

2

COMPTES CONSOLIDÉS 2021

2.1	ÉTATS FINANCIERS	22
	État de la situation financière consolidée	22
	État du résultat global consolidé	23
	Autres éléments du résultat global	24
	État des flux de trésorerie consolidés	25
	État de variation des capitaux propres consolidés	26
2.2	ANNEXE – COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE	27
2.3	AUTRES ÉLÉMENTS DE L'ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS	28
2.4	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	66

2.1 États financiers

État de la situation financière consolidée

(en millions d'euros)	Note	31/12/2021	31/12/2020
Actifs non courants		803,9	753,4
Immobilisations incorporelles	7.1	304,1	303,3
<i>dont Écarts d'acquisition</i>		192,1	192,1
<i>dont Marques</i>		105,4	105,4
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		6,7	5,8
Immobilisations corporelles		24,7	24,1
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	7.2	128,0	139,4
Immeubles de placement	7.3	91,5	32,8
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>		9,2	6,5
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>		78,7	22,0
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>		3,5	4,3
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	4.5	239,2	242,0
Actifs financiers (non courant)	4.6	15,1	9,8
Impôt différé actif	5.3	1,2	2,0
Actifs courants		3 679,7	3 449,9
Stocks et en-cours nets	7.4	883,4	845,9
Actifs sur contrats	7.4	714,1	741,2
Clients et autres créances	7.4	690,0	649,7
Créance d'impôt sur les sociétés		7,8	5,5
Actifs financiers (courant)	4.6	29,0	22,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	1 355,4	1 185,1
TOTAL ACTIF		4 483,6	4 203,3
Capitaux propres		1 079,3	1 002,0
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA		1 026,1	949,8
Capital	6.1	2,6	2,6
Primes liées au capital		76,3	76,3
Réserves		874,9	801,6
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA		72,2	69,4
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		53,2	52,1
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		35,2	31,1
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		18,0	21,0
Passifs non courants		1 030,5	1 050,6
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	947,9	978,4
<i>dont Placement obligataire et privé</i>		496,8	496,0
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		257,5	301,5
<i>dont Titres négociables à moyen terme</i>		52,0	25,0
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		0,4	3,0
<i>dont Obligations locatives</i>		141,3	152,9
Provisions long terme	6.3	17,1	16,3
Dépôts et cautionnements reçus		0,6	1,4
Impôt différé passif	5.3	64,9	54,5
Passifs courants		2 373,8	2 150,8
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	746,8	473,9
<i>dont Placement obligataire et privé</i>		7,3	6,8
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		65,6	58,4
<i>dont Titres négociables à court terme</i>		357,0	314,0
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>		12,3	3,9
<i>dont Avances actionnaire, Groupe et associés</i>		288,2	89,9
<i>dont Obligations locatives</i>		16,5	0,9
Passifs sur contrats	7.4	168,1	177,3
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.4	1 443,9	1 488,4
Dettes d'impôt exigible		14,9	11,2
TOTAL PASSIF		4 483,6	4 203,3

État du résultat global consolidé

(en millions d'euros)	Note	31/12/2021	31/12/2020
Chiffre d'affaires		2 789,8	2 823,4
Coûts des ventes		(2 438,9)	(2 482,3)
Charges commerciales		(102,7)	(107,9)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(10,3)	(9,3)
Amortissement des relations clientèles		-	(0,6)
Marge immobilière	5.1	237,9	223,3
Prestations de services externes		21,9	16,3
Production immobilisée et stockée		188,0	176,9
Charges de personnel		(186,4)	(169,5)
Autres charges de structure		(87,4)	(83,7)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(22,5)	(24,6)
Frais de structure nets		(86,4)	(84,7)
Autres produits et charges		(2,7)	(1,7)
Dotations aux amortissements		(0,1)	(1,7)
Frais de transaction		(2,3)	(0,0)
Autres		(5,1)	(3,5)
Résultat sur cession d'actifs de placement		-	(0,1)
Variation de valeur des immeubles de placement		2,0	1,7
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		(1,2)	(0,2)
Dotation nette aux provisions		(1,2)	2,5
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE		146,0	139,1
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.5	6,2	14,3
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE		152,2	153,4
Coût de l'endettement net	5.2	(22,6)	(20,8)
<i>Charges financières</i>		(25,0)	(23,0)
<i>Produits financiers</i>		2,3	2,2
Autres résultats financiers	5.2	(10,9)	(8,0)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers		-	1,1
Résultats de cession des participations		0,2	0,2
Résultat avant impôts		118,8	125,8
Impôt sur les résultats	5.3	(28,6)	(35,4)
RÉSULTAT NET		90,3	90,4
dont résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA		72,2	69,4
dont résultat net, part des actionnaires minoritaires des filiales		18,0	21,0
Nombre moyen d'actions non dilué		1 748 440	1 748 409
Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)	5.4	41,32	39,69
Nombre moyen d'actions dilué		1 748 440	1 748 409
Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	5.4	41,32	39,69

Autres éléments du résultat global

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021	31/12/2020
RÉSULTAT NET	90,3	90,4
Écarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies(a)	2,1	0,5
<i>dont impôts</i>	<i>(0,7)</i>	<i>(0,2)</i>
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	2,1	0,5
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	2,1	0,5
RÉSULTAT GLOBAL	92,4	90,9
dont Résultat net global des actionnaires d'Altareit SCA	74,3	69,9
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	18,0	21,0

(a) Les écarts actuariels sont impactés par la prise en compte des changements de taux et du Socle social commun du Groupe.

État des flux de trésorerie consolidés

(en millions d'euros)	Note	31/12/2021	31/12/2020
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles			
Résultat net total consolidé		90,3	90,4
Élimination de la charge (produit) d'impôt	5.3	28,6	35,4
Élimination des charges (produits) d'intérêts nettes et dividendes	5.2	33,4	28,5
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		152,3	154,3
Élimination du résultat des participations mises en équivalence	4.5	(6,2)	(14,3)
Élimination des amortissements et provisions		27,4	25,2
Élimination des ajustements de valeur		(2,0)	(2,8)
Élimination des résultats de cession		(0,4)	(0,3)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	(0,7)	(1,4)
Marge brute d'autofinancement		170,3	160,7
Impôts payés		(18,1)	(7,1)
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	7.4	(100,7)	159,4
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS		51,5	313,0
Flux de trésorerie des activités d'investissement			
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées		(9,9)	(18,0)
Investissements bruts dans les sociétés en équivalence	4.5	(48,1)	(34,1)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	4.3	16,7	(5,6)
Autres variations de périmètre		0,2	-
Augmentation des prêts et des créances financières		(31,7)	(22,0)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes		3,1	34,6
Désinvestissements dans les sociétés en équivalence	4.5	27,4	25,5
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite		1,8	4,8
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		20,8	27,5
Dividendes reçus		23,7	24,3
Intérêts encaissés		3,2	2,6
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT		7,3	39,6
Flux de trésorerie des activités de financement			
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales		0,4	-
Augmentation de capital		-	0,0
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		(16,1)	(5,0)
Émission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	701,4	815,5
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(544,8)	(626,8)
Remboursement des obligations locatives	6.2	(2,1)	(10,1)
Cession (acquisition) nette d'actions propres		0,0	(0,1)
Variation nette des dépôts et cautionnements		(1,0)	(0,7)
Intérêts versés		(34,8)	(27,0)
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT		103,0	145,8
VARIATION DE LA TRÉSORERIE		161,9	498,4
Trésorerie d'ouverture			
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	1 181,2	682,8
Découverts bancaires		(3,9)	(2,2)
Trésorerie de clôture	6.2	1 343,1	1 181,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie		1 355,4	1 185,1
Découverts bancaires		(12,3)	(3,9)

État de variation des capitaux propres consolidés

(en millions d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Réserves et résultats non distribués	Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA	Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	Capitaux propres
AU 1^{ER} JANVIER 2020	2,6	76,3	802,1	881,0	37,1	918,0
Résultat Net	-	-	69,4	69,4	21,0	90,4
Écart actuariel sur engagements de retraite	-	-	0,5	0,5	(0,0)	0,5
Résultat global	-	-	69,9	69,9	21,0	90,9
Distribution de dividendes	-	-	-	-	(5,0)	(5,0)
Augmentation de capital	-	-	-	-	0,0	0,0
Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA	-	-	(1,0)	(1,0)	0,0	(1,0)
Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés	-	-	-	-	-	-
Élimination des actions propres	-	-	(0,1)	(0,1)	-	(0,1)
Transactions avec les actionnaires	-	-	(1,1)	(1,1)	(5,0)	(6,1)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	-	-
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	0,0	0,0	(0,9)	(0,9)
Autres	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
AU 31 DÉCEMBRE 2020	2,6	76,3	871,0	949,8	52,1	1 002,0
Résultat Net	-	-	72,2	72,2	18,0	90,3
Écart actuariel sur engagements de retraite	-	-	2,1	2,1	-	2,1
Résultat global	-	-	74,3	74,3	18,0	92,4
Distribution de dividendes	-	-	-	-	(16,1)	(16,1)
Augmentation de capital	-	-	-	-	0,0	0,0
Valorisation des paiements en actions	-	-	(0,5)	(0,5)	-	(0,5)
Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés	-	-	-	-	-	-
Élimination des actions propres	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Transactions avec les actionnaires	-	-	(0,5)	(0,5)	(16,1)	(16,6)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	2,4	2,4	(1,3)	1,1
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	(0,0)	(0,0)	0,4	0,4
AU 31 DÉCEMBRE 2021	2,6	76,3	947,3	1 026,1	53,2	1 079,3

