

Altarea

Exercice clos le 31 décembre 2024

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

FORVIS 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 2024

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société Altarea,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Altarea relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

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

Risque identifié	Notre réponse
<p>Les titres de participation, les créances rattachées à des participations et les prêts figurant au bilan au 31 décembre 2024 pour un montant net de M€ 2 151 représentent un poste significatif du bilan (95 % de l'actif). Les titres de participation sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité. Les créances rattachées à des participations et les prêts rattachés à des participations indirectes sont comptabilisés à leur valeur d'apport ou à leur valeur nominale.</p> <p>Comme indiqué dans les paragraphes « Titres de participation » et « Créances rattachées aux participations et prêts » de la note 3.2.2.2 « Principes et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels, la valeur d'utilité des titres de participation est appréciée par la direction en fonction de critères multiples tels que l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de rentabilité, les perspectives de développement à long terme et la conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous-filiales. Les créances et les prêts présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement sont dépréciés, en tenant compte notamment des caractéristiques de l'avance, de la capacité de remboursement de la filiale et de ses perspectives d'évolution.</p> <p>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).</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation.</p> <p>Nos travaux ont notamment consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ prendre connaissance des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes à l'estimation de la valeur d'utilité des titres de participation ;▶ rapprocher l'actif net retenu par la direction dans ses évaluations avec les données sources issues des comptes des filiales ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques le cas échéant, et examiner les éventuels ajustements opérés ;▶ vérifier, par sondages, l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'utilité retenues ;▶ recalculer, par sondages, les dépréciations enregistrées par votre société. <p>Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont également consisté, le cas échéant, à :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées à des participations et des prêts au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ;▶ examiner la nécessité de comptabiliser une provision pour risques dans le cas où votre société s'est engagée à supporter les pertes d'une filiale présentant des capitaux propres négatifs.

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

■ Autres informations

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

- Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du Code monétaire et financier, établis sous la responsabilité de la gérance.

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

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

- Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Altarea par votre assemblée générale du 24 mai 2022 pour le cabinet FORVIS MAZARS et du 28 mai 2010 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2024, le cabinet FORVIS MAZARS était dans la troisième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la quinzième année.

Antérieurement, le cabinet ERNST & YOUNG Audit était commissaire aux comptes depuis 2004.

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

■ Objectif et démarche d'audit

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

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

■ Rapport au comité d'audit

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

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

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 821-27 à L. 821-34 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris-La Défense, le 11 mars 2025

Les Commissaires aux Comptes

FORVIS MAZARS

ERNST & YOUNG et Autres

DocuSigned by:
 Gilles MAGNAN
0ACA167EB2014A5...

Gilles Magnan

DocuSigned by:
 Johanna Darmon
EAC2FEFC31074D8...

Johanna Darmon

Signed by:
 Jean-Roch Varon
2D89241B7BAA442...

Jean-Roch Varon

Signed by:
 Soraya Ghannem
1A532848F719462...

Soraya Ghannem

3.1 ETATS FINANCIERS

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

Rubriques (en milliers d'euros)	2024	2023
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens et services)	9 366,3	8 208,5
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	9 366,3	8 208,5
Production stockée		
Production immobilisée	1 500,1	11 385,4
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts charges	1 303,1	536,0
Autres produits	17,8	(19,5)
PRODUITS D'EXPLOITATION	12 187,3	20 110,5
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	7 820,7	19 531,0
Impôts, taxes et versements assimilés	153,8	589,4
Salaires et traitements	856,4	737,4
Charges sociales	221,3	201,9
DOTATIONS D'EXPLOITATION		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	2 179,0	1 340,5
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	27,3	121,6
Pour risques et charges : dotations aux provisions	92,4	266,3
Autres charges	1 147,6	693,8
CHARGES D'EXPLOITATION	12 498,5	23 481,8
RESULTAT D'EXPLOITATION	(311,2)	(3 371,3)
OPERATIONS EN COMMUN		
Bénéfice ou perte transférée		
Perte ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participations	64 746,5	85 988,1
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	3 812,4	7 383,5
Autres intérêts et produits assimilés	83 089,3	51 306,4
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	11 098,6	162,0
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
PRODUITS FINANCIERS	162 746,7	144 840,0
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	7 448,9	12 670,0
Intérêts et charges assimilées	104 615,9	124 320,1
Différences négatives de change	1,1	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
CHARGES FINANCIERES	112 065,8	136 990,0
RESULTAT FINANCIER	50 680,9	7 850,0
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	50 369,8	4 478,6

COMPTE DE RESULTAT (suite)

Rubriques (en milliers d'euros)	2024	2023
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	64 505,9	20 050,0
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		312,9
PRODUITS EXCEPTIONNELS	64 505,9	20 362,9
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0,3	2,8
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	70 139,4	20 733,2
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	70 139,7	20 736,0
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(5 633,8)	(373,1)
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices		(1 082,4)
TOTAL DES PRODUITS	239 440,0	185 313,4
TOTAL DES CHARGES	194 704,0	180 125,5
BENEFICE OU PERTE	44 735,9	5 187,9

