

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

ALTAREA

Société en commandite par actions
au capital de 255 194 821,66 €
8, avenue Delcassé
75008 Paris

Exercice clos le 31 décembre 2019

Grant Thornton

Commissaire aux Comptes

29, rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine

ERNST & YOUNG et Autres

Commissaire aux Comptes

Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La-Défense Cedex

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

ALTAREA

Exercice clos le 31 décembre 2019

A l'Assemblée Générale de la société Altarea,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Altarea relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 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 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

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

Risque identifié	Notre réponse
Les titres de participation, les créances rattachées à des participations et les prêts figurant au bilan au 31 décembre 2019 pour un montant net de M€ 2.520, représentent un des postes les plus importants du bilan (90 % de l'actif). Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition ou leur valeur d'apport et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité. Les créances rattachées à des participations et les prêts rattachés à des participations indirectes sont comptabilisés à leur valeur d'apport ou à leur valeur nominale.	<p>Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation.</p> <p>Nos travaux ont notamment consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ prendre connaissance des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes à l'estimation de la valeur d'utilité des titres de participation ;▶ rapprocher l'actif net retenu par la direction dans ses évaluations avec les données sources issues des comptes des filiales ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques le cas échéant, et examiner les éventuels ajustements opérés ;▶ tester, par sondages, l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'utilité retenues ;

Comme indiqué dans la note 3.2.2.2 « Principes et méthodes comptables » aux paragraphes « Titres de participation » et « Créances rattachées aux participations et prêts » de l'annexe aux comptes annuels, la valeur d'utilité des titres de participation est appréciée par la direction en fonction de critères multiples tels que l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de rentabilité, les perspectives de développement à long terme et la conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous filiales. Les créances et les prêts présentant un risque total ou partiel de non recouvrement sont dépréciés, en tenant compte notamment des caractéristiques de l'avance, de la capacité de remboursement de la filiale et de ses perspectives d'évolution.

L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, éléments qui peuvent correspondre selon le cas à des éléments historiques (situation nette réévaluée) ou à des éléments prévisionnels (perspectives de rentabilité ou de développement à long terme et conjoncture économique dans les pays considérés).

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

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.

► recalculer, par sondages, les dépréciations enregistrées par la société.

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

- apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées à des participations et des prêts au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ;
- examiner la nécessité de comptabiliser une provision pour risques dans les cas où la société est engagée à supporter les pertes d'une filiale présentant des capitaux propres négatifs.

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

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

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Altarea par votre assemblée générale du 15 avril 2016 pour le cabinet et du 28 mai 2010 pour le cabinet Ernst & Young et Autres.

Au 31 décembre 2019, le cabinet Grant Thornton était dans la quatrième année de sa mission sans interruption et le cabinet Ernst & Young et Autres dans la dixième année.

Par ailleurs, le cabinet AACE Ile-de-France, membre du réseau Grant Thornton et le cabinet Ernst & Young et Autres, étaient précédemment commissaires aux comptes depuis 2004.

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

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

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement

détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

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

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

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

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

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

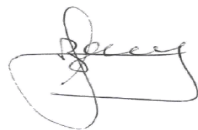
Neuilly-sur-Seine et Paris-La-Défense, le 23 mars 2020