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

2.2 Annexe – Compte de résultat analytique

	31/12/2021			31/12/2020		
	Cash-flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total	Cash-flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total
<i>(en millions d'euros)</i>						
Chiffre d'affaires	2 484,7	–	2 484,7	2 406,9	–	2 406,9
Coût des ventes et autres charges	(2 280,9)	–	(2 280,9)	(2 205,3)	(0,6)	(2 205,9)
Marge immobilière	203,8	–	203,8	201,6	(0,6)	201,0
Prestations de services externes	13,4	–	13,4	10,1	–	10,1
Production stockée	177,7	–	177,7	163,0	–	163,0
Charges d'exploitation	(222,9)	(20,9)	(243,8)	(207,3)	(12,6)	(219,9)
Frais de structure nets	(31,8)	(20,9)	(52,7)	(34,2)	(12,6)	(46,8)
Part des sociétés associées	12,0	(0,6)	11,4	10,8	(2,5)	8,3
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(24,6)	(24,6)	–	(22,9)	(22,9)
Indemnités (frais) de transaction	–	–	–	–	(0,0)	(0,0)
Résultat opérationnel Logement	184,0	(46,1)	137,9	178,1	(38,6)	139,5
Chiffre d'affaires	305,2	–	305,2	416,5	–	416,5
Coût des ventes et autres charges	(271,0)	–	(271,0)	(394,2)	–	(394,2)
Marge immobilière	34,2	–	34,2	22,3	–	22,3
Prestations de services externes	7,4	–	7,4	6,2	–	6,2
Production stockée	10,3	–	10,3	13,9	–	13,9
Charges d'exploitation	(26,0)	(5,2)	(31,2)	(29,3)	(3,0)	(32,3)
Frais de structure nets	(8,3)	(5,2)	(13,5)	(9,2)	(3,0)	(12,2)
Part des sociétés associées	(4,9)	(0,3)	(5,2)	(0,3)	6,6	6,3
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,3)	(0,3)	–	(1,5)	(1,5)
Gains/Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	2,0	2,0	–	1,7	1,7
Résultat opérationnel Immobilier d'entreprise	20,9	(3,8)	17,2	12,8	3,8	16,7
Frais de structure nets	1,0	(0,9)	0,1	0,1	(1,0)	(0,9)
Part des sociétés associées	(0,0)	–	(0,0)	–	–	–
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,0)	(0,0)	–	0,3	0,3
Gains/Pertes sur cessions d'actifs	–	–	–	–	(0,1)	(0,1)
Résultat opérationnel Diversification	1,0	(0,9)	0,1	0,1	(0,8)	(0,7)
Autres (Corporate)	(0,7)	(2,3)	(3,0)	(1,7)	(0,2)	(1,9)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	205,2	(53,1)	152,2	189,3	(35,7)	153,6
Coût de l'endettement net	(20,8)	(1,8)	(22,6)	(18,7)	(2,1)	(20,8)
Autres résultats financiers	(10,9)	–	(10,9)	(8,0)	(0,0)	(8,0)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	–	–	–	–	1,1	1,1
Résultats de cession des participations	–	0,2	0,2	–	(0,0)	(0,0)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	173,5	(54,7)	118,8	162,6	(36,8)	125,8
Impôts sur les sociétés	(19,7)	(8,9)	(28,6)	(13,9)	(21,5)	(35,4)
RÉSULTAT NET	153,9	(63,6)	90,3	148,7	(58,3)	90,4
Minoritaires	(18,0)	0,0	(18,0)	(21,0)	(0,0)	(21,0)
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE	135,9	(63,6)	72,2	127,7	(58,3)	69,4
<i>Nombre moyen d'actions après effet dilutif</i>	1 748 440	1 748 440	1 748 440	1 748 409	1 748 409	1 748 409
RÉSULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE	77,70	(36,39)	41,32	73,06	(33,37)	39,69

2.3 Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés

SOMMAIRE DÉTAILLÉ DES NOTES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

NOTE 1	INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ	29	NOTE 6	PASSIFS	48
NOTE 2	PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES	29	6.1	Capitaux propres	48
2.1	Référentiel comptable de la Société	29	6.2	Endettement financier net et sûretés	49
2.2	Principales estimations et jugements	29	6.3	Provisions	52
2.3	Autres principes de présentation des états financiers	30	NOTE 7	ACTIFS ET TESTS DE VALEUR	53
2.4	Principes et méthodes comptables de la Société	30	7.1	Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition	53
NOTE 3	INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS	38	7.2	Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles	54
3.1	Éléments du bilan par secteur opérationnel	38	7.3	Immeubles de placement	54
3.2	Compte de résultat analytique par secteur opérationnel	38	7.4	Besoin en fonds de roulement d'exploitation	54
3.3	Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique	39	NOTE 8	GESTION DES RISQUES FINANCIERS	57
3.4	Chiffre d'affaires par zone géographique et par secteur opérationnel	40	8.1	Valeur comptable des instruments financiers par catégorie	57
NOTE 4	FAITS SIGNIFICATIFS ET ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	41	8.2	Risque de taux	59
4.1	Faits significatifs	41	8.3	Risque de liquidité	60
4.2	Périmètre	42	NOTE 9	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES	61
4.3	Évolution du périmètre de consolidation	44	NOTE 10	ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS ÉVENTUELS	63
4.4	Regroupements d'entreprises	44	10.1	Engagements hors bilan	63
4.5	Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	45	10.2	Passifs éventuels	64
4.6	Actifs financiers courants et non courants	45	NOTE 11	ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE	65
NOTE 5	RÉSULTAT	46	NOTE 12	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	65
5.1	Marge immobilière	46			
5.2	Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers	46			
5.3	Impôt sur les résultats	46			
5.4	Résultat par action	47			

NOTE 1 INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

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

Altareit est un acteur significatif des secteurs de la promotion Logement et Immobilier d'entreprise, qui contrôle notamment à 100 % les promoteurs Cogedim, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine.

Altareit est détenue à 99,85 % par le groupe Altarea dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris, compartiment A.

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

Les comptes consolidés établis au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ont été arrêtés par la Gérance le 22 février 2022, après avoir été examinés par le comité d'audit et par le conseil de surveillance.

NOTE 2 PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 Référentiel comptable de la Société

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés annuels sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2021 et disponibles sur le site :

http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2021 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2020, à l'exception de l'évolution des normes et interprétations adoptées par l'Union européenne applicables au 1^{er} janvier 2021.

Les informations relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2020, présentées dans le document d'enregistrement universel déposé à l'AMF le 26 mars 2021 sous le numéro D.21-0207, sont incorporées par référence.

Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2021 :

- Modifications des normes IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 : Réforme des taux d'intérêt de référence (IBOR) – Phase 2 ;
- Modification d'IFRS 16 – Concessions des loyers – Prolongation des dispositions initiales.

Ces amendements sont sans impact pour le Groupe.

- Décision IFRIC sur le *Cloud computing* : Coûts de configuration et d'adaptation (sans impact pour le Groupe) ;
- Décision de l'IFRIC sur l'attribution des avantages postérieurs à l'emploi aux périodes de service (IAS 19). Pour tous les régimes à prestations définies dont les droits sont :
 - Conditionnés à la présence du salarié à la date de son départ en retraite,
 - Dépendants de l'ancienneté du salarié,
 - Plafonnés à un certain nombre d'années de services,

l'IFRIC préconise l'attribution linéaire des avantages sur l'ensemble de la période précédant l'âge de la retraite permettant d'atteindre le plafond, soit à compter de la date à partir de laquelle chaque année de services compte pour l'acquisition des droits (précédemment l'attribution se faisait linéairement sur l'ensemble de la période d'emploi du salarié, soit depuis la date d'embauche jusqu'à la date de départ en retraite). Les méthodes de comptabilisation des écarts actuariels et des coûts des services passés restent inchangées.

Cette décision n'a pas d'impact matériel sur les comptes du Groupe.

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 31 décembre 2021 et dont l'application est obligatoire à compter des périodes commençant le 1^{er} janvier 2022 ou postérieurement :

Néant.

Normes et interprétations publiées dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2021 :

- Modification d'IAS 37 – Clarification des coûts à retenir lors de l'analyse des contrats déficitaires ;
- Modification d'IFRS 3 – Modification du cadre conceptuel ;
- Améliorations annuelles des IFRS – Cycle 2018 – 2020 (IFRS 1, IFRS 9, IAS 41, IFRS 16) ;
- Modification d'IAS 16 – Comptabilisation des produits générés avant la mise en service.

Autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB, approuvées par l'Union européenne en 2021 ou non encore approuvées par l'Union européenne :

- Modification d'IAS 1 – Classement des dettes en courant/non courant ;
- Modification d'IAS 1 – Informations à fournir sur les méthodes comptables ;
- Modification d'IAS 8 – Définition d'une estimation comptable ;
- Modification d'IAS 12 – Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction ;
- Modification d'IFRS 17 – Contrats d'assurance.

2.2 Principales estimations et jugements

La direction revoit ses estimations et appréciations de manière régulière sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables au regard des circonstances. Celles-ci constituent le fondement de ses appréciations de la valeur comptable ou de la classification des éléments de produits et de charges et d'actifs et de passifs. Ces estimations ont une incidence sur les montants de produits et de charges et sur les valeurs d'actifs et de passifs. Il est possible que les montants effectifs se révèlent être ultérieurement différents des estimations retenues.

Les estimations comptables pour les comptes au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un contexte de crise sanitaire lié à la Covid-19. Le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait à la date de l'établissement des comptes consolidés quant aux impacts de cette crise.