BILAN ACTIF

Rubriques (en milliers d'euros)	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2024	31/12/2023
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets, licences, marques	1 420,0	1 420,0		
Fonds commercial				
Immobilisations incorporelles en-cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	5 728,5		5 728,5	5 728,5
Constructions	55 142,0	18 164,4	36 977,6	37 270,4
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres	49,9	48,7	1,2	1,2
Immobilisations corporelles en-cours	264,3		264,3	656,1
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations	1476 626,0	9 856,2	1466 769,8	1476 852,6
Créances rattachées à des participations	623 091,4		623 091,4	571 320,5
Autres titres immobilisés				
Prêts	60 876,3		60 876,3	138 634,7
Autres immobilisations financières	6,1		6,1	3 719,2
ACTIF IMMOBILISE	2 223 204,6	29 489,2	2 193 715,3	2 234 183,3
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	6 020,0	3 164,3	2 855,7	4 545,1
Autres	25 861,0		25 861,0	52 155,0
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 662 354 euros)	662,4		662,4	14 899,3
INSTRUMENTS DE TRESORERIE	16 103,6		16 103,6	47 979,3
DISPONIBILITES	18 970,7		18 970,7	1 040,9
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance				
ACTIF CIRCULANT	67 617,6	3 164,3	64 453,3	120 619,5
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts	2 289,1		2 289,1	2 389,0
Ecarts de conversion actif	6 701,0		6 701,0	
TOTAL GENERAL	2 299 812,3	32 653,5	2 267 158,8	2 357 191,8

BILAN PASSIF

Rubriques (en milliers d'euros)	2024	2023
Capital (dont versé 334 591,8)	334 591,8	316 866,8
Primes d'émission, de fusion, d'apport	330 711,5	420 375,9
Ecart de réévaluation	(1 499,5)	(1 499,5)
Réserve légale	31 394,3	31 134,9
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	0,0	0,0
Autres		
Report à nouveau		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	44 735,9	5 187,9
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	739 934,1	772 066,1
Provisions pour risques	6 804,8	520,4
Provisions pour charges		
PROVISIONS	6 804,8	520,4
Produits des émissions de titres participatifs	223 499,8	223 499,8
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES	223 499,8	223 499,8
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	1117 365,1	1070 681,4
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	36 852,9	26 356,2
Emprunts et dettes financières diverses	127 987,9	254 760,8
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours	20,0	20,8
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 831,6	4 401,4
Dettes fiscales et sociales	1 041,9	1 137,1
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 045,7	3 101,2
Autres dettes	7 775,0	646,7
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
DETTES	1296 920,1	1361 105,5
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	2267 158,8	2357 191,8

3.2 ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

Altarea est une Société en Commandite par Actions dont les actions sont admises depuis 2004 aux négociations sur le marché réglementé unique Eurolist d'Euronext Paris S.A. (compartiment A). Le siège social est situé 87, rue de Richelieu à Paris 2^{ème}.

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

Cette annexe est établie en milliers d'euros. Ces comptes annuels ont été arrêtés par la Gérance le 25 février 2025 après examen par le Conseil de Surveillance.

3.2.1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

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. Les Vendeurs ont successivement allégué un préjudice de 228 millions d'euros en 2022, 707 millions d'euros en 2023, montant qui a été porté à 1173 millions d'euros en 2024 dans leurs dernières conclusions.

Altarea considère que sa responsabilité n'est pas engagée, et s'oppose ainsi fermement aux demandes formulées qu'elle considère infondées et estime tout à l'inverse que ce sont les Vendeurs qui sont à l'origine de l'échec de l'opération de sorte que ces derniers ne sauraient se prévaloir de préjudices qui sont injustifiés, tant dans leur principe même que leur évaluation, au regard des éléments de fait et de droit.

Altarea et Alta Percier font état de préjudices que le Groupe a subis et ont sollicité en conséquence, dans leurs conclusions déposées, en juin 2022 puis en juillet 2023, la condamnation des Vendeurs au paiement de dommages et intérêts d'un montant de 330 millions d'euros.

Dans un jugement du 4 février 2025 le Tribunal des Activités Economiques de Paris a jugé qu'Altarea n'avait procédé à aucune résolution fautive du protocole d'acquisition et débouté intégralement les vendeurs de Primonial de leurs demandes indemnitaires à l'encontre d'Altarea

Le Tribunal a ainsi statué de la manière suivante :

« Dit que la société Alta Percier n'a procédé à aucune résolution fautive du Protocole ni empêché la réalisation de la cession du 2 mars 2022 en méconnaissance de son obligation de coopération et de ses autres engagements au titre du protocole de cession du 23 juillet 2021. »

« Déboute les Vendeurs Principaux de leur demande, à titre subsidiaire, de résolution judiciaire du Protocole aux torts de la société Alta Percier. »

« Déboute les Vendeurs Principaux de leurs demandes de condamnation solidaire des sociétés Alta Percier et Altarea aux titres de préjudices de non-réinvestissement, de non-perception des rendements, d'image, et de frais directs et coûts internes. »

« Déboute les Vendeurs Investisseurs Individuels de leurs demandes de condamnation solidaire des sociétés Alta Percier et Altarea aux titres de perte de chance de réaliser une plus-value, de non-emploi des produits de cession, de perte de chance de réinvestir dans les nouveaux management packages, de préjudice d'image et de carrière, et de frais exposés. »

Le Tribunal a également débouté Altarea et ses filiales de ses demandes reconventionnelles.

