

# Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

## **ALTAREIT**

Société en commandite par actions  
au capital de 2 625 730,5 €  
87, rue de Richelieu  
75002 Paris

**Exercice clos le 31 décembre 2020**

## **Grant Thornton**

### **Commissaire aux Comptes**

29, rue du Pont  
92200 Neuilly-sur-Seine

## **ERNST & YOUNG Audit**

### **Commissaire aux Comptes**

Tour First  
TSA 14444  
92037 Paris-La-Défense Cedex

# Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

## **ALTAREIT**

Exercice clos le 31 décembre 2020

A l'Assemblée Générale de la société Altareit,

### **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 Altareit relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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.

### **Fondement de l'opinion**

#### ***Référentiel d'audit***

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

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

### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 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**

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 et des créances rattachées à des participations**

Risque identifié	Notre réponse
<p>Les titres de participation et les créances rattachées à des participations figurant au bilan au 31 décembre 2020 pour un montant net de M€ 1 004 représentent un des postes les plus importants du bilan (73 % de l'actif). Les titres de participation sont inscrits au bilan pour 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 sont comptabilisées à leur valeur d'apport ou à leur valeur nominale.</p> <p>Comme indiqué dans la note 3.3.2 « Principes et méthodes comptables » aux paragraphes « Titres de participation » et « Créances rattachées aux participations » 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 présentant un risque total ou partiel de non recouvrement sont dépréciées, 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"><li>▶ prendre connaissance des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes à l'estimation de la valeur d'utilité des titres de participation dans le contexte lié à la Covid-19 ;</li><li>▶ rapprocher l'actif net retenu par la direction dans ses évaluations avec les données sources issues des comptes des filiales ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques, le cas échéant, et étudier les éventuels ajustements opérés ;</li><li>▶ tester, par sondages, l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'utilité retenues ;</li><li>▶ recalculer, par sondages, les dépréciations enregistrées par la société.</li></ul> <p>Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont consisté également, le cas échéant, à :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▶ apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées à des participations au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ;</li><li>▶ 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.</li></ul>

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 et des créances rattachées à des participations comme un point clé de l'audit, par ailleurs impacté par le contexte de crise sanitaire actuel.

### **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. 441-4 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 requises par les articles L. 225-37-4, L. 22-10-10 et L. 22-10-9 du code de commerce.

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

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

### ***Autres informations***

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

### **Autres vérifications ou informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires**

#### ***Format de présentation des comptes annuels inclus dans le rapport financier annuel***

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

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

#### ***Désignation des commissaires aux comptes***

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Altareit par votre assemblée générale du 2 juin 2008.

Au 31 décembre 2020, nos deux cabinets étaient dans la treizième année de leur mission sans interruption.

### **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.

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.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La-Défense, le 26 mars 2021

Les commissaires aux comptes

**Grant Thornton**

Membre français de Grant Thornton International



Laurent Bouby  
Associé

**ERNST & YOUNG Audit**

Anne Herbein  
Associée

## 3.1 Compte de résultat

### Compte de résultat (en liste)

Rubriques (en milliers d'euros)	2020	2019
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens et services)	1 111,7	1 222,7
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>1 111,7</b>	<b>1 222,7</b>
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts charges		
Autres produits		
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>1 111,7</b>	<b>1 222,7</b>
Achats de marchandises		
Variation de stock (marchandises)		
Achats matières premières et autres approvisionnements		
Variations de stock (matières premières et approvisionnements)		
Autres achats et charges externes	8 027,5	6 244,0
Impôts, taxes et versements assimilés	0,7	0,7
Salaires et traitements		
Charges sociales		
<b>Dotations d'exploitation</b>		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres charges	(32,5)	63,2
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>7 995,7</b>	<b>6 307,9</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(6 883,9)</b>	<b>(5 085,2)</b>
<b>Opérations en commun</b>		
Bénéfice ou perte transférée		
Perte ou bénéfice transféré		
<b>Produits financiers</b>		
Produits financiers de participations	31 238,6	6 288,5
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	571,3	40,4
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	311,7	
<b>Produits financiers</b>	<b>32 121,7</b>	<b>6 328,9</b>
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	419,7	473,1
Intérêts et charges assimilées	16 698,4	13 945,6
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Charges financières</b>	<b>17 118,1</b>	<b>14 418,6</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>15 003,5</b>	<b>(8 089,7)</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>	<b>8 119,6</b>	<b>(13 174,9)</b>