Les principaux éléments qui requièrent des estimations établies à la date de clôture sur la base d'hypothèses d'évolution future et pour lesquels il existe un risque significatif de modification matérielle de leur valeur telle qu'enregistrée au bilan à la date de clôture concernent :

La valorisation des incorporels non amortissables

- l'évaluation des écarts d'acquisition et des marques (se référer à la note 2.4.7 « Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de placement) et pertes de valeur » et 7.1 « Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition »),

Les valorisations des autres actifs ou passifs

- l'évaluation des immeubles de placement (se référer aux notes 2.4.5 « Immeubles de placement » et 7.3 « Immeubles de placement ») ;
- l'évaluation des droits d'utilisation, et obligations locatives (se référer aux notes 2.4.18 « Contrats de location » et 7.2 « Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles ») ;
- l'évaluation des stocks (se référer à la note 2.4.8 « Stocks ») ;
- l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 2.4.16 « Impôts » et 5.3 « Impôt sur les résultats ») ;
- l'évaluation des paiements en actions (se référer aux notes 2.4.12 « Paiements en actions » et 6.1 « Capitaux propres ») ;
- l'évaluation des instruments financiers (se référer à la note 8 « Gestion des risques financiers »).

Les estimations des résultats opérationnels

- l'évaluation de la marge immobilière et des prestations selon la méthode de comptabilisation à l'avancement (se référer à la note 2.4.17 « Chiffre d'affaires et charges associées »).

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

Conformément aux dispositions d'IFRS 5, le Groupe est amené à exercer son jugement pour déterminer si les critères permettant d'identifier un actif ou un groupe d'actifs comme détenu en vue de la vente ou encore si une activité est destinée à être abandonnée sont satisfaits (se référer à la note 2.4.6 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées »).

Risques climatiques

L'exposition actuelle du Groupe aux conséquences du changement climatique à court terme est limitée. Par conséquent, à ce stade, les impacts du changement climatique ne sont pas venus impacter les états financiers de manière significative.

2.3 Autres principes de présentation des états financiers

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Les soldes bilanciaux et les produits et charges résultant des transactions internes et de dividendes sont éliminés, en respectant le mode de consolidation, lors de la préparation des états financiers consolidés.

Classement au bilan

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

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

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

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

2.4 Principes et méthodes comptables de la Société

2.4.1 Participations de la Société et méthodes de consolidation

Les normes sur la consolidation sont :

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

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

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

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

Entités contrôlées

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

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

Entités contrôlées conjointement

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

Le contrôle conjoint peut être exercé au travers d'une activité conjointe (commune) ou en co-entreprise (joint-venture). Suivant IFRS 11, l'activité conjointe se distingue par l'existence d'un droit direct détenu sur certains actifs ou des obligations directes sur

certaines passives de l'entité quand la joint-venture confère un droit sur l'actif net de l'entité. S'il s'agit d'une activité conjointe, la Société enregistre dans ses comptes les actifs, les passifs, les produits et les charges relatifs à ses intérêts dans l'entreprise commune. S'il s'agit d'une joint-venture (co-entreprise), la participation de la Société dans l'actif net de l'entité est enregistrée selon la méthode de la mise en équivalence décrite dans la norme IAS 28.

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

Entités sous influence notable

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

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

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

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

2.4.2 Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition

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

L'écart d'acquisition :

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

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

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

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

2.4.3 Immobilisations incorporelles

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

Conformément à la norme IAS 38,

- les logiciels acquis ou créés sont évalués à leur coût et amortis sur leur durée d'utilité qui est généralement comprise entre 1 et 5 ans ;
- les marques acquises séparément ou lors d'un regroupement d'entreprises, et répondant à la définition d'une immobilisation incorporelle, font l'objet d'une valorisation et d'une estimation de leur durée de vie. Lorsque la durée de vie est finie, elles sont amorties sur cette durée. Si la durée de vie indéterminée, elles sont dépréciées, le cas échéant, lorsqu'il existe des indices de perte de valeur.

Les marques Cogedim, Pitch Promotion, Histoire & Patrimoine et Severini, à durée de vie indéfinie, sont donc non amortissables ;

- Les relations clientèles qui résultent de l'identification d'actifs incorporels issus de l'acquisition de promoteurs sont amortissables au rythme de réalisation du carnet de commandes acquis et des lancements de programmes pour la partie concernant les promesses de vente acquises ou amortissables linéairement sur une durée déterminée.

Les autres relations clientèles (relation client sur contrats réguliers, relations contractuelles) peuvent être identifiées lors d'un regroupement d'entreprises et sont analysées au cas par cas quant à leur valorisation et l'estimation de leur durée de vie.

2.4.4 Immobilisations corporelles

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

2.4.5 Immeubles de placement

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

Les immeubles de placement détenus par le Groupe sont principalement des immeubles de bureau.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le test de dépréciation des écarts d'acquisition est réalisé au niveau des unités génératrices de trésorerie (UGTs) ou, le cas échéant, à des groupes d'UGTs. Une UGT est le plus petit groupe identifiable d'actifs qui génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres actifs ou groupes d'actifs.

Pour réaliser ce test, la valeur nette comptable des actifs directement liés ou affectables aux UGTs ou groupes d'UGTs, y inclus les actifs incorporels et écarts d'acquisition, est comparée à la valeur recouvrable de ces mêmes UGTs ou groupes d'UGTs, définie comme le montant le plus élevé entre la juste valeur (prix de vente net des frais susceptibles d'être encourus pour réaliser la vente) et leur valeur d'utilité.

La valeur d'utilité de l'UGT ou du regroupement de plusieurs UGTs est déterminée selon une méthode multicritères (qui permet de retenir la valeur la plus élevée entre la valeur d'utilité et la juste valeur) qui s'appuie principalement sur la méthode des flux de trésorerie actualisés (DCF) confortée par les méthodes des comparables boursiers et des multiples de transactions.

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

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

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

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

Une perte de valeur est comptabilisée, le cas échéant, si la valeur nette comptable des actifs directement liés ou affectables aux unités génératrices de trésorerie (UGTs) ou, le cas échéant, à des groupes d'UGTs s'avère supérieure à la valeur recouvrable de l'UGT ou du groupe d'UGTs ; elle est imputée en priorité sur l'écart d'acquisition (perte non réversible), puis sur les autres actifs incorporels et corporels au prorata de leur valeur comptable (perte réversible).

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

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

2.4.8 Stocks

Les stocks relèvent :

- des programmes d'opérations des activités de promotion pour compte de tiers ; et
- des opérations dont la nature même ou la situation administrative spécifique induit un choix de classement en stocks – activité de marchands de biens – et pour laquelle la décision de conservation en patrimoine n'est pas arrêtée.

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

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

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

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

2.4.9 Actifs ou Passifs sur contrats

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

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

2.4.10 Actifs et Passifs financiers

Le Groupe a choisi de ne pas mettre en œuvre la comptabilité de couverture proposée par la norme IFRS 9.

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

Évaluation et comptabilisation des actifs et passifs financiers

- Les créances clients et les autres créances sont évaluées à leur valeur nominale sous déduction des dépréciations. Conformément à IFRS 9, en matière de dépréciation, le Groupe applique sur ses créances commerciales, le modèle fondé sur les pertes attendues (pertes de crédit attendues basées sur la durée de vie des créances, elle-même basée sur l'expérience des pertes de crédit historique du Groupe).
- Les créances rattachées à des participations dans des sociétés mises en équivalence sont classées au bilan sous le poste « Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence ». Ces créances sur les sociétés mises en équivalence ont une échéance de recouvrabilité courte (en lien avec le cycle d'exploitation de l'activité de promotion).
- Les actifs financiers courants concernent essentiellement des avances en compte courant à des associés minoritaires de sociétés consolidées ou de sociétés déconsolidées. Ils sont comptabilisés au coût amorti. Les actifs financiers non courants concernent essentiellement les titres non consolidés au terme des analyses présentées à la note 2.4.1. Ils sont enregistrés à la juste valeur par résultat.
- Les instruments de capitaux propres se composent essentiellement de titres de participation dans des sociétés non consolidées. Ils sont comptabilisés à leur juste valeur par résultat s'ils sont détenus à des fins de transactions ; sinon, ils sont comptabilisés à la juste valeur par les autres éléments du résultat global non recyclable (les variations de juste valeur sont alors comptabilisées dans une rubrique distincte des capitaux propres, « les autres éléments du résultat global »). Pour les titres non cotés, si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable à chaque clôture, ils sont maintenus au bilan à leur juste valeur initiale, c'est-à-dire à leur coût d'acquisition majoré des frais de transaction, ajusté d'éventuels gains ou pertes de valeur déterminés par une analyse de la variation de la quote-part des capitaux propres détenus. Pour les actions de sociétés cotées, cette juste valeur est déterminée sur la base d'estimation intégrant le cas échéant des indicateurs de marché à la date de clôture.

À chaque acquisition de titres de capitaux propres, une analyse similaire sera conduite afin de déterminer l'intention de gestion du Groupe.

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

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

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

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

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

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

2.4.11 Capitaux propres

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

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

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

2.4.12 Paiements en actions

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

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

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

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

2.4.13 Résultat par action

Résultat par action non dilué (en euros)

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

Résultat par action dilué (en euros)

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

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

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

2.4.14 Avantages au personnel

Les avantages au personnel sont comptabilisés selon la norme IAS 19 et ses amendements adoptés en juin 2012 par l'Union européenne, sur la ligne « Charges de personnel » au compte de résultat à l'exception des réévaluations des passifs (ou des actifs) enregistrés directement dans les capitaux propres et constatés dans les autres éléments du résultat global.