Ce jugement est susceptible d'appel. En accord avec ses conseils aucune provision n'a été comptabilisée par le Groupe.

Réalisation d'une émission obligataire de 300 millions d'euros

Altarea a réalisé le 2 octobre 2024 une émission obligataire de 300 millions d'euros à échéance 7 ans (2 octobre 2031) avec un coupon annuel de 5,50%. Cette émission s'inscrit dans une stratégie de financement visant à consolider la position de liquidité et à allonger la durée de la dette.

Renforcement des fonds propres

Le paiement partiel du dividende en actions en date du 5 juillet 2024 a conduit à une augmentation de capital de 16,5 millions d'euros, assortie d'une prime d'émission de 74,8 millions d'euros, entraînant la création de 1 080 657 actions nouvelles.

Dans le cadre du FCPE des salariés, une augmentation de capital réservée a été émise à hauteur de 0,1 millions d'euros, assortie d'une prime d'émission de 0,6 million d'euros, conduisant à la création de 8 930 actions nouvelles.

Cession des participations détenues dans MRM, BV2 et Limoges Invest

Altearea a cédé la participation de 15,94% qu'elle détenait dans la société MRM pour 15,3 millions, dégageant une moins-value - nette de la reprise de provision dotée fin 2023 - de 6,5 millions d'euros.

La société a par ailleurs apporté à Foncière Altearea les participations qu'elle détenait dans les sociétés BV2 (15%) et Limoges Invest (20%). Ces apports ont été réalisés à la valeur réelle s'agissant de BV2 et à la valeur comptable s'agissant de Limoges Invest pour une valorisation totale de 33,8 M€. Ils ont été rémunérés en titres Foncières Altearea et ont dégagé une plus-value de cession de 3,8 millions d'euros.

Les résultats de cession (hors reprise de provision) sont classés en résultat exceptionnel en Produits et Charges sur opérations en capital.

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 2023.

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 un expert externe (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 ET ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES

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.

Une provision est constituée lorsqu'il est probable que les attributions gratuites d'actions donneront lieu à une sortie de ressources. Pour déterminer cette provision, il est tenu compte du coût des actions acquises et affectées à chacun des plans et/ou du coût des actions à acquérir pour servir ces plans. En fonction des conditions des plans, la provision est, le cas échéant, constituée au fur et à mesure que les services sont rendus par les bénéficiaires. La provision est reprise à la date de livraison des actions qui donne lieu à la constatation d'une moins-value à hauteur du coût d'acquisition moyen des actions correspondantes.

AUTRES VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

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

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

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

PROVISIONS

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

INDEMNITE DE DEPART A LA RETRAITE

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

FRAIS DE MISE EN PLACE DES EMPRUNTS

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

CHARGES ET PRODUITS LOCATIFS

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

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

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

FRAIS DE COMMERCIALISATION

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

INSTRUMENTS FINANCIERS

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

Les charges et produits sur instruments financiers à terme conclus dans le cadre de la couverture du risque de taux de la société (swaps/caps) sont comptabilisés conformément aux principes édictés

dans le règlement de l'ANC 2015-05 du 2 juillet 2015 relatif aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture.

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

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

IMPOTS

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

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

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

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

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

3.2.3 COMMENTAIRES, CHIFFRES, ET TABLEAUX ANNEXES

3.2.3.1 NOTES RELATIVES AUX POSTES DE BILAN – ACTIF

3.2.3.1.1 Immobilisations incorporelles

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

Immobilisations incorporelles	31/12/2023	Augmentation	Diminution	31/12/2024
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	31/12/2023	Dotations	Reprises	31/12/2024
Logiciels	1 420,0			1 420,0
Total	1 420,0			1 420,0

3.2.3.1.2 Immobilisations corporelles

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

Immobilisations corporelles	31/12/2023	Acquisition Apport	Sortie Cession	31/12/2024
TERRAINS	5 728,5			5 728,5
CONSTRUCTIONS	53 255,8	1 886,2		55 142,0
Structure (Gros Œuvre et VRD)	20 837,3			20 837,3
Façades, Etanchéité	5 209,3			5 209,3
Equipements techniques et IGT	15 628,0			15 628,0
Aménagements et agencements	11 581,3	1 886,2		13 467,4
AUTRES IMMOBILISATIONS	49,9			49,9
Installations techn., matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport	23,9			23,9
Matériel de bureau, informatique, mobilier	26,0			26,0
Emballages récupérables et divers				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	656,1	1 495,7	1 887,5	264,3
Foncier				
Constructions	648,9	1 178,4	1 827,3	
Autres	7,2	317,3	60,2	264,3
Total	59 690,3	3 381,8	1 887,5	61 184,7

L'augmentation du poste Immobilisations corporelles concerne l'extension du retail park La Vigie (Strasbourg).

