,5	262,5	262,5	262,5	262,5
Total	1 062,5	1 287,5	1 287,5	1 087,5	1 087,5	1 087,5
Taux moyen de couverture	(0,13)%	0,34%	0,33%	0,37%	0,36%	0,36%

Position de gestion

Au 31 décembre 2023

En millions d'euros	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028
Endettement obligataire et bancaire à taux fixe	(1 405,6)	(1 129,5)	(794,3)	(743,9)	(743,8)	(293,8)
Endettement bancaire à taux variable	(954,6)	(725,4)	(641,8)	(578,9)	(519,0)	(114,0)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	713,1	–	–	–	–	–
Position nette avant gestion	(1 647,1)	(1 854,9)	(1 436,2)	(1 322,8)	(1 262,8)	(407,8)
Swap	925,0	1 150,0	950,0	875,0	875,0	650,0
Swaption	500,0	–	–	–	–	–
Cap	262,5	262,5	262,5	262,5	262,5	–
Total Instruments Financiers Dérivés	1 687,5	1 412,5	1 212,5	1 137,5	1 137,5	650,0
Position nette après gestion	40,4	(442,4)	(223,7)	(185,3)	(125,3)	242,2

Au 31 décembre 2022

En millions d'euros	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027
Endettement obligataire et bancaire à taux fixe	(1 413,2)	(1 390,6)	(1 135,3)	(796,1)	(745,6)	(745,6)
Endettement bancaire à taux variable	(1 093,8)	(677,4)	(518,7)	(455,0)	(399,0)	(339,0)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	952,3	–	–	–	–	–
Position nette avant gestion	(1 554,7)	(2 068,0)	(1 654,0)	(1 251,1)	(1 144,6)	(1 084,6)
Swap	800,0	1 025,0	1 025,0	825,0	825,0	825,0
Cap	262,5	262,5	262,5	262,5	262,5	262,5
Total Instruments Financiers Dérivés	1 062,5	1 287,5	1 287,5	1 087,5	1 087,5	1 087,5
Position nette après gestion	(492,2)	(780,5)	(366,5)	(163,6)	(57,1)	2,9

Analyse de la sensibilité au taux d'intérêt :

Le tableau suivant montre la sensibilité au risque de taux (incluant l'impact des instruments de couverture) sur l'ensemble du portefeuille des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à taux variable et sur les instruments dérivés.

	Augmentation / Diminution des taux d'intérêts	Incidence du gain (-) ou de la perte (+) sur le résultat avant impôt	Incidence sur la valeur en portefeuille d'instruments financiers
31/12/2023	+50 bps -50 bps	+0,9 million d'euros -0,2 million d'euros	+31,7 millions d'euros -32,6 millions d'euros
31/12/2022	+50 bps -50 bps	+0,1 million d'euros -0,6 million d'euros	+30,1 millions d'euros -31,2 millions d'euros

8.3 Risque de liquidité

TRESORERIE

Le Groupe dispose d'un accès important à la liquidité, assorti de bonnes conditions.

Le Groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 713,1 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 952,3 millions d'euros au 31 décembre 2022, ce qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité (se référer à la note 6.2.1 « Endettement financier net obligataire et bancaire »).

En 2023, un cashpooling Groupe, automatisé, a été mis en place sur la quasi-totalité du périmètre de consolidation (y compris les sociétés en partenariats). Ainsi, la quasi-totalité de la trésorerie au bilan est disponible dans le cadre des opérations du Groupe.

Le Groupe dispose également, au 31 décembre 2023, d'une capacité de tirage de 1 435 millions d'euros supplémentaires (sous la forme de lignes de crédit

corporate confirmées non utilisées et non affectées à des projets ou opérations de promotion), totalement libre d'utilisation.

COVENANTS ET RATIOS FINANCIERS

Le Groupe est par ailleurs tenu de respecter un certain nombre de covenants financiers qui participent au suivi et à la gestion des risques financiers du Groupe.

Les covenants à respecter au titre du Groupe concernent les crédits corporate bancaires et obligataires cotés et certains crédits bancaires hypothécaires pour un montant de 1 428 millions d'euros.

L'emprunt obligataire souscrit par Altareit SCA (334,5 millions) est soumis à des covenants de levier.