Indemnités de départ à la retraite

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

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

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

Engagement passé = (droits acquis par le salarié) x (probabilité qu'à l'entreprise de verser ces droits) x (actualisation) x (coefficient de charges patronales) x (ancienneté acquise/ancienneté à la date du départ à la retraite)

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

Les principales hypothèses retenues pour cette estimation sont les suivantes :

- taux d'actualisation : Taux de rendement des obligations des sociétés corporate de notation AA (*Zone Euro*) de maturité supérieure à 10 ans. Le Groupe retient le taux Iboxx qui se situe à 0,80 % ;
- table de mortalité : TF et TH 2000-2002 ;
- type de départ : selon les législations locales et pour la France, départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein ;
- turnover : turn-over annuel moyen observé sur les 3 dernières années, qui se situe entre 4 % et 10 % selon les branches et les tranches d'âge ;
- taux de revalorisation des salaires à long terme (y compris inflation) : 2,2 %.

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

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

Autres avantages postérieurs à l'emploi

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

Indemnités de rupture de contrat de travail

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

Avantages à court terme

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

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

2.4.15 Provisions et passifs éventuels

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

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

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

Les passifs éventuels correspondent à :

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

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

2.4.16 Impôts

Les impôts sont comptabilisés selon la norme IAS 12.

Le Groupe est soumis à une fiscalité de droit commun.

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

Le Groupe applique depuis le 31 décembre 2016 dans ses comptes consolidés, la baisse progressive et programmée du taux selon la Loi de finances en vigueur.

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

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

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

2.4.17 Chiffre d'affaires et charges associées

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

Elle correspond principalement à la marge réalisée par les secteurs Logement et Immobilier d'entreprise.

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

L'intégralité des opérations de « vente en l'état futur d'achèvement » (VEFA) et de « contrat de promotion immobilière » (CPI) est concernée par cette méthode.

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

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

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

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

Les opérations d'achat/revente d'ensembles immobiliers sont comptabilisées au fur et à mesure des ventes régularisées. Pour ces opérations la marge immobilière fait ressortir d'une part le chiffre d'affaires (pour son montant net de TVA sur marge le cas échéant) et d'autre part le coût des ventes correspondant aux éléments de prix de revient.

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

Les produits incluent, pour chacun des secteurs d'activité, les prestations de services réalisées pour compte de tiers telles que les honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée connexes aux activités de Promotion, de commercialisation ou de prestations diverses (travaux complémentaires acquéreurs).

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

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

2.4.18 Contrats de location

Depuis le 1^{er} janvier 2019, le Groupe applique la norme IFRS 16 – Contrats de location. Le Groupe est concerné en tant que preneur.

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

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

Cette norme impose, pour tous les contrats de location répondant à la définition d'un « contrat de location », de comptabiliser au bilan des locataires un droit d'utilisation de l'actif loué (en actif non courant) en contrepartie d'un passif de location (en dette financière).

Les contrats conclus par le Groupe entrant dans le champ d'application de la norme concernent principalement :

- les locations immobilières : le Groupe est locataire de ses bureaux dans la plupart des villes où il opère ; et
- les locations de véhicules.

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

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

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

- au sein du bilan, reconnaissance d'un actif sous la forme d'un droit d'utilisation en contrepartie d'un passif de loyers. Le Groupe reconnaît ainsi les droits d'utilisation sur immobilisations corporelles (liés aux contrats de location de ses locaux, et véhicules) et des droits d'utilisation sur immeubles de placement (lié à un contrat antérieurement contrat de location financement) en contrepartie d'obligations locatives ;
- au compte de résultat, les loyers des contrats de location (précédemment comptabilisés en charges d'exploitation) sont remplacés par des charges d'amortissement du droit d'utilisation ou variations de valeurs des immeubles de placement, et par des charges d'intérêts. Les locations et charges locatives restant comptabilisées au 31 décembre correspondent principalement aux charges locatives (qui, conformément à l'application de la norme IFRS 16, ne font pas l'objet de retraitement) ;
- en ce qui concerne le tableau des flux de trésorerie, les flux de trésorerie liés aux activités de financement sont impactés par les remboursements des obligations locatives et par les charges d'intérêts.

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

2.4.19 Coût des emprunts ou des dettes portant intérêts

Selon la norme IAS 23, le traitement comptable est l'incorporation des coûts d'emprunt directement attribuables à la construction des actifs qualifiés dans le coût de ceux-ci. Les frais financiers demeurent affectables aux immeubles en cours de développement et de construction durant la durée de construction de l'actif s'ils répondent à la définition « d'actifs qualifiés ».

Lorsqu'il existe un retard significatif sur un projet de construction, la direction peut estimer, s'il s'agit d'un retard anormalement long, de ne plus capitaliser les frais financiers affectables. La direction estime la date à laquelle la reprise de la capitalisation des frais financiers peut être réalisée.

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

Les autres résultats financiers regroupent notamment les charges liées aux obligations locatives.

2.4.20 Effet de l'actualisation des créances et des dettes

Le poste actualisation des dettes et créances regroupe l'effet de l'actualisation des dettes et créances dont l'échéance est supérieure à un an.

2.4.21 Tableau des flux de trésorerie

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

2.4.22 Secteurs opérationnels

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

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

- un *cash-flow* courant des opérations (FFO⁽¹⁾) ;
- des variations de valeur latentes ou réalisées, des charges calculées et des frais de transaction.

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

(1) *Fund From Operations*.

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

Les secteurs opérationnels de la Société sont :

- logement : l'activité de promotion résidentielle ;
- immobilier d'entreprise : l'activité de promotion, de services et d'investissement ; et
- diversification.

Des éléments de réconciliation appelés « Autres (Corporate) » permettent de rapprocher ces différents éléments de *reporting* aux indicateurs comptables.

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

Dans le cadre des opérations courantes du Groupe :

1. Le *cash-flow* courant des opérations (FFO)

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

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

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

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

Les autres résultats financiers correspondent essentiellement aux charges liées aux obligations locatives.

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

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

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

L'indicateur pertinent de suivi des variations de valeur est le Résultat Net.

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

■ Les variations de valeur et les charges calculées qui regroupent :

- les charges ou dotations nettes de la période liées aux paiements en actions ou aux autres avantages octroyés au personnel,
- les dotations aux amortissements ou dépréciations nettes des reprises au titre des actifs non courants y compris celles relatives aux actifs incorporels ou aux écarts d'acquisition identifiés lors des regroupements d'entreprises, et les droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles,
- les dotations aux provisions non courantes nettes des reprises utilisées ou non utilisées ;

- **Les indemnités de transaction** regroupent les honoraires et autres charges non récurrents engagés au titre des opérations de corporate développement qui ne sont pas éligibles à la capitalisation (par ex. les frais engagés au titre des regroupements d'entreprises ou prises de participation aboutis ou non) ou qui ne sont pas éligibles à la catégorie des frais d'émission (par ex. certaines commissions engagées au titre de la gestion du capital). Sont également inclus les produits ou indemnités (frais) ne relevant pas de la marche courante des affaires de la Société.

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

3. Ligne Minoritaires

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

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

NOTE 3 INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS

3.1 Éléments du bilan par secteur opérationnel

Au 31 décembre 2021

<i>(en millions d'euros)</i>	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	Total
Actifs et passifs opérationnels				
Immobilisations incorporelles	282,3	21,5	0,3	304,1
Immobilisations corporelles	24,7	–	–	24,7
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	127,9	0,1	–	128,0
Immeubles de placement	–	36,2	55,3	91,5
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	170,7	66,7	1,9	239,2
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	670,4	7,9	0,7	679,0
TOTAL ACTIFS ET PASSIFS OPÉRATIONNELS	1 276,0	132,4	58,2	1 466,6

Au 31 décembre 2020

<i>(en millions d'euros)</i>	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	Total
Actifs et passifs opérationnels				
Immobilisations incorporelles	281,8	21,5	0,0	303,3
Immobilisations corporelles	23,3	–	0,8	24,1
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	139,3	0,0	–	139,4
Immeubles de placement	–	32,8	–	32,8
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	157,7	82,5	1,9	242,0
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	517,2	55,8	0,1	573,1
TOTAL ACTIFS ET PASSIFS OPÉRATIONNELS	1 119,3	192,6	2,8	1 314,6

3.2 Compte de résultat analytique par secteur opérationnel

Se référer au compte de résultat analytique des annexes.