Compte de résultat (en liste) (suite)

Rubriques (en milliers d'euros)	2020	2019
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	7,6	5,7
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	2,9	
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>10,5</b>	<b>5,7</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0,1	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0,6	0,9
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		550,6
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>0,7</b>	<b>551,5</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>9,8</b>	<b>(545,8)</b>
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	(10 510,4)	(16 247,9)
<b>Total des produits</b>	<b>33 243,9</b>	<b>7 557,4</b>
<b>Total des charges</b>	<b>14 604,1</b>	<b>5 030,1</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>	<b>18 639,8</b>	<b>2 527,3</b>

## 3.2 Bilan

### Bilan actif

Rubriques (en milliers d'euros)	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2020	31/12/2019
Capital souscrit non appelé				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Immobilisations incorporelles en-cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres				
Immobilisations corporelles en-cours				
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations	248 727,3	88 602,5	160 124,8	160 128,9
Créances rattachées à des participations	868 528,7	24 790,8	843 737,9	748 692,9
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>1 117 256,0</b>	<b>113 393,3</b>	<b>1 003 862,7</b>	<b>908 821,8</b>
<b>Stocks et en-cours</b>				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commande				
<b>Créances</b>				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres	125 634,3		125 634,3	126 058,5
Capital souscrit – appelé, non versé				
<b>Valeurs mobilières de placement</b>				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 117)	10 117,1		10 117,1	47,9
<b>Disponibilités</b>				
Disponibilités	238 260,3		238 260,3	97 826,6
<b>Comptes de régularisation</b>				
Charges constatées d'avance	18,4		18,4	42,5
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>374 030,0</b>		<b>374 030,0</b>	<b>223 975,5</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts	1 139,0		1 139,0	2 021,4
Écarts de conversion actif				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 492 425,0</b>	<b>113 393,3</b>	<b>1 379 031,7</b>	<b>1 134 818,7</b>

**Bilan passif**

<b>Rubriques</b> (en milliers d'euros)	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Capital (dont versé 2 626,7)	2 626,7	2 626,7
Primes d'émission, de fusion, d'apport	76 253,6	76 253,6
Écarts de réévaluation	58,4	58,4
Réserve légale	262,6	262,6
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	26,8	26,8
Autres	4 778,6	4 778,6
Report à nouveau	216 980,6	214 453,3
<b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>	<b>18 639,8</b>	<b>2 527,3</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>319 627,2</b>	<b>300 987,3</b>
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	547,7	550,6
<b>PROVISIONS</b>	<b>547,7</b>	<b>550,6</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
<b>Dettes financières</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	506 764,2	355 087,2
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	200 454,4	150 204,7
Emprunts et dettes financières diverses	345 400,2	327 883,4
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours		
<b>Dettes d'exploitation</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	512,1	105,4
Dettes fiscales et sociales	5 637,1	
<b>Dettes diverses</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	15,0	
<b>Comptes de régularisation</b>		
Produits constatés d'avance	73,8	
<b>DETTES</b>	<b>1 058 856,8</b>	<b>833 280,7</b>
Écarts de conversion passif		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 379 031,7</b>	<b>1 134 818,7</b>

## 3.3 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 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.

La société Altareit est contrôlée par la société Altarea à 99,86 % et regroupe les activités de promotion pour compte de tiers du groupe Altarea et ses activités de diversification.

La société Altareit est cotée sur le marché réglementé d'Euronext Paris SA, compartiment B. Des comptes consolidés ont été établis pour la première fois au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

La société Altareit est la Société tête de groupe du régime fiscal intégré depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Cette annexe est établie en milliers d'euros. Ces comptes annuels ont été arrêtés par la Gérance le 25 février 2021 après examen par le conseil de surveillance.