Les commissaires aux comptes

Grant Thornton

ERNST & YOUNG et Autres

Membre français de Grant Thornton International



Laurent Bouby
Associé

Anne Herbein
Associée

3.1 ETATS FINANCIERS

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

En milliers d'euros

Rubriques	2019	2018
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens et services)	16 903,8	19 910,7
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	16 903,8	19 910,7
Production stockée		
Production immobilisée	6 092,0	606,6
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts charges	928,8	1 110,6
Autres produits	128,1	399,1
PRODUITS D'EXPLOITATION	24 052,8	22 027,0
Achats de marchandises		
Variation de stock (marchandises)		
Achats matières premières et autres approvisionnements		
Variations de stock (matières premières et approvisionnements)		
Autres achats et charges externes	25 410,8	25 012,0
Impôts, taxes et versements assimilés	2 948,4	649,2
Salaires et traitements	1 088,4	1 553,6
Charges sociales	306,1	502,2
DOTATIONS D'EXPLOITATION		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	4 818,6	5 516,9
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	366,3	445,4
Pour risques et charges : dotations aux provisions	1 228,9	626,9
Autres charges	519,6	777,0
CHARGES D'EXPLOITATION	36 717,1	35 083,1
RESULTAT D'EXPLOITATION	(12 664,3)	(13 056,1)
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participations	129 061,1	58 293,8
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	3 134,0	9 554,9
Autres intérêts et produits assimilés	7 290,9	6 939,9
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	28 555,5	
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
PRODUITS FINANCIERS	168 041,5	74 788,7
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	63 919,0	880,4
Intérêts et charges assimilés	99 429,3	51 768,4
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
CHARGES FINANCIERES	163 348,3	52 648,8
RESULTAT FINANCIER	4 693,1	22 139,9
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	(7 971,2)	9 083,8
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	50,8	134,1
Produits exceptionnels sur opérations en capital	64 138,5	38 190,6
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	64 189,2	38 324,7
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0,5	65,7
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	40 983,1	26 822,5
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	40 983,6	26 888,1
RESULTAT EXCEPTIONNEL	23 205,7	11 436,6
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	1 329,3	(325,2)
TOTAL DES PRODUITS	256 283,5	135 140,4
TOTAL DES CHARGES	242 378,3	114 294,8
BENEFICE OU PERTE	13 905,2	20 845,7

BILAN ACTIF

En milliers d'euros

Rubriques	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2019	31/12/2018
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires	1 420,0	1 303,2	116,8	140,4
Fonds commercial				
Immobilisations incorporelles en-cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	18 261,8	130,6	18 131,2	21 764,4
Constructions	74 535,6	38 016,9	36 518,7	57 582,8
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres	49,9	48,7	1,2	1,2
Immobilisations corporelles en-cours	6 639,4		6 639,4	765,1
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations	1365 178,5	14 745,8	1350 432,7	1350 586,1
Créances rattachées à des participations	714 602,2		714 602,2	220 402,9
Autres titres immobilisés				
Prêts	527 020,6	71 750,9	455 269,7	192 709,4
Autres immobilisations financières	2 539,8		2 539,8	2 388,1
ACTIF IMMOBILISE	2710 247,7	125 996,1	2584 251,7	1846 340,3
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commande				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	3 757,6	1 901,3	1 856,3	1 543,1
Autres	76 618,4		76 618,4	71 387,4
Capital souscrit - appelé, non versé				
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 33118174,84)	33 118,2		33 118,2	54 597,2
INSTRUMENTS DE TRESORERIE				
Instruments de trésorerie				33 711,0
DISPONIBILITES				
Disponibilités	85 424,3		85 424,3	43 343,4
Charges constatées d'avance	219,8		219,8	27,5
ACTIF CIRCULANT	199 138,3	1 901,3	197 237,0	204 609,6
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Fines de remboursement des emprunts	8 650,4	976,1	7 674,4	4 855,4
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	2918 036,5	128 873,5	2789 163,0	2055 805,4

BILAN PASSIF

En milliers d'euros

Rubriques	2019	2018
Capital (dont versé 255 195 821)	255 195,8	245 425,3
Primes d'émission, de fusion, d'apport	311 769,6	407 865,6
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	21 045,3	20 003,0
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres		
Report à nouveau		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	13 905,2	20 845,7
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	601 915,9	694 139,5
Provisions pour risques	63 523,7	778,1
Provisions pour charges	918,5	
PROVISIONS	64 442,2	778,1
Produits des émissions de titres participatifs	195 078,3	195 078,3
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES	195 078,3	195 078,3
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	1291 852,9	789 906,6
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	80 125,0	146 409,6
Emprunts et dettes financières diverses	544 951,0	222 233,0
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours	218,1	
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 186,3	4 543,1
Dettes fiscales et sociales	752,9	1 092,6
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 859,8	180,3
Autres dettes	2 780,5	1 444,3
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
DETTES	1927 726,6	1165 809,4
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	2789 163,0	2055 805,4

3.2 ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

Altarea est une Société en Commandite par Actions dont les actions sont admises depuis 2004 aux négociations sur le marché réglementé unique Eurolist d'Euronext Paris S.A. (compartiment A). Le siège social est situé 8, avenue Delcassé à Paris 8ème.

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

Cette annexe est établie en milliers d'euros. Ces comptes annuels ont été arrêtés par la Gérance le 2 mars 2020 après examen par le Conseil de Surveillance.

3.2.1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Altarea a réalisé le placement d'une émission obligataire de 500 millions d'euros le 17 octobre 2019 auprès d'investisseurs européens (soit 494 millions d'euros net).