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

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

	31/12/2021			31/12/2020		
	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total
<i>(en millions d'euros)</i>						
Chiffre d'affaires	2 789,8	0,0	2 789,8	2 823,4	-	2 823,4
Coûts des ventes	(2 438,9)	-	(2 438,9)	(2 482,3)	(0,0)	(2 482,3)
Charges commerciales	(102,7)	-	(102,7)	(107,9)	-	(107,9)
Dotation nette aux provisions sur actif circulant	(10,3)	-	(10,3)	(9,3)	-	(9,3)
Amortissement des relations clientèles	-	-	-	-	(0,6)	(0,6)
Marge immobilière	237,9	0,0	237,9	223,9	(0,6)	223,3
Prestations de services externes	21,9	-	21,9	16,3	-	16,3
Production immobilisée et stockée	188,0	-	188,0	176,9	-	176,9
Charges de personnel	(167,9)	(18,5)	(186,4)	(160,7)	(8,8)	(169,5)
Autres charges de structure	(79,9)	(7,5)	(87,4)	(77,0)	(6,7)	(83,7)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	-	(22,5)	(22,5)	-	(24,6)	(24,6)
Frais de structure nets	(37,9)	(48,5)	(86,4)	(44,5)	(40,2)	(84,7)
Autres produits et charges	(1,9)	(0,9)	(2,7)	(0,5)	(1,2)	(1,7)
Dotations aux amortissements	-	(0,1)	(0,1)	-	(1,7)	(1,7)
Frais de transaction	-	(2,3)	(2,3)	-	(0,0)	(0,0)
Autres	(1,9)	(3,2)	(5,1)	(0,5)	(3,0)	(3,5)
Résultat sur cession d'actifs de placement	-	-	-	-	(0,1)	(0,1)
Variations de valeur des immeubles de placement	-	2,0	2,0	-	1,7	1,7
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	-	(1,2)	(1,2)	-	(0,2)	(0,2)
Dotation nette aux provisions	-	(1,2)	(1,2)	-	2,5	2,5
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	198,2	(52,2)	146,0	178,9	(39,8)	139,1
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	7,1	(0,9)	6,2	10,2	4,1	14,3
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	205,2	(53,1)	152,2	189,1	(35,7)	153,4
Coût de l'endettement net	(20,8)	(1,8)	(22,6)	(18,7)	(2,1)	(20,8)
Charges financières	(23,1)	(1,8)	(25,0)	(20,9)	(2,1)	(23,0)
Produits financiers	2,3	-	2,3	2,2	-	2,2
Autres résultats financiers	(10,9)	-	(10,9)	(8,0)	(0,0)	(8,0)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	-	-	-	1,1	1,1
Résultat de cession de participation ^(a)	-	0,2	0,2	0,2	(0,0)	0,2
Résultat avant impôts	173,5	(54,7)	118,8	162,6	(36,8)	125,8
Impôt sur les résultats	(19,7)	(8,9)	(28,6)	(13,9)	(21,5)	(35,4)
RÉSULTAT NET	153,9	(63,6)	90,3	148,7	(58,3)	90,4
dont Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA	135,9	(63,6)	72,2	127,7	(58,3)	69,4
dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des filiales	(18,0)	0,0	(18,0)	(21,0)	(0,0)	(21,0)
Nombre moyen d'actions non dilué	1 748 440	1 748 440	1 748 440	1 748 409	1 748 409	1 748 409
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREIT SCA DE BASE PAR ACTION (€)	77,70	(36,39)	41,32	73,06	(33,37)	39,69
Nombre moyen d'actions dilué	1 748 440	1 748 440	1 748 440	1 748 409	1 748 409	1 748 409
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREIT SCA DILUÉ PAR ACTION (€)	77,70	(36,39)	41,32	73,06	(33,37)	39,69

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

3.3.2 Réconciliation du résultat opérationnel entre les deux comptes de résultat

(en millions d'euros)	31/12/2021					31/12/2020				
	Logement	IE ⁽¹⁾	Div. ⁽²⁾	Autres	Total	Logement	IE ⁽¹⁾	Div. ⁽²⁾	Autres	Total
Marge Immobilière	203,8	34,2	0,0	(0,1)	237,9	201,0	22,3	(0,0)	(0,1)	223,3
Frais de structure	(72,5)	(15,0)	(0,0)	1,1	(86,4)	(66,1)	(18,6)	–	–	(84,7)
Autres	(2,5)	1,4	0,1	(4,0)	(5,1)	(3,9)	4,7	(2,4)	(1,9)	(3,5)
Résultat sur cession d'actifs de placement	–	–	–	–	–	–	–	(0,1)	–	(0,1)
Ajustements de valeur	(1,2)	2,0	–	–	0,8	(0,2)	1,7	–	–	1,5
Dotations nettes aux provisions	(1,1)	(0,2)	–	–	(1,2)	0,5	0,2	1,8	–	2,5
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	11,4	(5,2)	(0,0)	–	6,2	8,3	6,0	–	–	14,3
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL (ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ)	137,9	17,2	0,1	(3,0)	152,2	139,5	16,4	(0,7)	(1,9)	153,4
Reclassement de résultats sur cession des participations							0,2			0,2
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL (COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE)	137,9	17,2	0,1	(3,0)	152,2	139,5	16,7	(0,7)	(1,9)	153,6

(1) IE : Immobilier d'entreprise

(2) Div. : Diversification.

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

(en millions d'euros)	31/12/2021			31/12/2020		
	France	Autres	Total	France	Autres	Total
Chiffre d'affaires	2 484,7	–	2 484,7	2 406,9	–	2 406,9
Prestations de services externes	13,4	–	13,4	10,1	–	10,1
Logement	2 498,1	–	2 498,1	2 417,0	–	2 417,0
Chiffre d'affaires	305,2	–	305,2	416,5	–	416,5
Prestations de services externes	6,9	0,4	7,4	5,7	0,5	6,2
Immobilier d'entreprise	312,1	0,4	312,5	422,2	0,5	422,7
Prestations de services externes	1,1	–	1,1	–	–	–
Autres	1,1	–	1,1	–	–	–
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	2 811,3	0,4	2 811,7	2 839,2	0,5	2 839,7

Le Groupe Altareit opère principalement en France en 2021, comme en 2020.

Un client a représenté plus de 10 % du chiffre d'affaires du Groupe dans le secteur du Logement, soit 548 millions d'euros en 2020 et 489,5 millions d'euros en 2021.

NOTE 4 FAITS SIGNIFICATIFS ET ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

4.1 Faits significatifs

Projet d'acquisition de Primonial, leader indépendant de l'épargne immobilière et de l'asset management immobilier européen

Le 30 juin 2021, Altarea est entré en négociations exclusives avec les actionnaires du groupe Primonial (Bridgepoint, Latour Capital et Société Générale Assurances) ainsi qu'avec son management, en vue de l'acquisition à travers une filiale, en deux temps, du groupe Primonial.

Suite à l'avis favorable des institutions représentatives du personnel des sociétés concernées du groupe Primonial, rendu le 6 juillet 2021, un protocole de cession et d'investissement relatif à l'Acquisition a été conclu le 23 juillet 2021.

Le périmètre de l'acquisition comprend les activités d'asset management immobilier (32,4 milliards d'euros d'actifs immobiliers gérés au 31 décembre 2021 et une collecte immobilière brute de 4,0 milliards d'euros en 2021 en croissance de 72 %) et de distribution, ainsi qu'une participation minoritaire de 15 % dans La Financière de l'Échiquier (LFDE).

À la levée des conditions suspensives, l'acquisition interviendra en deux temps, avec l'acquisition d'un premier bloc de contrôle correspondant à 60 % du capital de Primonial au cours du 1^{er} trimestre 2022 (Bloc 1), puis l'acquisition des 40 % restants (Bloc 2), cette seconde phase devant intervenir au cours du 1^{er} trimestre 2024. Au titre de la période, Altarea a engagé environ 2 millions d'euros de frais pour l'opération.

Logement

En 2021, Altarea a réorienté sa politique commerciale en direction des Particuliers dans un contexte de rareté de l'offre.

Début 2021, l'activité restait pénalisée par les retards de mises à l'offre, conséquence de la pandémie de Covid-19, de l'allongement des délais d'obtention des permis de construire et de la stratégie commerciale menée en 2020 (ventes en bloc), ayant réduit l'offre disponible. La pénurie d'offre s'est progressivement résorbée notamment sur la fin de l'année grâce au travail mené sur l'ensemble des étapes du cycle de production ainsi que par le développement sur de nouveaux territoires (villes de taille moyenne situées le long d'axes de transports ou dans des zones littorales ou frontalières qui bénéficient d'une dynamique favorable).

En 2021, Altarea a réorienté l'offre disponible vers les Particuliers, dont les réservations ont progressé de + 27 % en valeur (+ 42 % pour l'investissement locatif). Les ventes aux Particuliers sont ainsi redevenues majoritaires alors que les ventes aux Institutionnels retrouvent quasiment leurs niveaux d'avant crise.

Cette stratégie commerciale a permis à Altarea d'augmenter le taux de marge moyen des opérations lancées cette année malgré un contexte inflationniste sur le prix de revient des projets.

Immobilier d'entreprise

Après une année 2020 marquée par des décalages de livraisons et des retards pris sur certains projets du fait du contexte sanitaire et à un certain attentisme des opérateurs face au développement du télétravail, 2021 témoigne d'une forte reprise de l'activité à tous les niveaux du cycle de production, dans le Grand Paris et en Régions, et pour toutes les catégories de produits développés par le Groupe (bureaux, sièges sociaux, campus universitaires, plateformes logistiques, hôtels...).

Grand Paris

Le Groupe a connu des avancées significatives avec notamment à Paris – La Défense la vente de Bellini (18 000 m²) à Swiss Life Asset Management, la location d'Eria (26 000 m²) à Campus Cyber.

Régions

1^{er} promoteur d'Immobilier d'entreprise en Régions, Altarea a su capitaliser sur son savoir-faire pour répondre aux attentes de ce marché en fort développement. L'année 2021 confirme cette tendance, avec notamment :

- 3 opérations vendues : une plateforme logistique de 50 000 m² à Béziers, un immeuble de bureau de 15 000 m² à Mérignac près de Bordeaux pour Groupama, ainsi qu'un immeuble de 6 000 m² pour le Sytral à Villeurbanne ;
- 8 opérations nouvelles maîtrisées : 2 opérations de bureau à Lyon, 3 opérations à Aix-en-Provence et 3 opérations logistiques à Nantes et Angers ;
- 8 livraisons (pour 125 000 m² de bureau, de campus et d'hôtels à Nantes, Marseille, Toulouse, Bordeaux...) ;
- et le lancement du chantier du futur campus de l'EM Lyon Business School sur 30 000 m² dans le quartier de Gerland au cœur du 7^e arrondissement.