Ils sont listés ci-dessous :

	Covenants Groupe Altarea	31/12/2023	Covenants Altareit consolidé	31/12/2023
Loan To Value (LTV)				
Dette financière obligataire et bancaire nette /valeur réévaluée du patrimoine de la Société	< 60%	28,7%		
Interest Cover Ratio (ICR)				
Résultat opérationnel (colonne FFO ou cash-flow des opérations) / Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société	> 2	7,5		
Levier				
Gearing : Dette financière nette/Fonds propres			≤ 3,25	0,2
ICR : EBITDA/Frais financiers nets			≥ 2	5,4

Au 31 décembre 2023, la société respecte contractuellement l'ensemble de ses covenants. S'il s'avérait hautement probable que des remboursements partiels de certaines dettes devaient intervenir ultérieurement, le montant de ces remboursements serait inscrit en passif courant jusqu'à sa date d'exigibilité.

RISQUE DE CONTREPARTIE

Dans le cadre de son activité, le Groupe est exposé à deux catégories principales de contrepartie : les établissements financiers et les clients locataires.

Concernant les établissements financiers, les risques de crédit et/ ou de contrepartie concernent la trésorerie et les équivalents de trésorerie, les produits dérivés mis en place

pour limiter le risque de taux, ainsi que les établissements bancaires auprès desquels ces produits sont placés.

Afin de limiter ce risque, le Groupe ne réalise des opérations de couverture qu'avec des institutions financières de premier plan, les supports choisis ont un profil de risque très limité, et font l'objet d'un suivi.

Concernant les clients locataires, le Groupe estime ne pas être exposé au risque de crédit de manière significative du fait de son portefeuille diversifié de locataires. Dans l'activité Commerce, les locataires remettent en outre, à la signature des contrats de bail, des garanties financières principalement sous forme de dépôts de garantie.

NOTE 9 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

Actionnariat d'Altarea SCA

En pourcentage	31/12/2023		31/12/2022	
	% capital et des droits de vote théoriques	% des droits de vote réels	% capital et des droits de vote théoriques	% des droits de vote réels
Concert élargi ^(a)	45,51	45,82	45,00	45,48
Groupe Crédit Agricole Assurances	24,11	24,27	24,56	24,82
APG (ABP)	6,65	6,69	7,06	7,14
Opus Investment BV ^(b)	1,59	1,60	1,62	1,63
Autodétention	0,66	–	1,05	–
FCPE	1,20	1,21	1,09	1,10
Public	20,28	20,42	19,62	19,83
Total	100,00	100,00	100,00	100,00

(a) Le groupe de contrôle de Monsieur Alain Taravella (comprenant les sociétés qu'il contrôle et les membres de sa famille), Monsieur Jacques Nicolet (y compris la société qu'il contrôle), et Monsieur Jacques Ehrmann, agissant de concert.

(b) Dirigée et contrôlée par Monsieur Christian de Gournay, et les actions détenues par ce dernier.

Transactions avec les parties liées

Les principales parties liées retenues par le Groupe sont les sociétés contrôlées par M. Alain Taravella (président fondateur du Groupe) et sa famille, qui détiennent des participations dans la société Altarea : AltaGroupe, AltaPatrimoine, et Altager.

La Gérance de la société est assumée par la société Altafi 2 présidée par M. Alain Taravella et dont le capital est détenu intégralement par AltaGroupe. M. Jacques Ehrmann est Directeur Général de la société Altafi 2.

Les transactions avec ces parties liées relèvent principalement de prestations fournies par la Gérance à ses filiales et, accessoirement de prestations d'animation, de services et de refacturations de la Société à AltaGroupe et ses filiales.

Prestations d'animation en faveur de la Société

Afin de formaliser les services apportés habituellement à Altarea par la société AltaGroupe, holding animatrice, et de préciser les prestations réalisées par celle-ci, une convention d'animation a été conclue en 2017, les conditions antérieurement appliquées demeurant inchangées. Une nouvelle convention d'animation, qui se substitue et remplace la précédente, a été conclue en 2022 entre AltaGroupe, d'une part, et Altarea, *inter alii*, d'autre part.

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

Les prestations de services d'assistance, les refacturations de loyers et des refacturations diverses sont comptabilisées en déduction des autres charges de structure de la Société pour 0,1 million d'euros. Les prestations de services facturées par le Groupe Altarea aux parties liées le sont à des conditions normales de marché.