### 3.3.1 Faits significatifs de l'exercice

L'année 2020 a été marquée par les incertitudes liées à la pandémie de Covid-19. Les sociétés détenues directement ou indirectement par la Société ont mis en place des mesures de prévention et d'organisation visant à limiter les impacts tout en permettant la continuité de ses activités. La pandémie est toujours en cours en 2021 et il est difficile d'évaluer son impact prolongé sur les activités de la Société et ses résultats 2021 qui serait, en tout état de cause, sans conséquence sur la continuité d'exploitation.

En juillet et octobre, Altareit a placé respectivement 80 millions d'euros et 70 millions d'euros d'obligations assimilées à la souche Altareit 2,875 % 07/2025, portant le nominal total de cette souche à 500 millions d'euros.

### 3.3.2 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France. Les comptes annuels sont établis suivant le plan comptable 2014 adopté par le comité de réglementation comptable (CRC) dans son règlement 2014-03 le 5 juin 2014 et modifié par le règlement de l'ANC n° 2016-07 du 4 novembre 2016 et homologué par arrêté ministériel du 29 décembre 2016.

Les principes et méthodes comptables sont identiques à ceux appliqués pour l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019. Aucune modification de la présentation des comptes n'est intervenue.

Les principales méthodes utilisées sont décrites ci-après.

#### 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 et la conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous filiales.

#### Créances rattachées aux participations

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

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

#### Créances

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles sont constituées de créances Groupe.

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 du CRC n° 2008-15 du 4 décembre 2008.

## Autres valeurs mobilières de placement

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

## 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.

## 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.

## 3.3.3 Commentaires, chiffres et tableaux annexes

### 3.3.3.1 Notes sur le bilan actif

#### 3.3.3.1.1 Immobilisations financières

##### Tableau des immobilisations financières brutes

Immobilisations financières (en milliers d'euros)	31/12/2019	Augmentation	Diminution	31/12/2020
<b>Titres de participations</b>	<b>248 727,3</b>			<b>248 727,3</b>
<b>Créances financières</b>	<b>773 420,4</b>	<b>779 903,3</b>	<b>684 795,0</b>	<b>868 528,7</b>
Créances rattachées à des participations	773 420,4	779 903,3	684 795,0	868 528,7
Prêts et autres immobilisations				
<b>TOTAL</b>	<b>1 022 147,7</b>	<b>779 903,3</b>	<b>684 795,0</b>	<b>1 117 256,0</b>

L'évolution du poste « Créances rattachées à des participations » est notamment liée à l'évolution de la créance Alta Faubourg (en augmentation de 48 898 milliers d'euros) et à celle de Cogedim (en augmentation de 46 147 milliers d'euros).

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

#### 3.3.3.1.2 Créances

##### Tableau des provisions des immobilisations financières

Dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2019	Augment. de l'exercice		Diminutions de l'exercice		31/12/2020
		Dotations	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées		
Dépréciations des titres de participation	88 598,4	4,1				88 602,5
Dépréciations des autres immobilisations financières	24 727,6	63,2				24 790,8
Autres dépréciations						
<b>TOTAL</b>	<b>113 326,0</b>	<b>67,3</b>				<b>113 393,3</b>

##### Tableau des créances

Créances (en milliers d'euros)	Montant brut 2020	Provision	Montant net 2020	Montant net 2019
<b>Créances clients et comptes rattachés</b>				
<b>Autres créances</b>	<b>125 652,6</b>		<b>125 652,6</b>	<b>126 101,0</b>
Personnel et comptes rattachés				
Avances et acomptes				
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	273,5		273,5	2 378,8
État, autres collectivités : créances diverses				1 450,9
Groupe et associés	125 360,7		125 360,7	122 228,8
Débiteurs divers				
Charges constatées d'avance	18,4		18,4	42,5
<b>TOTAL</b>	<b>125 652,6</b>		<b>125 652,6</b>	<b>126 101,0</b>

### Tableau de ventilation des créances par échéance

Créances (en milliers d'euros)	Montant brut 2020	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Créances clients et comptes rattachés				
Personnel et comptes rattachés				
Avances et acomptes				
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	273,5	273,5		
État, autres collectivités : créances diverses				
Groupe et associés	125 360,7	125 360,7		
Débiteurs divers				
Charges constatées d'avance	18,4	18,4		
<b>TOTAL</b>	<b>125 652,6</b>	<b>125 652,6</b>		

#### 3.3.3.1.3 Produits à recevoir

Néant.