Nouveau financement pour 800 M€

Altarea a signé le 7 octobre 2021 d'un contrat de crédit syndiqué bancaire de 800 millions d'euros à 7 ans, auprès de BNP Paribas, Crédit Agricole CIB, Natixis, Société Générale, Banco Sabadell, BECM, China Construction Bank, HSBC et la Banque Postale. Altarea serait l'emprunteur principal, mais ce crédit ne sera tiré qu'au moment de l'acquisition de Primonial. Ce dernier adhérera le jour du *closing* au contrat de crédit et souscrira en conséquence les engagements qui en découlent en qualité d'emprunteur final, Altarea demeurant caution et garant à 100 % de l'ensemble des obligations liées à ce crédit.

4.2 Périmètre

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

Société	Forme juridique	SIREN		31/12/2021			31/12/2020		
				Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
Altareit	SCA	552091050	Société mère	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Logement									
COGEDIM RÉSIDENCES SERVICES	SNC	394648455	co-entreprise	ME	65,0 %	65,0 %	ME	65,0 %	65,0 %
ALTAREA COGEDIM IDF GRANDE MÉTROPOLE	SNC	810928135		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS	SNC	810926519		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAREA COGEDIM RÉGIONS	SNC	810847905		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SEVERINI	SNC	848899977		IG	100,0 %	100,0 %	IG	85,0 %	100,0 %
MARSEILLE MICHELET	SNC	792774382		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
CŒUR MOUGINS	SNC	453830663		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ISSY CŒUR DE VILLE	SNC	830181079		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ISSY CŒUR DE VILLE COMMERCES	SNC	828184028		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA FAUBOURG	SASU	444560874		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAREA SOLUTION FINANCEMENT	SNC	504 638 784		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
HP	SAS	480309731		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
HISTOIRE ET PATRIMOINE DÉVELOPPEMENT	SAS	480110931		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
HORIZONS	SNC	825208093		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
MÉRIMÉE	SNC	849367016		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
HISTOIRE ET PATRIMOINE PARTENARIATS	SASU	452727985		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
HISTOIRE ET PATRIMOINE PROMOTION	SASU	792751992		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAREA COGEDIM ZAC VLS	SNC	811910447		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
PPP	SNC	530593748		IG	100,0 %	100,0 %	IG	72,0 %	100,0 %
PITCH PROMOTION	SAS	450042338		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SEVRAN FREINVILLE	SCCV	801560079		IG	60,0 %	100,0 %	IG	60,0 %	100,0 %
MAGNANVILLE MARE PASLOUE	SCCV	823919287		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ANDRESY CHÂTEAUBRIANT	SCCV	838432094		IG	75,0 %	100,0 %	IG	75,0 %	100,0 %
POISSY BEL ISLE	SCCV	880172317	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
BEZONS CŒUR DE VILLE A1 & A2- LOGEMENTS	SCCV	819929845		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
GIF MOULON A4	SCCV	830886115		IG	25,0 %	100,0 %	IG	25,0 %	100,0 %
BOBIGNY CŒUR DE VILLE	SNC	838941011		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
TOULOUSE TMA PLACE CENTRALE	SNC	821922564		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
MEUDON – PAUL DEMANGE	SCCV	853608511	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
CLICHY – PETIT	SCCV	853646503	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
PITCH IMMO	SASU	422989715		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
O FIL DU BOIS	SCCV	838713055	entreprise associée	ME	49,0 %	49,0 %	ME	49,0 %	49,0 %
LOGNES ENVERGURE	SCCV	840897847	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
ARTCHIPEL	SCCV	841150071		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
CLICHY ROGUET	SCCV	880090212		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
RUEIL HIGH GARDEN	SCCV	887670115		IG	60,0 %	100,0 %	IG	60,0 %	100,0 %
TOULOUSE ARÈNES ILOT 3.1 T1 ET T2	SAS	814795779	entreprise associée	ME	40,0 %	40,0 %	ME	40,0 %	40,0 %
COGEDIM HAUTS DE FRANCE	SNC	420810475		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
MB TRANSACTIONS	SASU	425039138		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %

Société	Forme juridique	SIREN	31/12/2021			31/12/2020			
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration	
COGEDIM GESTION	SNC	380375097	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COVALENS	SNC	309021277	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COGEDIM PARIS MÉTROPOLE	SNC	319293916	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
ANSIÈRES AULAGNIER	SARL	487631996	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
COGEDIM GRAND LYON	SNC	300795358	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COGEDIM MÉDITERRANÉE	SNC	312347784	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COGEDIM PROVENCE	SNC	442739413	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COGEDIM MIDI-PYRÉNÉES	SNC	447553207	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COGEDIM GRENOBLE	SNC	418868584	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COGEDIM SAVOIES-LEMAN	SNC	348145541	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COGEDIM AQUITAINE	SNC	388620015	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COGEDIM ATLANTIQUE	SNC	501734669	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON	SNC	532818085	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COGEDIM	SASU	54500814	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
SNC SURESNES MALON	SNC	832708663	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
SAS BAGNEUX 116	SAS	839324175	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %	
SAS CLICHY BORÉALES	SAS	879035939	entreprise associée	ME	30,0 %	30,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
AIX HYPPODROME	SCCV	852642040	IG	80,0 %	100,0 %	IG	80,0 %	100,0 %	
RESPIRE	SCCV	807582267	IG	90,0 %	100,0 %	IG	90,0 %	100,0 %	
LYON 8 RUE CROIX BARRET	SCCV	849097522	IG	60,0 %	100,0 %	IG	60,0 %	100,0 %	
LYON LES MOTEURS	SNC	824866388	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COGIMO	SAS	962502068	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
MENTON HAUT CAREI	SCCV	829544303	IG	60,0 %	100,0 %	IG	60,0 %	100,0 %	
CALCADE DE MOUGINS	SNC	833132426	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %	
LE TOUQUET DUBOC	SCCV	812050870	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
SNC PROVENCE L'ÉTOILE	SNC	501552947	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
HYRES L'AUFRENE	SCCV	834122335	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
CLICHY ROSE GUERIN	SCCV	885139188	IG	40,8 %	100,0 %	IG	40,8 %	100,0 %	
WOODEUM RÉSIDENTIEL	SAS	807674775	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %	
LA GARENNE CHÂTEAU	SCCV	822309753	IG	60,0 %	100,0 %	IG	60,0 %	100,0 %	
PIERRE BEREGOVY	SCCV	829581651	IG	55,0 %	100,0 %	IG	55,0 %	100,0 %	
CHAMPIGNY ALEXANDRE FOURNY	SCCV	829377894	IG	50,1 %	100,0 %	IG	50,1 %	100,0 %	
BOURGET LECLERC	SCCV	831267943	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %	
HORLOGE GASTON ROUSSEL	SCCV	832294664	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %	
61-75 PARIS AVENUE DE FRANCE	SCCV	830917100	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
SURESNES BMW	SCCV	834261497	IG	50,1 %	100,0 %	IG	50,1 %	100,0 %	
ISSY PEUPLIERS	SCCV	838686236	IG	65,0 %	100,0 %	IG	65,0 %	100,0 %	
MONTREUIL D' ALEMBERT	SCCV	841085210	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
ANSIÈRES 94 GRÉSILLONS	SCCV	849115258	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %	
ISSY JEANNE D'ARC	SNC	850443508	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %	
ROMAINVILLE ROUSSEAU	SCCV	852604909	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %	
ISSY GUYNEMER	SNC	891166209	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %	
SAINT MAUR CONDE	SCCV	897792156	IG	70,0 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %	
QUAI DE SEINE A ALFORTVILLE	SCCV	803321942	co-entreprise	ME	49,0 %	49,0 %	ME	49,0 %	49,0 %
CROIX DE DAURADE	SCCV	829774173	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %	

Société	Forme juridique	SIREN	31/12/2021			31/12/2020		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
Immobilier d'entreprise								
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE PROMOTION	SNC	535056378	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAREA ENTREPRISE MANAGEMENT	SNC	534207386	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
AF INVESTCO ARAGO	SNC	494382351	entreprise associée	ME	30,1 %	30,1 %	ME	30,1 %
AF INVESTCO 5	SNC	798601936	entreprise associée	ME	30,1 %	30,1 %	ME	30,1 %
AF INVESTCO 7	SNC	798601936	entreprise associée	ME	30,1 %	30,1 %	ME	30,1 %
ALTA VAI HOLDCO A	SAS	424007425	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
PASCALHOLDCO	SPPICAV	809845951	entreprise associée	ME	15,1 %	15,1 %	ME	15,1 %
PASCALPROPCO	SASU	437929813	entreprise associée	ME	15,1 %	15,1 %	ME	15,1 %
P11 DU BASSIN N° 2	SCCV	812107217	entreprise associée	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %
BALMA CAMPUS WALLIS	SCCV	840457881	co-entreprise	ME	50,1 %	50,1 %	ME	50,1 %
ISSY CŒUR DE VILLE PROMOTION BUREAUX	SNC	829845536	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %

4.3 Évolution du périmètre de consolidation

(en nombre de sociétés)	31/12/2020	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	31/12/2021
Filiales en intégration globale	342	9	35		(32)	1	355
Coentreprises ^(a)	122	1	11		(7)	(1)	126
Entreprises associées ^(a)	72		2	(2)	(7)		65
TOTAL	536	10	48	(2)	(46)	-	546

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

Détail des acquisitions nettes (cessions) de sociétés consolidées, trésorerie acquise (cédée) déduite

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Investissement en titres consolidés	(1,1)	(12,2)
Dette sur acquisition de titres de participation consolidés	-	3,6
Trésorerie des sociétés acquises	17,9	2,9
TOTAL	16,7	(5,6)

Au cours de l'exercice, le Groupe a acquis la société SNC Orgeval, détentrice d'un immeuble au coût.