3.2.2 PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

3.2.2.1 Référentiel et comparabilité des comptes

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

Les principes et méthodes comptables sont identiques à ceux appliqués pour l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

3.2.2.2 Principes et méthodes comptables

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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

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

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

VALEUR BRUTE DES IMMEUBLES

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

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

AMORTISSEMENT DES IMMEUBLES

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

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

DEPRECIATION DES IMMEUBLES

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

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

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

AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

TITRES DE PARTICIPATION

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

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

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

CREANCES RATTACHEES AUX PARTICIPATIONS ET PRETS

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

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

CREANCES

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

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

ACTIONS PROPRES

Les actions propres sont enregistrées dans les comptes suivants :

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

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

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

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

AUTRES VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

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

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

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

PROVISIONS

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

INDEMNITE DE DEPART A LA RETRAITE

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

FRAIS DE MISE EN PLACE DES EMPRUNTS

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

CHARGES ET PRODUITS LOCATIFS

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

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

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

FRAIS DE COMMERCIALISATION

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

INSTRUMENTS FINANCIERS

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

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

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

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

IMPOTS

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

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

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

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

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

3.2.3 COMMENTAIRES, CHIFFRES, ET TABLEAUX ANNEXES

3.2.3.1 NOTES RELATIVES AUX POSTES DE BILAN – ACTIF

3.2.3.1.1 Immobilisations incorporelles

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

Immobilisations incorporelles	31/12/2018	Augmentation	Diminution	31/12/2019
Logiciels	1 420,0			1 420,0
Total	1 420,0			1 420,0

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

Amortissements	31/12/2018	Dotations	Reprises	31/12/2019
Logiciels	1 279,6	23,6		1 303,2
Total	1 279,6	23,6		1 303,2

3.2.3.1.2 Immobilisations corporelles

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

Immobilisations corporelles	31/12/2018	Acquisition Apport	Sortie Cession	31/12/2019
TERRAINS	21 881,6		3 619,8	18 261,8
CONSTRUCTIONS	101 065,1	356,5	26 885,9	74 535,6
Structure (Gros Œuvre et VRD)	39 407,2		10 508,4	28 898,8
Façades, Blanchéité	9 851,8		2 627,1	7 224,7
Equipements techniques et IGT	29 555,4		7 881,3	21 674,1
Aménagements et agencements	22 250,6	356,5	5 869,2	16 737,9
AUTRES IMMOBILISATIONS	49,9			49,9
Installations techn., matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport	23,9			23,9
Matériel de bureau, informatique, mobilier	26,0			26,0
Emballages récupérables et divers				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	765,1	6 115,0	240,6	6 639,4
Foncier	176,6	43,5		220,2
Constructions	227,2	4 971,5	221,5	4 977,3
Autres	361,2	1 099,9	19,1	1 442,0
Total	123 761,7	6 471,4	30 746,4	99 486,7

La diminution des immobilisations corporelles est due à la cession du centre commercial Jas de Bouffan à Aix-en-Provence

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

Amortissements	31/12/2018	Dotations	Cessions	31/12/2019
TERRAINS	117,2	13,3		130,6
CONSTRUCTIONS	43 482,3	4 781,7	10 247,1	38 016,9
Structure (Gros-œuvre et VRD)	8 204,4	809,5	1 958,5	7 055,4
Façades	4 159,1	424,5	979,1	3 604,5
Equipements techniques et IGT	15 754,9	1 650,8	3 671,6	13 734,1
Aménagements et agencements	15 364,0	1 896,9	3 638,0	13 622,9
AUTRES IMMOBILISATIONS	48,7			48,7
Installations techn., matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport	23,9			23,9
Matériel de bureau, informatique, mobilier	24,8			24,8
Emballages récupérables et divers				
Total	43 648,2	4 795,1	10 247,1	38 196,2

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

3.2.3.1.3 Immobilisations financières

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

Immobilisations Financières	31/12/2018	Augmentation	Diminution	31/12/2019
TITRES DE PARTICIPATIONS	1365 331,9	12 658,3	12 811,7	1365 178,5
CREANCES FINANCIERES	515 806,8	1091 451,9	363 096,1	1244 162,6
Créances rattachées à des participations	220 402,9	809 029,8	314 830,6	714 602,2
Prêts et autres immobilisations	295 403,9	282 422,1	48 265,5	529 560,4
Total	1881 138,7	1104 110,2	375 907,8	2609 341,1

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

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

- l'acquisition des titres de la SCA NR 21 à hauteur de 1,2 millions d'euros,
- la Transmission Universelle de Patrimoine de la SA SND,

- la création de la SNC Foncière Altarea Montparnasse et la SCCV B2-B3.