#### 3.3.3.1.4 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont composées de compte à terme TRESO PLUS pour un montant de 1 000 milliers d'euros et d'actions propres pour un montant de 117 milliers d'euros.

#### Valeurs mobilières de placement

Valeurs mobilières de placement (en milliers d'euros)	31/12/2019	Augmentation	Diminution	Provisions	31/12/2020
Compte à terme TRESO PLUS		59 000	49 000		10 000
Actions propres	48	189	120		117
<b>TOTAL</b>	<b>48</b>	<b>189</b>	<b>120</b>		<b>117</b>
Nb actions	106	381	251		236

Au 31 décembre 2020, les actions propres sont constituées d'actions destinées à l'animation du cours.

### 3.3.3.2 Notes sur le bilan passif

#### 3.3.3.2.1 Capitaux propres

#### Tableau d'évolution des capitaux propres

Capitaux propres (en milliers d'euros)	31/12/2019	Affectation	Réduction capital, frais d'émission	Augment. capital et apports	Résultat 2020	31/12/2020
Capital Social	2 626,7					2 626,7
Prime d'émission / apport / écart de réévaluation	76 312,0					76 312,0
Réserve légale	262,6					262,6
Réserve disponible	4 805,4					4 805,4
Report à nouveau	214 453,3	2 527,3				216 980,6
Résultat de l'exercice	2 527,3	(2 527,3)			18 639,8	18 639,8
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
<b>TOTAL</b>	<b>300 987,3</b>				<b>18 639,8</b>	<b>319 627,2</b>

Le capital au 31 décembre 2020 s'élève à 2 626,7 milliers d'euros divisés en 1 750 487 actions de valeur nominale de 1,50 € chacune et de 10 parts de commandité au nominal de 100 euros.

## 3.3.3.2 Provisions

Tableau des Provisions pour Risques et Charges

Provisions pour Risques & Charges (en milliers d'euros)	31/12/2019	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice	31/12/2020
		Dotation	Provisions devenues sans objet	
Provisions pour litiges				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour impôts	547,7			547,7
Autres provisions pour risques et charges	2,9		2,9	
<b>TOTAL</b>	<b>550,6</b>		<b>2,9</b>	<b>547,7</b>

## 3.3.3.3 Emprunts et autres dettes

Tableau de ventilation des dettes par échéance

Emprunts et autres dettes (en milliers d'euros)	31/12/2020	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2019
<b>Dettes financières</b>	<b>1 052 618,9</b>	<b>327 618,9</b>	<b>699 000,0</b>	<b>26 000,0</b>	<b>833 175,3</b>
Autres emprunts obligataires	506 764,2	6 764,2	500 000,0		355 087,2
Emprunts bancaires	200 454,4	454,4	174 000,0	26 000,0	150 204,7
Emprunts et dettes financières divers	339 000,0	314 000,0	25 000,0		315 000,0
Groupe et associés	6 400,2	6 400,2			12 883,4
Autres dettes					
<b>Dettes et autres dettes</b>	<b>6 238,0</b>	<b>6 238,0</b>			<b>105,4</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	512,1	512,1			105,4
Dettes Personnel et Organismes sociaux					
Dettes fiscales	5 637,1	5 637,1			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Autres dettes	15,0	15,0			
Produits constatés d'avance	73,8	73,8			
<b>TOTAL</b>	<b>1 058 856,8</b>	<b>333 856,8</b>	<b>699 000,0</b>	<b>26 000,0</b>	<b>833 280,7</b>

Les emprunts et les dettes financières divers correspondent à des billets de trésorerie et des titres négociables à moyen terme.

Tableau des primes de remboursements des obligations

Variation de l'amortissement sur la prime (en milliers d'euros)	31/12/2019	Augmentation	Diminution	31/12/2020
Prime de remboursement des obligations	2 021,4	100,0	982,4	1 139,0
<b>TOTAL</b>	<b>2 021,4</b>	<b>100,0</b>	<b>982,4</b>	<b>1 139,0</b>

Les emprunts obligataires ont fait l'objet d'une prime d'émission, amortie sur la durée de l'emprunt et à hauteur de 352 milliers d'euros au titre de l'exercice 2020.