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

Amortissements	31/12/2023	Dotations	Cessions	31/12/2024
TERRAINS				
CONSTRUCTIONS	15 985,4	2 179,0		18 164,4
Structure (Gros-œuvre et VRD)	2 834,0	435,4		3 269,4
Façades	1 529,1	233,6		1 762,7
Equipements techniques et IGT	6 080,4	925,6		7 006,0
Aménagements et agencements	5 541,9	584,5		6 126,3
AUTRES IMMOBILISATIONS	48,7			48,7
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport	23,9			23,9
Matériel de bureau, informatique, mobilier	24,8			24,8
Emballages récupérables et divers				
Total	16 034,1	2 179,0		18 213,1

3.2.3.1.3 Immobilisations financières

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

Immobilisations Financières	31/12/2023	Augmentation	Diminution	31/12/2024
TITRES DE PARTICIPATIONS	1497 807,4	33 812,3	54 993,7	1476 626,0
CREANCES FINANCIERES	713 674,4	102 244,2	131 944,7	683 973,9
Créances rattachées à des participations	571 320,5	94 428,4	42 657,5	623 091,4
Prêts et autres immobilisations	142 353,9	7 815,8	89 287,2	60 882,5
Total	2211 481,9	136 056,5	186 938,5	2160 599,9

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

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

- La cession de la participation dans MRM pour 25,0 millions d'euros ; cette cession a dégagé une moins-value - nette de la reprise de provision dotée fin 2023 - de 6,5 millions d'euros ;

- L'apport à Foncière Altarea des participations dans les sociétés BV2 et Limoges Invest pour 30,0 millions d'euros ; cet apport a été rémunéré en titres Foncière Altarea pour 33,8 M€ et a dégagé une plus-value de cession de 3,8 millions d'euros.

La variation des créances financières s'explique notamment par l'augmentation des prêts et avances octroyés à Foncière Altarea et Altareit pour 94,4 millions d'euros.

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

Dépréciations	31/12/2023	Augment. de l'exercice		Diminutions de l'exercice		31/12/2024
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées		
Dépréciations des titres de participation	20 954,8			11 098,6		9 856,2
Dépréciations des autres immobilisations financières						
Total	20 954,8			11 098,6		9 856,2

La variation des provisions s'explique essentiellement par les reprises de provisions sur les titres MRM pour 3,1 millions d'euros (cession des titres) et sur les parts de l'OPCI Alta Commerces Europe pour 8,0 millions d'euros (évolution positive de l'actif net réévalué de la société).

3.2.3.1.4 Créances

Elles sont constituées de créances groupe, de créances clients des centres commerciaux, et de créances fiscales. Les créances présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement font l'objet de dépréciation par voie de provision.

Créances	Montant brut 2024	Provision	Montant net 2024	Montant net 2023
Créances clients et comptes rattachés	6 020,0	(3 164,3)	2 855,7	4 545,1
Autres créances	25 861,0		25 861,0	52 155,0
Personnel et comptes rattachés	16,6		16,6	5,4
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				1,4
Impôts sur les bénéfices	3 156,5		3 156,5	3 156,5
Taxe sur la valeur ajoutée	1 464,7		1 464,7	2 843,5
Divers	12,9		12,9	14,1
Groupe et associés	20 141,1		20 141,1	44 286,2
Débiteurs divers	1 069,2		1 069,2	1 847,8
Charges constatées d'avance				
Total	31 881,0	(3 164,3)	28 716,7	56 700,1

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

Créances	Montant brut 2024	à 1 an	A plus d'1 an
Créances clients et comptes rattachés	6 020,0	6 020,0	
Personnel et comptes rattachés	16,6	16,6	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices	3 156,5	3 156,5	
Taxe sur la valeur ajoutée	1 464,7	1 464,7	
Divers	12,9	12,9	
Groupe et associés	20 141,1	20 141,1	
Débiteurs divers	1 069,2	1 069,2	
Charges constatées d'avance			
Total	31 881,0	31 881,0	

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

Produits à recevoir inclus dans les postes du bilan	31/12/2024	31/12/2023
Créances rattachées à des participations		
Autres immobilisations financières		3 713,1
Clients et comptes rattachés	1 551,1	221,7
Autres créances	12,9	12,9
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités	3 340,3	
Total	4 904,3	3 947,7

3.2.3.1.5 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont composées d'actions propres pour un montant de 0,6 million d'euros (14 ,9 millions d'euros au 31 décembre 2023).