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

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

Provisions pour Dépréciations	31/12/2018	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2019
		Dotations	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Dépréciations des titres de participation	14 745,8				14 745,8
Dépréciations des autres immobilis. financières	100 306,4		28 555,5		71 750,9
Total	115 052,2		28 555,5		86 496,7

3.2.3.1.4 Créances

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

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

Tableau des créances (en milliers d'euros)

Créances	Montant brut 2019	Provision	Montant net 2019	Montant net 2018
Créances clients et comptes rattachés	3 757,6	1 901,3	1 856,3	1 543,1
Autres créances	76 618,4		76 618,4	71 387,4
Personnel et comptes rattachés	117,1		117,1	97,6
Avances et acomptes				
Etat, autres collectivités : impôt sur les sociétés	1 324,2		1 324,2	2 312,7
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	3 072,9		3 072,9	2 074,7
Etat, autres collectivités : créances diverses				
Groupe et associés	71 862,1		71 862,1	66 762,9
Débiteurs divers	242,0		242,0	139,5
Total	80 376,0	1 901,3	78 474,6	72 930,4

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

Créances	Montant brut 2019	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Créances clients et comptes rattachés	3 757,6	3 757,6		
Personnel et comptes rattachés	117,1	117,1		
Avances et acomptes				
Etat, autres collectivités : impôt sur les sociétés	1 324,2	1 324,2		
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	3 072,9	3 072,9		
Etat, autres collectivités : créances diverses				
Groupe et associés	71 862,1	71 862,1		
Débiteurs divers	242,0	242,0		
Total	80 376,0	80 376,0		

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

Produits à recevoir inclus dans les postes du bilan	31/12/2019	31/12/2018
Prêts	2 447,1	2 295,4
Etat - produits à recevoir	1 324,2	2 312,7
Créances clients	464,2	323,1
Total	4 235,5	4 931,2

3.2.3.1.5 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont composées d'actions propres pour un montant de 33,1 millions d'euros.

Valeurs mobilières de placement	31/12/2018	Augmentation	Diminution	Provision	31/12/2019
Actions propres	54 597,2	1 620,0	23 099,0		33 118,2
Total	54 597,2	1 620,0	23 099,0		33 118,2
Nb Actions	278 602	8 785	120 979		166 408

Au 31 décembre 2019, les actions propres sont constituées d'une part d'actions destinées à l'animation de cours et d'autre part d'actions destinées à être livrées aux salariés des filiales de la société.

3.2.3.1.6 Instruments de trésorerie

Instruments de trésorerie	31/12/2018	Augmentation	Diminution	Provision	31/12/2019
Instruments de trésorerie	33 711,0		33 711,0		
Total	33 711,0		33 711,0		

Le montant qui restait à amortir au 31 décembre 2018 a été comptabilisé en charge au cours de l'exercice du fait du non adossement des instruments financiers concernés.

3.2.3.1.7 Tableau des dépréciations

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

Provisions pour Dépréciations	31/12/2018	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2019
		Dotations	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Dépréciations des stocks et en cours					
Dépréciations des comptes clients	1 919,5	396,3	109,5	305,0	1 901,3
Autres dépréciations					
Total	1 919,5	396,3	109,5	305,0	1 901,3

3.2.3.2 NOTES RELATIVES AUX POSTES DE BILAN – PASSIF

3.2.3.2.1 Capitaux propres et fonds propres

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

Capitaux Propres	31/12/2018	Affectation	Dividendes	Augment. capital et apports	Variation 2018	31/12/2019
Capital Social	245 425,3			9 770,5		255 195,8
Prime d'émission / apport / Ecart de réévaluation	407 865,6		(185 849,9)	89 753,9		311 769,6
Réserve légale	20 003,0	1 042,3				21 045,3
Réserve disponible						
Report à nouveau						
Résultat de l'exercice	20 845,7	(1 042,3)	(19 803,4)		13 905,2	13 905,2
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
Total	694 139,5		(205 653,3)	99 524,4	13 905,2	601 915,9

Après affectation de 5 % du résultat de l'exercice soit 1 042,28 milliers d'euros à la réserve légale, l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 29 mai 2019 a décidé le versement d'un dividende unitaire de 12,75 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019, soit un montant total de 205,6 millions d'euros aux associés commanditaires et le versement d'un dividende précipitaire à l'associé commandité de 3,04 millions d'euros.

Le capital au 31 décembre 2019 s'élève à 255,2 millions d'euros, divisé en 16 700 762 actions au nominal de 15,28 euros et de 10 parts de commandité au nominal de 100 euros.