La prime d'émission obligataire de 100 milliers d'euros a été versée dans le cadre du nouvel emprunt obligataire contracté le 7 juillet 2020.

La prime de d'émission a diminué de 630 milliers d'euros à la suite du nouvel emprunt émis en date du 20 octobre 2020.

Au 31 décembre 2020, les emprunts bancaires hors intérêts courus s'élèvent à 200 millions d'euros.

### Tableau des charges à payer dans les postes de bilan

Charges à payer inclus dans les postes du bilan (en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Emprunts et dettes financières	7 217,1	5 291,9
Fournisseurs et comptes rattachés	146,1	54,4
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Impôts, taxes et versements assimilés		
Charges de personnel		
Disponibilité, banque – charges à payer	1,6	
Divers	15,0	
<b>TOTAL</b>	<b>7 379,8</b>	<b>5 346,3</b>

### 3.3.3.3 Notes sur le compte de résultat

#### 3.3.3.3.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué principalement de *management fees* facturés à ses filiales Cogedim et Alta Faubourg pour respectivement 1 042 milliers d'euros et 69 milliers d'euros.

#### Tableau de ventilation du chiffre d'affaires

Chiffre d'affaires (en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Prestations de services	1 111,7	1 222,7
Autres		
<b>TOTAL</b>	<b>1 111,7</b>	<b>1 222,7</b>

#### 3.3.3.3.2 Charges d'exploitation

#### Tableau de détail des charges d'exploitation

Charges d'exploitation (en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Charges d'activité courante	17,8	12,6
Commissions et honoraires	3 093,8	3 942,7
Publicité et relations publiques	50,0	50,0
Services bancaires et comptes assimilés	4 837,0	2 209,6
Impôts & Taxes	0,7	0,7
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations		
Autres charges d'exploitation	(3,6)	92,3
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>7 995,7</b>	<b>6 307,9</b>

Les commissions et honoraires correspondent notamment à la rémunération de la gérance d'Altafi 2 pour un montant total de 1 000 milliers d'euros ainsi qu'à des prestations de services de la société Altarea Management, société prestataire et filiale à 100 % d'Altarea pour un montant de 1 440 milliers d'euros.

L'ensemble des transactions fait l'objet de conventions courantes entre les sociétés.

Le montant global des jetons de présence versé aux membres du conseil de surveillance en 2020 s'élève à 15 milliers d'euros et est enregistré en « Autres charges ».

### 3.3.3.3 Résultat financier

#### Tableau du résultat financier

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
<b>Produits financiers</b>		
■ Dividendes	29 600,0	4 000,0
■ Produits de comptes courants	1 638,6	2 288,5
■ Autres Intérêts et produits assimilés	571,3	40,4
■ Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge		
■ Différences positives de change		
■ Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	311,7	
<b>TOTAL</b>	<b>32 121,7</b>	<b>6 328,9</b>
<b>Charges financières</b>		
■ Dotations financières aux amortissements, provisions et dépréciations	419,7	473,1
■ Intérêts et charges assimilées	16 698,4	13 945,6
■ Différences négatives de change		
■ Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>TOTAL</b>	<b>17 118,1</b>	<b>14 418,6</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>15 003,5</b>	<b>(8 089,7)</b>

Les produits financiers 2020 correspondent principalement aux dividendes versés par Cogedim SAS pour un montant de 29 600 milliers d'euros et à des produits de compte courant pour un montant de 1 638 milliers d'euros.

Les charges financières correspondent principalement aux intérêts sur emprunt pour un montant de 16 698 milliers d'euros.

Les dotations financières correspondent à l'amortissement de la prime d'émission pour un montant de 352 milliers d'euros.