Valeurs mobilières de placement	31/12/2023	Augmentation	Diminution	Provision	31/12/2024
Actions propres	14 899,3	6 296,2	20 533,2		662,4
Total	14 899,3	6 296,2	20 533,2		662,4
Nb Actions	137 729	73 022	203 651		7 100

Au 31 décembre 2024, les actions propres sont constituées d'actions destinées à l'animation de cours.

3.2.3.1.6 Instruments de trésorerie

Les instruments de trésorerie correspondent aux soultes et primes versées sur le instruments financiers.

Instruments de trésorerie	31/12/2023	Augmentation	Diminution	Provision	31/12/2024
Instruments de trésorerie	47 979,3	19 113,3	50 989,0		16 103,6
Total	47 979,3	19 113,3	50 989,0		16 103,6

Conformément au règlement de l'ANC 2015-05 du 2 juillet 2015 relatif aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture, les primes et les soultes sont étalées sur la durée de vie des instruments. Le solde à étaler à fin 2024 s'élève à 16,1 millions d'euros à l'actif du bilan.

3.2.3.1.7 Tableau des dépréciations

Provisions pour Dépréciations	31/12/2023	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2024
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Dépréciations des stocks et en cours					
Dépréciations des comptes clients	3 892,3	27,3		755,2	3 164,3
Autres dépréciations					
Total	3 892,3	27,3		755,2	3 164,3

3.2.3.2 NOTES RELATIVES AUX POSTES DE BILAN – PASSIF

Capitaux propres et fonds propres

Capitaux Propres	31/12/2023	Affectation	Dividendes	Augment. capital et apports	Variations 2024	31/12/2024
Capital Social	316 866,8			17 725,0		334 591,8
Primes d'émission et d'apport / Ecart de réévaluation	418 876,4		(163 956,4)	74 292,1		329 212,0
Réserve légale	31 134,9	259,4				31 394,3
Réserve disponible	0,0					0,0
Report à nouveau		4 928,5	(4 928,5)			
Résultat de l'exercice	5 187,9	(5 187,9)			44 735,9	44 735,9
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
Total	772 066,1		(168 884,9)	92 017,1	44 735,9	739 934,1

Après affectation de 5 % du résultat de l'exercice à la réserve légale pour 0,3 millions d'euros, l'Assemblée Générale Mixte des actionnaires du 5 juin 2024 a décidé le versement d'un dividende unitaire de 8 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 réparti entre 166,4 millions d'euros aux associés commanditaires et 2,5 millions d'euros à l'associé commandité au titre d'un dividende précipitaire.

Ce dividende a été partiellement payé en actions, conduisant à une augmentation de capital de 16,5 millions d'euros assortie d'une prime d'émission de 74,8 millions d'euros.

Au 31 décembre 2024, compte tenu des autres opérations sur le capital intervenues au cours de l'exercice (augmentations de capital au titre du FCPE et résultant des livraisons d'actions attribuées gratuitement), le capital s'élève à 334,6 millions d'euros, divisé en 21 896 835 actions au nominal de 15,28 euros et de 10 parts de commandité au nominal de 100 euros.

Le nombre d'actions créés au cours de l'exercice est de 1 160 013.

3.2.3.2.1 Titres Subordonnés à Durée Indéterminée

Le montant des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée est de 223 millions d'euros au 31 décembre 2024.

3.2.3.2.2 Provisions

Provisions pour Risques & Charges	31/12/2023	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2024
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Autres provisions pour risques et charges	520,4	6 793,4	44,5	464,5	6 804,8
Total	520,4	6 793,4	44,5	464,5	6 804,8

Les provisions pour risques et charges au 31 décembre 2024 correspondent principalement à la provision de 6 701 milliers d'euros dotée au cours de l'exercice à hauteur des pertes latentes sur les instruments financiers non adossés.

3.2.3.2.3 Emprunts et autres dettes

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

Emprunts et autres Dettes	31/12/2024	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2023
DETTES FINANCIERES	1282 205,9	147 205,9	535 000,0	600 000,0	1351 798,3
Autres emprunts obligataires	1117 365,1	17 365,1	500 000,0	600 000,0	1070 681,4
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	36 852,9	1 852,9	35 000,0		26 356,2
Emprunts et dettes financières divers	1 789,1	1 789,1			123 938,1
Groupe et associés	126 198,8	126 198,8			130 822,7
DETTES ET AUTRES DETTES	14 714,2	14 714,2			9 307,2
Fournisseurs et comptes rattachés	3 831,6	3 831,6			4 401,4
Personnel et comptes rattachés	38,4	38,4			27,6
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	84,0	84,0			53,4
Impôts sur les bénéfices					
Taxe sur la valeur ajoutée	918,4	918,4			878,7
Autres impôts, taxes et assimilés	1,1	1,1			177,6
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 045,7	2 045,7			3 101,2
Autres dettes	7 794,9	7 794,9			667,4
Dettes représentatives de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
Total	1296 920,1	161 920,1	535 000,0	600 000,0	1361 105,5

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

Variation de l'amortissement sur la prime	31/12/2023	+	-	31/12/2024
Prime de remboursement des obligations	2 389,0	648,0	747,9	2 289,1
Total	2 389,0			2 289,1

Les primes d'émissions des emprunts obligataires sont amorties sur la durée de l'emprunt à hauteur de 0,6 millions d'euros.