Le montant des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée est de 195 millions euros au 31 décembre 2019.

3.2.3.2.2 Provisions

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

Provisions pour Risques & Charges	31/12/2018	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2019
		Dotations	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Provisions pour impôts			914,5		914,5
Autres provisions pour risques et charges	778,1	63 257,4		507,7	63 527,8
Total	778,1	64 171,8		507,7	64 442,2

Les provisions pour risques et charges concernent la provision Market To Market pour 62,9 millions d'euros et des droits à actions gratuites de salariés.

3.2.3.2.3 Emprunts et autres dettes

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

Emprunts et autres Dettes	31/12/2019	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2018
DETTES FINANCIERES	1917 147,1	555 720,4	809 783,8	551 642,9	1158 549,1
Autres emprunts obligataires	1291 852,9	11 852,9	730 000,0	550 000,0	789 906,6
Emprunts bancaires	504 408,8	424 625,0	79 783,8		316 261,2
Dépôts et cautionnements reçus	1 642,9			1 642,9	2 123,9
Groupe et associés	119 024,3	119 024,3			50 257,5
Autres dettes	218,1	218,1			
DETTES ET AUTRES DETTES	10 579,5	10 579,5			7 260,3
Fournisseurs et comptes rattachés	2 186,3	2 186,3			4 543,1
Dettes Personnel et Organismes sociaux	195,5	195,5			370,2
Dettes fiscales	557,4	557,4			722,4
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 859,8	4 859,8			180,3
Autres dettes	2 780,5	2 780,5			1 444,3
Produits constatés d'avance					
Total	1927 726,6	566 299,9	809 783,8	551 642,9	1165 809,4

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

Variation de l'amortissement sur la prime	31/12/2018	+	-	31/12/2019
Prime de remboursement des obligations	4 855,4	3 795,0	976,1	7 674,4
Total	4 855,4	3 795,0	976,1	7 674,4

Les emprunts obligataires ont fait l'objet d'une prime d'émission, amortie sur la durée de l'emprunt et à hauteur de 976,1 millions d'euros au titre de l'exercice 2019.

La prime d'émission obligataire de 3,8 millions d'euros a été versée dans le cadre du nouvel emprunt obligataire contracté le 17 octobre 2019.

Au 31 décembre 2019, les emprunts bancaires hors intérêts courus s'élèvent à 80 millions d'euros.

Tableau des charges à payer dans les postes de bilan

Charges à payer inclus dans les postes du bilan	31/12/2019	31/12/2018
Emprunts et dettes financières	10 795,7	10 038,3
Fournisseurs et comptes rattachés	341,2	484,2
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 186,8	64,3
Impôts, taxes et versements assimilés	4,5	204,9
Charges de personnel		
Groupe et associés	1 237,9	3 792,2
Divers	2 694,1	143,0
Total	19 260,3	14 726,8

3.2.3.3 NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

3.2.3.3.1 Chiffre d'affaires

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

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

Chiffre d'affaires en milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Loyers & Charges locatives refacturées	11 622,3	11 856,3
Droits d'entrée		
Prestations	5 254,8	8 024,0
Autres	26,7	30,4
Total	16 903,8	19 910,7

3.2.3.3.2 Autres produits d'exploitation

Produits d'exploitation en milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Production immobilisée	6 092,0	606,6
Reprises de provisions & dépréciations	922,1	1 106,5
Refacturations intra groupe et transferts de charges	6,7	4,2
Autres	128,1	399,1
Total	7 149,0	2 116,3

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

3.2.3.3.3 Charges d'exploitation

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

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

Charges d'exploitation en milliers d'euros		31/12/2019	31/12/2018
Charges locatives et Copropriété	(1)	1 391,1	859,7
Entretien et Réparations		93,2	545,6
Primes d'Assurance		82,5	74,9
Commissions et honoraires	(2)	13 620,4	20 576,3
Publicité et relations publiques		81,6	102,5
Services Bancaires et comptes assimilés	(3)	3 840,6	1 924,3
Impôts & Taxes		2 948,4	649,2
Charges de personnel		1 394,5	2 055,8
Dotations aux amortissements et provisions		6 443,8	6 589,1
Achats immobilisés	(4)	6 092,0	606,6
Indemnités de résiliation et d'éviction			95,0
Autres Charges		729,0	1 004,1
Total		36 717,1	35 083,1

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

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

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

(4) Les achats immobilisés en 2019 sont relatifs à des travaux réalisés sur le patrimoine immobilisé activés en contrepartie de la production immobilisée constatée dans les autres produits d'exploitation.