⁵ M. Alain Taravella, en sa qualité de co-Gérant à titre personnel d'Altarea jusqu'au 12 décembre 2022 (Altafi 2, présidée par M. Alain Taravella, demeurant co-gérante d'Altarea), n'a perçu aucune rémunération de la part d'Altarea ou de ses filiales au cours de l'exercice écoulé et de

Actifs et passifs envers les parties liées

En millions d'euros	Altafi 2 SAS	
	31/12/2023	31/12/2022
Clients et autres créances	0,2	0,3
TOTAL ACTIF	0,2	0,3
Dettes fournisseurs et autres dettes ^(a)	0,6	0,8
TOTAL PASSIF	0,6	0,8

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

Par ailleurs des conventions de management fees ont été mises en place afin de rémunérer les prestations effectuées par Altarea, par Altareit et par Altarea Management au profit des sociétés du Groupe. La rémunération de ces management fees a été fixée d'un commun accord en fonction du coût des prestations réalisées et est conforme au prix du marché.

Rémunération de la Gérance

La rémunération de la Gérance est intégralement perçue par la société Altafi 2 sous forme d'honoraires⁵.

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

La rémunération fixe de la Gérance au titre d'Altarea et d'Altareit est de 1,8 million d'euros pour 2023.

La rémunération variable annuelle de la Gérance susceptible d'être versée par Altarea est pour partie fonction du FFO/action de l'exercice et pour partie dépendante de l'atteinte d'objectifs extrafinanciers liés au climat. Celle versée par Altareit est pour partie proportionnelle au résultat net consolidé, part du Groupe, de l'exercice, dépassant un certain seuil préétabli et pour partie dépendante de l'atteinte d'objectifs extrafinanciers liés au climat et aux ressources humaines.

A titre indicatif, elle ressort globalement à 0,5 million d'euros au 31 décembre 2023.

Il est précisé que le montant global de la rémunération, fixe et variable, susceptible d'être versée à la Gérance, par Altarea et Altareit, au titre de l'exercice 2023, est plafonnée

l'exercice en cours. Il perçoit une rémunération de la part d'une société holding détenant une participation dans la société Altarea qu'il contrôle avec sa famille.

à 3,5 millions d'euros (contre un plafond de 4 millions d'euros en 2022).

Rémunération des principaux dirigeants du Groupe

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2023	31/12/2022
Salaires bruts ^(a)	4,2	4,1
Charges sociales	1,8	1,7
Paiements fondés sur des actions ^(b)	8,5	8,7
<i>Nombre Actions livrées au cours de la période</i>	22 391	30 558
Avantages postérieurs à l'emploi ^(c)	0,0	0,0
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme ^(d)	0,0	0,0
Indemnités de fin de contrat ^(e)	–	–
Contribution patronale sur actions gratuites livrées	0,5	0,9
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,8	0,7

(a) Rémunérations fixes et variables.

(b) Charge calculée selon la norme IFRS 2.

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

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

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

<i>En nombre de droits sur capitaux propres en circulation</i>	31/12/2023	31/12/2022
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	153 406	142 231

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

NOTE 10 ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS EVENTUELS

10.1 Engagements hors bilan

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

Des nantissements de titres ou des engagements de non cession de parts sont également accordés par la Société en garantie de certains emprunts.

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

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

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

En millions d'euros	31/12/2022	31/12/2023	A moins d'un an	De un à 5 ans	A plus de cinq ans
Engagements reçus					
Engagements reçus liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements reçus liés au périmètre	11,9	11,5	1,1	10,5	-
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	123,8	129,2	106,3	6,9	15,9
Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)	96,7	101,3	101,3	-	-
Cautions reçues des locataires	24,3	25,1	3,8	6,9	14,4
Garanties de paiement reçues des clients	1,5	1,5	-	-	1,5
Autres engagements reçus liés aux activités opérationnelles	1,3	1,3	1,3	-	-
Total	135,6	140,7	107,4	17,4	15,9
Engagements donnés					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	11,0	11,0	5,0	6,0	-
Engagements donnés liés au périmètre	48,6	38,5	0,3	38,2	-
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	2 220,1	2 120,5	1 215,0	879,0	26,6
Garanties d'achèvement des travaux (données)	1 885,3	1 805,5	1 105,5	700,1	-
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	225,8	189,1	52,9	135,2	1,0
Cautions d'indemnités d'immobilisation	43,5	81,0	40,9	39,6	0,5
Autres cautions et garanties données	65,5	44,9	15,7	4,2	25,0
Total	2 279,7	2 170,0	1 220,3	923,2	26,6

Engagements reçus

ENGAGEMENTS REÇUS LIES AUX OPERATIONS DE PERIMETRE

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

Le Groupe a, dans le cadre de son acquisition du promoteur XF, reçu une garantie de passif de la part des cédants à hauteur de 2,3 millions d'euros à échéance fin juillet 2025.