Tableau des charges à payer dans les postes du bilan

Charges à payer inclus dans les postes du bilan	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	17 365,1	15 981,4
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	903,5	1 356,2
Emprunts et dettes financières divers		29 907,4
Avances et acomptes reçus sur commande en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	484,3	4 400,5
Dettes fiscales et sociales	108,8	243,9
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 354,8	2 108,1
Autres dettes	37,1	38,1
Total	20 253,6	54 035,6

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	31/12/2024	31/12/2023
Loyers & Charges locatives refacturées	4 703,1	3 339,3
Droits d'entrée		
Prestations	4 605,4	4 612,1
Autres	57,8	257,1
Total	9 366,3	8 208,5

3.2.3.3.2 Autres produits d'exploitation

Produits d'exploitation en milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Production immobilisée	1 500,1	11 385,4
Reprises de provisions & dépréciations	1 264,3	515,2
Refacturations intra groupe et transferts de charges		
Autres	56,7	1,3
Total	2 821,1	11 902,0

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

3.2.3.3.3 Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation correspondent aux charges supportées par la société Altarea au titre de son activité foncière (charges locatives, taxes foncières, dotations aux amortissements) et de son activité de prestations rendues aux filiales.

Charges d'exploitation en milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Charges locatives et Copropriété	629,6	559,2
Entretien et Réparations	114,4	53,3
Primes d'Assurance		69,4
Commissions et honoraires	2 358,7	3 284,5
Publicité et relations publiques	14,5	68,1
Services Bancaires et comptes assimilés	3 010,3	3 652,5
Impôts & Taxes	153,8	589,4
Charges de personnel	1 077,7	939,2
Dotations aux amortissements et provisions	2 298,7	1 728,4
Achats immobilisés	1 500,1	11 642,5
Autres Charges	1 340,7	895,3
Total	12 498,5	23 481,8

- (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 2024 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	31/12/2024	31/12/2023
Produits financiers		
- Dividendes	32 200,0	56 798,3
- Intérêts sur prêts	3 812,4	7 383,5
- Produits de comptes courants	25 946,0	27 795,3
- Produits sur instruments financiers (Swaps, Caps)	79 155,1	48 420,3
- Commissions sur Cautions	2 771,3	2 829,1
- Remontées de résultat des filiales	6 600,5	1 419,7
- Reprises sur provisions pour dépréciations des immobilisations financières	11 098,6	162,0
- Autres produits financiers	1 163,0	31,8
- Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers	162 746,7	144 840,0
Charges financières		
- Dotations financières aux amortissements, dépréciations et aux provisions	7 448,9	12 670,0
- Intérêts et commissions sur emprunts	39 667,6	35 183,1
- Charges de comptes courants	7 130,2	2 695,3
- Charges sur instruments financiers (Swaps, Caps)	58 433,4	16 421,2
- Remontées filiales	(616,2)	63 520,4
- Autres charges financières	1,9	6 500,0
Total des charges financières	112 065,8	136 990,0
Résultat Financier	50 680,9	7 850,0

Le poste « dividendes » de 32,2 millions d'euros en 2024 et 56,8 millions d'euros en 2023 est principalement constitué des distributions effectuées par les sociétés Foncière Altarea et Alta Blue.

3.2.3.3.5 Résultat exceptionnel

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Produits Exceptionnels		
- Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
- Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Produits de cession d'actifs	49 422,9	(370,3)
Refacturation livraison actions gratuites aux salariés	15 083,0	20 420,3
Autres produits exceptionnels sur opérations en capital		
- Reprises sur provisions et transferts de charges		312,9
Total des produits exceptionnels	64 505,9	20 362,9
Charges Exceptionnelles		
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0,3	2,8
- Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Charges sur cession d'actifs	54 983,9	
Coût des actions gratuites	15 155,5	20 420,3
Autres charges exceptionnelles		312,9
- Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations		
Total des charges exceptionnelles	70 139,7	20 736,0
Résultat Exceptionnel	(5 633,8)	(373,1)

Les Produits et Charges sur cessions d'actifs correspondent aux résultats des cession des titres MRM et des apports des titres BV2 et Limoges Invest.