3.2.3.3.4 Résultat financier

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Produits financiers		
- Dividendes	108 823,1	55 626,8
- Intérêts sur prêts	3 134,0	9 554,9
- Produits de comptes courants	2 748,4	2 532,0
- Autres produits financiers/SWAP	5 442,7	3 184,4
- Commissions sur Cautions	1 216,2	3 527,2
- Remontées filiales	18 090,0	135,1
- Reprises sur provisions pour dépréciations des immobilisations financières	28 555,5	
- Reprises sur provisions pour dépréciations des VMP		
- Autres produits financiers	31,7	228,3
- Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total	168 041,5	74 788,7
Charges financières		
- Dotations financières aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	63 919,0	880,4
- Dotations financières pour dépréciation des VMP		
- Intérêts sur emprunts externes	25 284,0	25 365,7
- Charges de comptes courants	375,1	347,7
- Charges sur instruments financiers (Swaps, Caps)	4 284,2	5 722,2
- Intérêts bancaires	6 425,9	7 677,0
- Remontées filiales	689,2	5 057,1
- Autres charges financières	62 370,9	7 598,6
Total	163 348,3	52 648,8
Résultat Financier	4 693,1	22 139,9

Le poste « dividendes » est essentiellement constitué de distributions effectuées par Alta Blue et Foncière Altarea.

Une reprise sur la dépréciation de la créance de Altalux Italy de 28,5 millions d'euros a été constatée en 2019.

Les autres charges financières de 62,4 millions d'euros correspondent aux charges sur instruments de couverture résiliés non adossés. Une dotation pour provision pour Mark to Market a été constatée à hauteur de 62,9 millions d'euros sur les instruments résiduels non adossés.

3.2.3.3.5 Résultat exceptionnel

En milliers d'euros	31/12/2019	31/12/2018
Produits Exceptionnels		
- Produits exceptionnels sur opérations de gestion	50,8	134,1
- Produits exceptionnels sur opérations en capital	64 138,5	38 190,6
* Dont produits de cession d'actifs	43 601,1	20 707,8
* Dont Refacturation livraison actions gratuites aux salariés	20 537,4	17 482,8
- Reprises sur provisions et transferts de charges		
* Dont reprises aux provisions pour garantie locative		
Total	64 189,2	38 324,7
Charges Exceptionnelles		
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0,5	65,7
* Dont travaux preneurs		
* Dont provision Garantie locative		
- Charges exceptionnelles sur opérations en capital	40 983,1	26 822,5
- Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations		
* Dont provisions pour garantie locative		
Total	40 983,6	26 888,1
Résultat Exceptionnel	23 205,7	11 436,6

Le résultat exceptionnel est essentiellement constitué de la cession du centre commercial Jas de Bouffan à Aix-en-Provence

3.2.3.3.6 Impôt sur les sociétés

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

Ventilation de la charge d'impôt

Résultats comptables	Résultat avant impôt			Impôt	Résultat net		
	Secteur exonéré	Secteur taxable	Total		Secteur taxable	Secteur exonéré	Total
Résultat d'exploitation	(4 458,9)	(8 154,7)	(12 613,6)		(4 458,9)	(8 154,7)	(12 613,6)
Résultat financier	(31 854,9)	36 555,1	4 700,1	1 329,3	(31 854,9)	35 225,8	3 370,8
Résultat exceptionnel	23 151,4	(3,5)	23 147,9		23 151,4	(3,5)	23 147,9
Total	(13 162,4)	28 396,9	15 234,5	1 329,3	(13 162,4)	27 067,6	13 905,2

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

	31/12/2018	Variations	31/12/2019
Allègements		+	-
Déficit fiscal	(391 512,6)	(11 210,3)	(380 302,3)
Base Totale	(391 512,6)	(11 210,3)	(380 302,3)
Impôt ou économie d'impôt	(130 504,2)	(12 625,5)	(117 878,7)

VERIFICATION DE COMPTABILITE

Une notification de rectification portant sur les exercices 2014 à 2016 a été reçue par la société. En accord avec ses conseils, Altarea SCA a contesté la rectification mais a procédé au paiement des sommes mises en recouvrement à hauteur de 2,7 millions d'euros. Une créance d'impôt a été constatée en contrepartie.