ENGAGEMENTS REÇUS LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES

- **Cautions reçues**

Dans le cadre de la loi Hoguet, le Groupe bénéficie de cautions reçues d'organismes spécialisés en garantie de ses activités de gestion immobilière et de transaction pour un montant de 101,3 millions d'euros.

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

- **Garanties de paiement reçues des clients**

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

- **Autres engagements reçus**

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

Engagements donnés

ENGAGEMENTS DONNES LIES AUX OPERATIONS DE PERIMETRE

Le Groupe octroie des garanties de passifs ou des compléments de prix lors de cessions de titres de filiales et participations. Lorsque le Groupe considère qu'une sortie de trésorerie est probable au titre de ces garanties, des

provisions sont constituées et leurs montants réexaminés à la clôture de chaque exercice.

Les principaux engagements concernent :

- un engagement de souscription au capital des sociétés composant le fonds d'investissement AltaFund pour un montant de 3,5 millions d'euros (engagement ferme sur des opérations identifiées) ;
- des garanties de passif données à hauteur de 35 millions d'euros suite à la cession de divers actifs.

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

ENGAGEMENTS DONNES LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES

• Garantie d'achèvement des travaux

Les garanties financières d'achèvement sont données aux clients dans le cadre des ventes en VEFA et sont délivrées, pour le compte des sociétés du Groupe, par des établissements financiers, organismes de caution mutuelle ou compagnie d'assurance. Elles sont présentées pour le montant du risque encouru par l'établissement financier qui a accordé sa garantie.

En contrepartie, les sociétés du Groupe accordent aux établissements financiers une promesse d'affectation hypothécaire et un engagement de non cession de parts.

• Garantie sur paiement à terme d'actifs

Ces garanties recouvrent principalement les achats de terrains ou d'immeubles de l'activité de promotion immobilière.

• Cautions d'indemnités d'immobilisation

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

10.2 Passifs éventuels

Le Groupe ne fait pas l'objet de proposition de rectification significative au 31 décembre 2023

Par ailleurs, aucun autre nouveau litige ou procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage dont les effets pourraient être significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société n'est apparu au cours de la période, autre que ceux pour lesquels une provision a été

• Autres cautions et garanties données

Les autres cautions et garanties données sont essentiellement liées à l'implication du Groupe dans la société d'investissement en immobilier d'entreprise (AltaFund), et aux cautions données dans le cadre de son activité de promotion.

Engagements réciproques

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

Autres engagements

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

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

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

Loyers minima à percevoir

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

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2023	31/12/2022
A moins d'un an	200,0	202,0
Entre 1 et 5 ans	433,5	469,4
Plus de 5 ans	186,6	208,3
Loyers minimum garantis	820,1	879,8

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

comptabilisée (se reporter à la note 6.3 « Provisions ») ou pour lesquels la procédure est en cours.

Concernant le litige Primonial, en accord avec ses conseils, aucune provision n'a été comptabilisée par le Groupe (se référer à la note 4.1 « Faits significatifs »).

NOTE 11 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA DATE DE CLOTURE

Il n'y a pas d'évènements majeurs postérieurs à la clôture et antérieurs à la date d'arrêté des comptes.

NOTE 12 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

En millions d'euros	E&Y				Grant Thornton				Mazars				Autres				Total			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																				
- Altarea SCA	0,2	0,3	18%	23%	–	–	0%	0%	0,2	0,2	18%	24%	–	–	0%	0%	0,5	0,5	16%	18%
- Filiales intégrées globalement	0,9	1,0	70%	69%	0,0	0,4	100%	71%	1,0	0,5	77%	53%	0,2	0,1	100%	100%	2,2	1,9	75%	65%
Services autres que la certification des comptes																				
- Altarea SCA	0,2	0,1	11%	7%	–	0,1	0%	14%	–	0,1	0%	14%	–	–	0%	0%	0,2	0,3	5%	10%
- Filiales intégrées globalement	–	0,0	0%	2%	–	0,1	0%	15%	0,1	0,1	5%	9%	0,0	0,0	0%	0%	0,1	0,2	4%	7%
Total	1,3	1,4	100%	100%	0,0	0,6	100%	100%	1,3	0,9	100%	100%	0,2	0,1	100%	100%	2,9	3,0	100%	100%