### 3.3.3.4 Résultat exceptionnel

#### Tableau du résultat exceptionnel

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
<b>Produits exceptionnels</b>		
■ Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
■ Produits exceptionnels sur opérations en capital	7,6	5,7
■ Reprises sur provisions et transferts de charges	2,9	
<b>TOTAL</b>	<b>10,5</b>	<b>5,7</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
■ Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0,1	
■ Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0,6	0,9
■ Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations		550,6
<b>TOTAL</b>	<b>0,7</b>	<b>551,5</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>9,8</b>	<b>(545,8)</b>

### 3.3.3.4 Autres informations

#### Transactions effectuées par la Société avec des sociétés liées non conclues aux conditions normales de marché

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

#### Ventilation de la charge d'impôt

(en milliers d'euros)	Résultat avant impôt	Produit d'intégration fiscale	Impôt IS	Résultat net
Résultat courant avant impôt	8 119,6	22 297,4	(11 787,0)	18 630,0
Résultat exceptionnel	9,8			9,8
<b>TOTAL</b>	<b>8 129,4</b>	<b>22 297,4</b>	<b>(11 787,0)</b>	<b>18 639,8</b>

Le produit d'impôt constaté au 31 décembre 2020 est d'un montant net de 10 510 milliers d'euros. Il est constitué d'un produit d'intégration fiscale de 22 297 milliers d'euros, correspondant aux contributions des filiales et à une charge d'impôt d'un montant de 11 787 milliers d'euros (charge d'impôt du Groupe intégré de

#### Situation fiscale

La société Altareit est membre d'un groupe fiscal intégré depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 dont elle est tête de groupe.

Le principe retenu est que les filiales doivent constater dans leurs comptes, durant toute la période d'intégration, une charge d'impôt identique à celle qu'elles auraient constatée si elles avaient été imposées séparément.

Le montant du déficit transféré à Altareit par ses filles s'élève à 25 583 milliers d'euros au 31 décembre 2020.

11 790 milliers d'euros sous déduction d'un produit de crédit d'impôt de 3 milliers d'euros).

En absence d'intégration fiscale, la société Altareit n'aurait pas supporté de charge d'impôt.

#### Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

	31/12/2019	Variations	31/12/2020
Allègements		+	-
Organic			
Déficit fiscal	(261 721,4)		59 353,6
<b>Base Totale</b>	<b>(261 721,4)</b>		<b>59 353,6</b>
<b>IMPÔT OU ÉCONOMIE D'IMPÔT (28 %)</b>	<b>(73 282,0)</b>		<b>16 619,0</b>
			<b>(56 663,0)</b>

Les déficits fiscaux indiqués correspondent à la somme des déficits des sociétés membres de l'intégration fiscale.

#### Identité de la société mère consolidant les comptes

La Société est consolidée par intégration globale dans les comptes consolidés de la société Altarea SCA (RCS PARIS 335 480 877) dont le siège social se situe 87 rue de Richelieu 75002 Paris. Les états financiers consolidés de cette société sont disponibles au siège social de la Société.

#### Événements postérieurs à la clôture

Néant.

#### Engagements hors bilan

##### Engagements reçus

La société Altarea SCA s'est portée caution des emprunts contractés par Altareit. Le montant nominal tiré est de 200 millions d'euros au 31 décembre 2020.

##### Engagements donnés

La société Altareit SCA s'est portée garante envers diverses sociétés du Groupe pour des paiements à terme de terrain et des garanties financières d'achèvement. Ces garanties représentent 61 millions d'euros au 31 décembre 2020.

#### Instruments financiers

Néant.

## 3.3.3.5 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 consentis	Résultats du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Société	CAHT
<b>FILIALES (+ 50 %)</b>										
Alta Faubourg	15 000,0	399 752,2	100 %	44 294,3	44 294,3	218 715,4	218 715,4	91 062,8		
Cogedim SAS	30 000,0	145 865,9	100 %	115 750,0	115 750,0	625 022,0	625 022,0	24 022,6	29 600,0	
Alta Penthièvre	2,0	(24 792,8)	100 %	88 582,9		24 791,3	0,5	(61,7)		
Alta Percier	1,0	79,5	100 %	100,0	80,5			(4,1)		
<b>PARTICIPATIONS (10 À 50 %)</b>										
<b>TOTAL</b>				<b>248 727,3</b>	<b>160 124,8</b>	<b>868 528,7</b>	<b>843 737,9</b>			