3.2.3.4 AUTRES RENSEIGNEMENTS

3.2.3.4.1 Parties liées

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

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

3.2.3.4.2 Engagements hors bilan

INSTRUMENTS FINANCIERS

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

Instrument financiers en milliers d'euros	2019	2018
SWAP/ Total (Nominal)	575 000,0	1810 000,0
CAP/ Total (Nominal)		106 500,0
Total	575 000,0	1916 500,0

La juste valeur des instruments de couverture représente un montant négatif de 27,3 millions d'euros au titre des SWAP au 31 décembre 2019.

INCIDENCE SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Incidence sur le compte de résultat en milliers d'euros	2019	2018
Produits d'intérêts	2 896,1	677,0
Charges d'intérêts	347,6	331,5
Total	2 548,5	345,5

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

Tableau des échéances de swap et cap à fin décembre en milliers d'euros	2019	2020	2021	2022	2023
Swap	575 000,0	950 000,0	900 000,0	900 000,0	900 000,0
Cap					
Altarea Payeur Taux Fixe (Total)	575 000,0	950 000,0	900 000,0	900 000,0	900 000,0

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

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

ENGAGEMENTS SOCIAUX

Les engagements sociaux liés aux Indemnités de Fin de Carrière sont estimés à 76,9 millions d'euros au 31 décembre 2019.

ENGAGEMENTS DONNES

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

Altarea SCA se porte caution à hauteur de 555 millions d'euros pour d'autres sociétés du groupe. Ces engagements comprennent principalement des cautions solidaires et garanties demande octroyées par Altarea SCA en faveur de ses filiales.

Les covenants spécifiques aux crédits corporate portés par la société Altarea SCA représentant

un montant autorisé maximum de 1 935 millions d'euros (dont 575 millions d'euros de non tiré sur la dette corporate) sont les suivants :

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

- Principaux covenants au niveau du groupe Altarea :

- Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société (Loan To Value ou LTV Consolidé Altarea) < 60 % (33,2 % au 31 décembre 2019) ;

- Résultat Opérationnel (colonne Cash-flow des opérations ou FFO)/Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société ≥ 2 (Interest Cover Ratio ou ICR Consolidé Altarea) (7,3 au 31 décembre 2019).

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

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

Date d'attribution	Nombre de droits attribués		Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2018	Attributions	Livraisons	Modifications des droits ^(a)	Droits en circulation au 31/12/2019
Plans d'attribution sur titres Altarea								
10 novembre 2016	12 450	12 450 ^(b)	11 avril 2019	8 450		(5915)	(2 535)	
14 décembre 2016	33 365	33 365 ^(b)	10 avril 2019	29 407		(21824)	(7 583)	
22 mars 2017	1500	1500 ^(b)	10 avril 2019	1000		(751)	(249)	
6 avril 2017	11500	11500 ^(b)	30 avril 2019	11500		(8050)	(3450)	
15 février 2018	28 820	28 820	15 février 2019	27 310		(26 740)	(570)	
19 février 2018	32 480	32 480	19 février 2019	31575		(31283)	(292)	
21 février 2018	12 424	12 424	21 février 2020	12 139		(53)	(382)	11704
2 mars 2018	33 129	33 129 ^(b)	2 mars 2020	31754			(2 139)	29 585
6 mars 2018	3 430	3 430	6 mars 2019	3 340		(3 340)		
28 mars 2018	1410	1410	28 mars 2019	1410		(1410)		
29 mars 2018	8 453	8 453	29 mars 2019	8 453		(8 453)		
30 mars 2018	4 327	4 327	30 mars 2020	4 327			(60)	4 177
1 juin 2018	2 000	2 000	1 juin 2019	2 000		(2 000)		
20 juillet 2018	41 500	41 500 ^(b)	31 mars 2021	41 500				41 500
7 septembre 2018	14 800	14 800 ^(b)	31 mars 2021	14 800				14 800
25 septembre 2018	1 000	1 000	31 mars 2020	1 000				1 000
3 décembre 2018	5 000	5 000 ^(b)	31 mars 2021	5 000				5 000
19 décembre 2018	1 850	1 850 ^(b)	31 mars 2020		1 850		0	1 850
19 décembre 2018	2 000	2 000 ^(b)	31 mars 2021		2 000		0	2 000
15 mars 2019	28 804	28 804	15 mars 2020		28 804	(34)	(213)	28 557
18 mars 2019	9 461	9 461	18 mars 2021		9 461	(34)	(90)	9 337
19 mars 2019	41 531	41 531	19 mars 2022		41 531		(1312)	40 219
6 juin 2019	1 355	1 355	20 mars 2022		1 355		0	1 355
18 octobre 2019	2 000	2 000	30 mars 2021		2 000		0	2 000
21 octobre 2019	20 000	20 000 ^(b)	30 mars 2022		20 000		0	20 000
18 décembre 2019	3 000	3 000 ^(b)	31 mars 2021		3 000			3 000
Total	357 589	357 589		234 964	110 001	(109 887)	(18 984)	216 094