3.2.3.3.6 Impôt sur les sociétés

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

VENTILATION DE LA CHARGE D'IMPOT

Résultats comptables	Résultat avant impôt			Impôt Secteur taxable	Résultat net		
	Secteur exonéré	Secteur taxable	Total		Secteur exonéré	Secteur taxable	Total
Résultat d'exploitation	919,4	(1 230,6)	(311,2)		919,4	(1 230,6)	(311,2)
Résultat financier	15 843,9	34 837,0	50 680,9		15 843,9	34 837,0	50 680,9
Résultat exceptionnel	(6,8)	(5 627,0)	(5 633,8)		(6,8)	(5 627,0)	(5 633,8)
Total	16 756,5	27 979,4	44 735,9		16 756,5	27 979,4	44 735,9

ACCROISSEMENT ET ALLEGEMENT DE LA DETTE FUTURE D'IMPOT

	31/12/2023	Variations	31/12/2024
Allègements		+	-
Organic			
Déficit fiscal	(319 289,0)	(9 586,1)	(328 875,1)
Base Totale	(319 289,0)	(9 586,1)	(328 875,1)
Impôt ou économie d'impôt	(79 822,3)	(2 396,5)	(82 218,8)

L'économie d'impôt est calculée au taux de 25%.

VERIFICATION DE COMPTABILITE

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

3.2.3.4 AUTRES RENSEIGNEMENTS

3.2.3.4.1 Parties liées

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

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

3.2.3.4.2 Engagements hors bilan

INSTRUMENTS FINANCIERS

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

Instruments financiers en milliers d'euros	2024	2023
SWAP / Total (Notionnel)	800 000,0	925 000,0
Total	800 000,0	925 000,0

La juste valeur des instruments de couverture représente au 31 décembre 2024 un montant positif de 34,9 millions d'euros au titre des SWAP.

INCIDENCE SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Incidence sur le compte de résultat en milliers d'euros	2024	2023
Produits d'intérêts	44 982,1	20 680,5
Charges d'intérêts	15 092,6	
Total	29 889,4	20 680,5

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	2025	2026	2027	2026	2028
Swap (Altarea payeur à taux fixe)	925 000,0	725 000,0	650 000,0	650 000,0	425 000,0
Swap (Altarea payeur à taux variable)	(125 000,0)	(125 000,0)	(125 000,0)	(125 000,0)	(125 000,0)
Position nette	800 000,0	600 000,0	525 000,0	525 000,0	300 000,0

Le taux de référence appliqué est l'EURIBOR 3 mois et 6 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 168 millions d'euros au 31 décembre 2024.

ENGAGEMENTS DONNES

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

Altarea SCA se porte caution à hauteur de 1 403 millions d'euros pour d'autres sociétés du groupe. Ces engagements comprennent principalement des cautions solidaires et garanties demandées octroyées par Altarea SCA en faveur de ses filiales.

Les covenants spécifiques aux crédits corporate portés par la société Altarea SCA représentant un montant autorisé maximum de 1 386 millions

d'euros (dont 590 millions d'euros de non tiré sur la dette corporate) sont les suivants :

- Contrepartie : NATIXIS / BECM / LCL / Société Générale / HSBC / BNP PARIBAS / La Banque Postale / CACIB.
- Principaux covenants au niveau du groupe Altarea :
 - Dette financière nette / Valeur réévaluée du patrimoine de la Société (Loan To Value ou LTV Consolidé Altarea) < 60 % (28,5% au 31 décembre 2024) ;
 - Résultat Opérationnel (colonne Cash-flow des opérations ou FFO) / Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société (Interest Cover Ratio ou ICR Consolidé Altarea) \geq 2 (9,7 x au 31 décembre 2024).

ENGAGEMENTS RECUS

Néant.