(a) : droits annulés pour motifs de départ, de transfert, du fait de conditions de performance non atteintes de manière certaine ou de modifications de conditions des plans

(b) : plans soumis à des conditions de performance

3.2.3.4.3 Effectifs

L'effectif moyen de la Société est de 1 personne au 31 décembre 2019.

3.2.3.4.4 Evénements postérieurs à la clôture

Il n'y a pas d'événement majeur postérieur à la clôture et antérieur à la date d'arrêt des comptes.

3.2.3.4.5 Informations liées aux fusions et opérations assimilées

Au 16 avril 2019, Altarea SCA en sa qualité d'associé unique de la Société Nivernaise de Distribution - SND, a décidé la Transmission Universelle de Patrimoine de la Société Nivernaise de Distribution.

3.2.3.5 TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Sociétés	Capital	Capitaux propres autre que le capital	Quote-part détenue	Valeur Brute des titres	Valeur Nette des titres	Prêts et avances consentis	Valeur nette des Prêts et Avances	Montant des cautions et avals	Résultats du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société	CAHT
FILIALES (+ 50%)											
SAS FONCIERE ALTAREA - 363 900 689	7 783,7	660 536,6	100,00%	779 241,9	779 241,9	540 632,0	540 632,0		178 189,4	94 863,8	-
SCA ALTAREIT - 563 091 060	2 626,7	298 360,6	99,63%	91 636,0	91 636,0	97,8	97,8	443 333,3	2 527,3	-	1 222,7
SNC ALTAREAMANAGEMENT - 539 105 375	10,0	860,4	99,99%	10,0	10,0			-	860,4	-	55 809,9
SAS ALTA DEVELOPPEMENT ITALIE - 444 561 476	12 638,2	(70 073,6)	100,00%	14 745,8		57 436,4	57 436,4	-	(772,5)	-	-
SAS ALTA BLUE - 522 193 796	306 102,0	292 284,6	61,77%	437 688,9	437 688,9	-	-	-	70 060,8	13 968,3	-
SARL SCCCBC - 352 781 389	8,0	149,1	100,00%	0,0	0,0	-	-	-	(0,1)	-	-
SARL ALTALUX SPAIN	1 100,0	(198,6)	100,00%	10 517,0	10 517,0	192,0	192,0	-	(40,9)	-	-
SNC BEZONS COEUR DE VILLE COMMERCES - 819 866 500	10,0	(0,4)	99,99%	10,0	10,0	15,9	15,9	-	(0,4)	-	-
ALTA MIR - 833 669 666	1,0	92,5	100,00%	100,0	100,0	-	-	-	(2,0)	-	-
FONCIERE ALTAREAMONTPARVASSE - 847 726 660	10,0	1 077,4	99,99%	10,0	10,0	54 505,1	54 505,1		1 077,4		
SCA NR 21 - 389 065 152	1 502,3	(1 575,7)	84,37%	1 215,7	1 215,7	243,1	243,1		(115,7)		
PARTICIPATIONS (10 à 50%)											
BERCY VILLAGE 2	1 633,6	1 159,8	15,00%	18 560,0	18 560,0	3 021,2	3 021,2	-	1 159,8	-	-
SCI ISSY PONT	40,0	(2 763,1)	25,00%	10,0	10,0	39 037,2	39 037,2	-	(2 763,1)	-	-
SNC AF INVESTCO 4	1,0	(8 665,1)	50,00%	0,0	0,0			-	(537,9)	-	-
SCCV B2 B3	1,0	30 412,3	50,00%	0,5	0,5	17 491,2	17 491,2		30 413,3		89 438,5
SCI LIMOGES INVEST	1,0	686,9	25,00%	11 432,1	11 432,1	1 888,8	1 888,8		686,9		4 983,4
SCI ISSY COEUR DE VILLE BUREAUX 2	1,0	(12,1)	50,00%	0,5	0,5	90,5	90,5	-	(4,0)	-	-
TOTAL DES PARTICIPATIONS > 10%				1 365 177	1 350 432	714 601	714 601				

Siège social des filiales et participations : 8, avenue Delcassé Paris 8^e.