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

Date d'attribution	Nombre de droits attribués		Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2023	Attributions	Livraisons	Modifications des droits ^(a)	Droits en circulation au 31/12/2024
Plans d'attribution sur titres Altarea								
30 avril 2021	73 050	73 050 (b)	31 mars 2024	35 858		(36 161)	303	0
4 juin 2021	32 000	32 000	31 mars 2025	32 000			95	32 095
4 juin 2021	27 500	27 500 (b)	31 mars 2025	8 250			(1 179)	7 071
4 juin 2021	45 500	45 500 (b)	31 mars 2025	12 150			(2 371)	9 779
4 juin 2021	14 000	14 000 (b)	31 mars 2025	12 750			(6 485)	6 265
4 juin 2021	23 700	23 700 (b)	31 mars 2025	5 910			14	5 924
4 juin 2021	30 000	30 000 (b)	31 mars 2025	14 250			44	14 294
1 septembre 2021	600	600	1 septembre 2024	600		(600)	0	0
1 mars 2022	14 000	14000 (b)	31 mars 2025	3 975			(101)	3 874
31 mars 2022	31 800	31 872	1 avril 2024	31 002		(30 738)	(264)	0
31 mars 2022	73 725	73 725	1 avril 2024	38 933		(39 594)	661	0
30 avril 2022	3 250	3250 (b)	31 mars 2025	975			3	978
30 avril 2022	1 250	1 250 (b)	31 mars 2025	1 250			(636)	614
25 juillet 2022	150	150	24 juillet 2024	150		(150)	0	0
12 septembre 2022	6 000	6 000 (b)	31 mars 2027	6 000			(5 097)	903
12 septembre 2022	40 000	40 000 (b)	31 mars 2029	40 000			(40 000)	0
1 octobre 2022	1 500	1 500 (b)	31 mars 2025	450			1	451
5 janvier 2023	1 500	1 500 (b)	31 mars 2029	1 500			(1 500)	0
31 mars 2023	106 277	106 277	1 avril 2024	105 089		(39 306)	(65 783)	0
31 mars 2023	30 668	30 668	1 avril 2025	30 404			(1 791)	28 613
31 mars 2023	73 770	73 240 (b)	1 avril 2025	54 206			(5 181)	49 025
30 avril 2023	2 525	2 525	30 avril 2024	2 525		(2 525)	0	0
30 avril 2023	41 000	41 000 (b)	31 mars 2028	41 000			(20 500)	20 500
30 avril 2023	41 000	41 000	31 mars 2033	41 000			0	41 000
1 septembre 2023	6 600	6 600	30 juin 2029 (c)	6 600			0	6 600
1 septembre 2023	250	250	1 septembre 2024	250		(250)	0	0
1 septembre 2023	250	250	1 septembre 2025	250			0	250
19 octobre 2023	2 230	2 230	19 octobre 2024	2 230		(2 230)	0	0
16 janvier 2024	500	500	16 janvier 2026		500		0	500
15 mai 2024	26 034	26 034	15 mai 2025		26 034		(127)	25 907
22 mai 2024	169 150	169 150	31 juillet 2026		169 150		(3 800)	165 350
4 juillet 2024	7 466	7 466	4 juillet 2025		7 466		0	7 466
4 juillet 2024	6 300	6 300	05 juillet 2029 (c)		6 300		0	6 300
4 juillet 2024	40 000	40 000	05 juillet 2029 (d)		40 000		0	40 000
8 juillet 2024	1 400	1 400	31 juillet 2024		1 400		0	1 400
Total	974 945	974 945		529 557	250 850	(151 554)	(153 694)	475 159

(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

(d) Attribution en 4 tranches étalées sur 3 ans

3.2.3.4.4 Effectifs

L'effectif moyen de la Société est de 1 personne au 31 décembre 2024.

3.2.3.4.5 Evénements postérieurs à la clôture

Néant.

3.2.3.4.6 Informations liées aux fusions et opérations assimilées

Néant.

3.2.3.5 TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Sociétés	Capital	Capitaux propres autre que le capital	Quote-part détenue	Valeur Brute des titres	Valeur Nette des titres	Prêts et avances consentis	Valeur nette des Prêts et Avances	Montant des cautions et avals	Résultats du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société	CAHT
FILIALES (+ 50%)											
SAS FONCIERE ALTAREA - 353 900 699	8 063,2	453 409,2	100,0%	813 054,0	813 054,0	382 717,6	382 717,6		55 411,3		
SCA ALTAREIT - 553 091 050	2 626,7	432 593,1	99,6%	91 635,0	91 635,0	145 328,1	145 328,1	925 000,0	20 932,9		
SNC ALTAREA MANAGEMENT - 509 105 375	10,0	2 272,7	100,0%	10,0	10,0				2 272,7		67 541,1
SAS ALTA BLUE - 522 193 796	406 060,2	262 175,9	61,8%	499 429,7	499 429,7				36 570,8		
SARL SOCOBAC - 352 781 389	8,0	148,0	100,0%	0,0	0,0				(2,1)		
SARL ALTALUX SPAIN			100,0%	10 517,0	10 517,0	757,1	757,1				
ALTA MIR - 833 669 666	1,0	83,5	100,0%	100,0	100,0				(0,7)		
FONCIERE ALTAREA MONTPARNASSE - 847 726 650	10,0	4 099,7	100,0%	10,0	10,0	67 392,3	67 392,3		4 099,7		
SCA NR 21 - 389 065 152	1 476,4	4 447,4	96,5%	7 202,9	7 202,9				210,7		
PARTICIPATIONS (10 à 50%)											
SNC AF INVESTCO 4	1,0	107,2	50,0%	0,0	0,0				107,2		
SCCV B2-B3	1,0	354,3	50,0%	0,5	0,5	216,8	216,8		354,3		
OPCI ALTA COMMERCES EUROPE	104 521,5	(30 451,0)	29,9%	32 026,3	22 170,2	10 868,2	10 868,2		9 310,9		
SNC PROPCO ALTA PYRAMIDES	1,0	(2 118,1)	25,0%	0,3	0,3	16 051,2	16 051,2		(2 118,1)		30,8
SCPI ALTA CONVICTIONS - 977 574 284	30 813,3	25 209,1	36,5%	22 517,7	22 517,7				2 169,0		
SCI ALTA MOMENTUM - 978 062 016	2,0		50,0%	1,0	1,0						
AUTRES PARTICIPATIONS (< 10%)				121,7	121,7	2,4	2,4				
TOTAL DES PARTICIPATIONS > 10%				1 476 626,0	1 466 769,8	623 333,9	623 333,9				

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