4.4 Regroupements d'entreprises

Le Groupe n'a pas effectué de regroupements d'entreprises sur l'exercice.

4.5 Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence

En application des normes IFRS 10, 11 et 12, sont comptabilisées dans le poste titres et créances sur les sociétés mises en équivalence, les participations dans les co-entreprises, ainsi que dans les entreprises associées y compris les créances rattachées à ces participations.

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

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Valeur en équivalence des co-entreprises	57,4	53,3
Valeur en équivalence des entreprises associées	5,8	27,7
Valeur des participations mises en équivalence	63,2	80,9
Créances sur co-entreprises	62,9	52,7
Créances sur entreprises associées	113,1	108,4
Créances sur les participations mises en équivalence	176,0	161,1
TOTAL DES TITRES ET DES CRÉANCES SUR LES PARTICIPATIONS MISES EN ÉQUIVALENCE	239,2	242,0

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

(en millions d'euros)	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2021	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2020
ÉLÉMENTS DU BILAN EN QUOTE-PART :						
Actifs non courants	128,8	171,0	299,8	110,9	148,8	259,7
Actifs courants	313,1	203,6	516,7	314,2	190,6	504,7
Total Actifs	441,9	374,6	816,5	425,1	339,3	764,4
Passifs non courants	89,1	181,2	270,3	75,4	156,6	232,0
Passifs courants	295,4	187,6	483,0	296,4	155,0	451,5
Total Dettes	384,5	368,8	753,3	371,8	311,7	683,5
Actif net en équivalence	57,4	5,8	63,2	53,3	27,7	80,9
ÉLÉMENTS DU COMPTE DE RÉSULTAT EN QUOTE-PART :						
Résultat opérationnel	11,9	2,3	14,2	8,3	11,4	19,7
Coût de l'endettement net	(1,4)	(3,9)	(5,3)	(1,2)	(4,7)	(5,9)
Autres résultats financiers	(2,6)	(0,5)	(3,1)	(2,7)	(0,6)	(3,3)
Résultat de cession des participations	-	-	-	0,0	(2,6)	(2,6)
Résultat net avant impôt	7,8	(2,0)	5,8	4,4	3,4	7,8
Impôts sur les sociétés	0,6	(0,2)	0,4	(0,8)	7,3	6,4
Résultat net en équivalence (après impôt)	8,4	(2,2)	6,2	3,6	10,7	14,3
Résultat hors Groupe	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)	(0,0)
Résultat net, part du Groupe	8,4	(2,2)	6,2	3,6	10,7	14,3

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le Groupe s'établit à 17,4 millions d'euros au 31 décembre 2021, contre 15,5 millions d'euros au 31 décembre 2020.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 5,3 millions d'euros au 31 décembre 2021, contre 5,6 millions d'euros au 31 décembre 2020.

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

Engagements donnés

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

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

Dans le cadre de l'activité de promotion immobilière pour les co-entreprises, des garanties financières d'achèvement de travaux ont été données pour 76,4 millions d'euros au 31 décembre 2021.

4.6 Actifs financiers courants et non courants

Au 31 décembre 2021, les actifs financiers courant et non courant s'élevaient à 44,0 millions d'euros (contre 32,5 millions d'euros en 2020) et sont principalement constitués :

- de dépôts et cautionnement versés sur des projets, pour un montant 8,3 millions d'euros (contre 6,0 millions d'euros en 2020) ;

- de prêts et créances, comptabilisés au coût amorti, pour un montant 31,5 millions d'euros (contre 22,6 millions d'euros en 2020).

NOTE 5 RÉSULTAT

5.1 Marge immobilière

La marge immobilière du groupe Altareit s'établit en 2021 à 237,9 millions d'euros contre 223,3 millions d'euros en 2020, hausse supportée principalement par l'Immobilier d'entreprise.

Le *Backlog* Logement des sociétés intégrées globalement s'élève à 3 450 millions d'euros au 31 décembre 2021.

Le *Backlog* Promotion Immobilier d'entreprise des sociétés intégrées globalement s'élève à 372 millions d'euros au 31 décembre 2021.

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

5.2.1 Coût de l'endettement financier net

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Intérêts obligataires et bancaires	(23,1)	(20,7)
Intérêts sur avance d'associés	2,3	2,0
Autres produits et charges financiers	(0,1)	0,0
Produits et charges financiers FFO	(20,8)	(18,7)
Étalement des frais d'émission d'emprunt ^(a)	(1,8)	(2,1)
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(22,6)	(20,8)

(a) Étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts conformément à la norme IFRS 9.

Les charges d'intérêts sur emprunts auprès des établissements de crédit comprennent l'incidence de l'étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts conformément à la norme IFRS 9.

5.2.2 Autres résultats financiers

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

5.3 Impôt sur les résultats

Analyse de la charge d'impôt

La charge d'impôt s'analyse comme suit (répartition entre impôts exigibles et différés et ventilation par nature de l'impôt différé) :

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Impôt courant	(19,7)	(13,9)
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	(19,2)	(17,7)
Écarts d'évaluation	0,0	0,2
Juste valeur des immeubles de placement	(1,2)	(0,6)
Juste valeur des instruments financiers de couverture	0,0	(0,2)
Marge à l'avancement	14,3	(5,2)
Autres différences temporelles	(2,8)	2,1
Impôt différé	(8,9)	(21,5)
TOTAL PRODUIT (CHARGE) D'IMPÔT	(28,6)	(35,4)

Taux effectif d'impôt

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	112,6	111,5
Économie (charge) d'impôt du Groupe	(28,6)	(35,4)
TAUX EFFECTIF D'IMPÔT	- 25,38 %	- 31,77 %
Taux d'impôt en France	27,37 %	28,92 %
Impôt théorique	(30,8)	(32,3)
Écart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	2,2	(3,2)
Écarts liés au traitement des déficits	(1,0)	(0,6)
Autres différences permanentes et différences de taux	3,3	(2,6)

Actifs et passifs d'impôts différés

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Déficits fiscaux activés	29,6	48,8
Écarts d'évaluation	(27,2)	(27,2)
Juste valeur des immeubles de placement	(3,0)	(1,8)
Juste valeur des instruments financiers	(0,2)	(0,2)
Marge à l'avancement	(60,8)	(74,0)
Autres différences temporelles	(2,1)	1,8
IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS AU BILAN	(63,7)	(52,5)

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

Les impôts différés relatifs aux activations de déficits fiscaux se rapportent principalement aux déficits activés dans le groupe d'intégration fiscale Altareit.

Les impôts différés sont calculés au taux de 27,37 %, taux fixé par la loi de finances pour 2021.

La loi de finances prévoit la baisse progressive du taux de l'impôt sur les sociétés, qui sera fixé à 25,83 % à compter du 1^{er} janvier 2022.

5.4 Résultat par action

Le résultat net par action non dilué (résultat de base par action) correspond au résultat net part du Groupe, rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de l'exercice, déduction faite du nombre moyen pondéré de titres autodétenus.

Pour le calcul du résultat net dilué par action, le nombre moyen pondéré d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de

l'effet potentiellement dilutif de tous les instruments de capitaux propres émis par la Société.

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

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Numérateur		
Résultat net, part du Groupe	72,2	69,4
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	1 748 440	1 748 409
Effet des actions potentielles dilutives		
<i>Option de souscription d'actions</i>	-	-
<i>Droits d'attribution d'actions gratuites</i>	-	-
Effet dilutif potentiel total	-	-
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	1 748 440	1 748 409
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, NON DILUÉ PAR ACTION (EN €)	41,32	39,69
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, DILUÉ PAR ACTION (EN €)	41,32	39,69

NOTE 6 PASSIFS

6.1 Capitaux propres

6.1.1 Capital, paiement en actions et actions propres

Capital (en euros)

(en nombre de titres et en euros)	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2019	1 750 487	1,50	2 626 731^(a)
Aucune modification sur l'exercice 2020			
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2020	1 750 487	1,50	2 626 731^(a)
Aucune modification sur l'exercice 2021			
NOMBRE D'ACTIONNAIRES ÉMIS AU 31 DÉCEMBRE 2021	1 750 487	1,50	2 626 731^(a)

(a) Le capital social incorpore un montant de 1 000 € correspondant à la valeur nominale des 10 parts sociales attribuées au gérant commandité.

Gestion du capital

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

Le règlement peut se faire en instruments de capitaux propres ou en trésorerie, toutefois les plans portant sur le titre Altarea SCA seront réglés exclusivement en actions.

Paiements en actions

Les paiements en actions sont des transactions fondées sur la valeur des titres de la société Altarea SCA, société cotée qui contrôle Altareit.

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à 15,3 millions d'euros en décembre 2021, contre 7,3 millions d'euros en décembre 2020.

Attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2020	Attributions	Livraisons	Modifications des droits ^(a)	Droits en circulation au 31/12/2021
Plan d'attribution sur titres Altarea							
20 juillet 2018	41 500 ^(b)	31 mars 2021	28 585		(28 585)	-	
7 septembre 2018	14 800 ^(b)	31 mars 2021	7 400		(7 400)	-	
3 décembre 2018	5 000 ^(b)	31 mars 2021	2 000		(2 000)	-	
18 mars 2019	9 461	12 mars 2021	6 395		(6 285)	(110)	
19 mars 2019	41 531	19 mars 2022	20 532			(2 080)	18 452
6 juin 2019	1 355	20 mars 2022	1 220			(80)	1 140
18 décembre 2019	3 000 ^(b)	31 mars 2021	2 400		(2 400)	-	
20 avril 2020	38 885	20 avril 2021	38 114		(37 665)	(449)	
21 avril 2020	13 487	21 avril 2022	13 259			(91)	13 168
22 avril 2020	27 364	22 avril 2023	26 251			(2 371)	23 880
30 avril 2020	3 300	30 avril 2021	3 000		(3 000)	-	
1 ^{er} octobre 2020	41	1 ^{er} octobre 2021	41		(41)	-	
31 mars 2021	93 605	1 ^{er} avril 2022		93 605		(3 327)	90 278
30 avril 2021	45 125 ^(b)	31 mars 2024		45 125		(2 537)	42 588
4 juin 2021	27 500 ^(b)	31 mars 2025		27 500		-	27 500
4 juin 2021	45 500 ^(b)	31 mars 2025		45 500		(2 807)	42 693
4 juin 2021	14 000 ^(b)	31 mars 2025		14 000		-	14 000
4 juin 2021	23 700 ^(b)	31 mars 2025		23 700		(9 016)	14 684
TOTAL	449 154		149 197	249 430	(87 376)	(22 868)	288 383

(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.

Actions propres

Les actions propres sont éliminées par imputation directe en capitaux propres.

En outre, un produit net sur cession des actions propres a été comptabilisé directement dans les capitaux propres contre un produit net.

6.1.2 Dividendes proposés et versés

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée en 2021 au titre de l'exercice 2020.

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée en 2020 au titre de l'exercice 2019.

6.2 Endettement financier net et sûretés

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

(en millions d'euros)	31/12/2020	Flux de trésorerie	Variation « non cash »					31/12/2021
			Étalement des frais d'émission	Changement de périmètre	Actualisation	Changement de méthode	Reclassement	
Placement obligataire et privé (hors intérêts courus)	496,0	0,3	0,6	-	-	-	-	496,8
Titres négociables à court et moyen terme	339,0	70,0	-	-	-	-	-	409,0
Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	358,8	(37,5)	1,3	(0,0)	-	-	-	322,5
Endettement obligataire et bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires	1 193,7	32,7	1,8	(0,0)	-	-	-	1 228,3
Intérêts courus sur emprunts obligataires et bancaires	7,9	(0,0)	-	-	-	-	-	7,9
ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE HORS DÉCOUVERTS BANCAIRES	1 201,6	32,7	1,8	(0,0)	-	-	-	1 236,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(1 185,1)	(170,3)	-	-	-	-	-	(1 355,4)
Découverts bancaires	3,9	8,4	-	-	-	-	-	12,3
Trésorerie nette	(1 181,2)	(161,9)	-	-	-	-	-	(1 343,1)
ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE NET	20,4	(129,2)	1,8	(0,0)	-	-	-	(107,0)
Avances actionnaire, Groupe et associés	92,9	123,9	-	71,8	-	(0,0)	(0,0)	288,6
Intérêts courus sur avances actionnaire, Groupe et associés	-	0,0	-	-	-	-	-	0,0
Obligations locatives	153,8	(2,1)	-	-	-	-	6,0	157,7
ENDETTEMENT FINANCIER NET	267,2	(7,4)	1,8	71,8	-	(0,0)	6,0	339,3

6.2.1 Endettement financier net obligataire et bancaire

L'endettement financier net obligataire et bancaire du Groupe s'élève à (107,0) millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 20,4 millions d'euros au 31 décembre 2020.

Les emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires sont notamment constitués :

- des emprunts auprès des établissements de crédit pour 208,1 millions d'euros, contre 208,2 millions d'euros au 31 décembre 2020 ;
- des financements bancaires des opérations de promotion pour 114,4 millions d'euros, contre 150,6 millions d'euros au 31 décembre 2020.

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

- augmenté ses émissions de titres négociables (plus 70 millions d'euros sur l'exercice). Le Groupe a continué de recourir à des ressources court terme ou moyen terme *via* des programmes de NEU-CP (émissions jusqu'à un an) et NEU-MTN (émissions au-delà d'un an) ;

- remboursé et tiré des financements d'opérations à hauteur de (37,5) millions net.

Les financements ne sont pas tous tirés dans leur totalité au 31 décembre 2021.

Le compte courant passif envers Altarea SCA s'élève à 219,5 millions d'euros au 31 décembre 2021, contre 0 million d'euros au 31 décembre 2020.

Les variations de périmètre sont notamment liées à l'acquisition de la société Alta Orgeval SNC détentrice d'un immeuble de placement.

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

Trésorerie nette

La trésorerie nette s'élève à 1 343,1 millions d'euros, dont des équivalents de trésorerie (principalement des comptes à terme – pour 50,1 millions d'euros) qui sont enregistrés à leur juste valeur à chaque arrêté comptable.

Ventilation par échéance de l'endettement obligataire et bancaire

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
< 3 mois	138,9	88,3
De 3 à 6 mois	95,2	150,2
De 6 à 9 mois	114,2	66,7
De 9 à 12 mois	93,8	78,0
À moins d'1 an	442,1	383,1
À 2 ans	129,0	152,9
À 3 ans	86,2	44,1
À 4 ans	540,1	66,0
À 5 ans	56,0	539,9
De 1 à 5 ans	811,3	802,8
Plus de 5 ans	–	26,0
Frais d'émission restant à amortir	(5,0)	(6,4)
TOTAL ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE BRUT	1 248,5	1 205,5

La part à moins d'un an de l'endettement obligataire et bancaire augmente de part l'échéancier des programmes de NEU-CP.

Ventilation par sûretés de l'endettement obligataire et bancaire

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Promesses d'hypothèques	114,4	150,6
Privilège de prêteur de denier	10,8	11,6
Caution donnée par Altarea SCA	200,0	200,0
Non garanti	928,3	849,7
TOTAL	1 253,5	1 211,9
Frais d'émission restant à amortir	(5,0)	(6,4)
TOTAL ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE BRUT	1 248,5	1 205,5

Ventilation par taux de l'endettement obligataire et bancaire

(en millions d'euros)	Endettement obligataire et bancaire brut		
	Taux variable	Taux fixe	Total
Au 31 décembre 2021	744,4	504,1	1 248,5
Au 31 décembre 2020	702,8	502,7	1 205,5

La valeur de marché des dettes à taux fixe s'élève à 534,0 millions d'euros au 31 décembre 2021, contre 537,1 millions d'euros au 31 décembre 2020.

Échéancier des intérêts à payer dans le futur

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
< 3 mois	1,0	1,1
De 3 à 6 mois	0,9	1,2
De 6 à 9 mois	8,4	8,1
De 9 à 12 mois	0,9	1,1
À MOINS D'1 AN	11,2	11,5
À 2 ans	17,4	17,4
À 3 ans	15,6	16,2
À 4 ans	14,7	15,1
À 5 ans	–	14,6
DE 1 À 5 ANS	47,6	63,3

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

6.2.2 Obligations locatives

Les obligations locatives sont les dettes relatives aux contrats de locations immobilières, de locations de véhicules (respectivement les locaux occupés et les véhicules utilisés par les salariés du Groupe) et la dette reclassée de l'ancien contrat de location financement.

Le montant de ces obligations s'élève à 157,7 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 153,8 millions au 31 décembre 2020.

Ces obligations sont à mettre en regard des droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et des droits d'utilisation sur immeubles de placement.

Ventilation par échéance des obligations locatives

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
< 3 mois	4,2	0,6
De 3 à 6 mois	4,1	0,1
De 6 à 9 mois	4,1	0,1
De 9 à 12 mois	4,1	0,2
À moins d'1 an	16,5	0,9
À 2 ans	15,2	15,5
À 3 ans	14,9	13,9
À 4 ans	14,8	13,7
À 5 ans	15,9	14,1
De 1 à 5 ans	60,8	57,2
Plus de 5 ans	80,5	95,7
TOTAL OBLIGATIONS LOCATIVES	157,7	153,8

6.2.3 Éléments repris de l'endettement net dans le tableau de flux de trésorerie

<i>(en millions d'euros)</i>	Flux de trésorerie
Émission d'emprunts et autres dettes financières	701,4
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	(544,8)
Variation des emprunts et autres dettes financières	156,6
Remboursement des obligations locatives	(2,1)
Variation de trésorerie	161,9
TOTAL VARIATION ENDETTEMENT FINANCIER NET (TFT)	316,4
Endettement obligataire et bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires	32,7
Trésorerie nette	161,9
Avances actionnaire, Groupe et associés	123,9
Obligations locatives	(2,1)
TOTAL VARIATION ENDETTEMENT FINANCIER NET	316,4

6.3 Provisions

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021	31/12/2020
Provision pour indemnité de départ en retraite	10,4	10,9
Autres provisions	6,7	5,4
TOTAL PROVISIONS	17,1	16,3

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

Les autres provisions couvrent principalement :

- les risques contentieux liés aux opérations de construction ;
- les risques de défaillance de certains co-promoteurs ;
- ainsi que les estimations de risques résiduels attachés à des programmes terminés (litiges, garantie décennale, décompte général définitif, etc.).

NOTE 7 ACTIFS ET TESTS DE VALEUR

7.1 Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition

(en millions d'euros)	Valeurs brutes	Amortissements et/ou dépréciations	31/12/2021	31/12/2020
Écarts d'acquisition	435,8	(243,7)	192,1	192,1
Marques	105,4		105,4	105,4
Relations clientèles	192,9	(192,9)	–	–
Logiciels, brevets & droits similaires	27,3	(21,2)	6,2	5,6
Droit au bail	0,3	(0,0)	0,3	–
Autres	0,2	(0,0)	0,2	0,2
Autres immobilisations incorporelles	27,9	(21,2)	6,7	5,8
TOTAL	762,0	(457,8)	304,1	303,3

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Valeur nette en début de période	303,3	303,1
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	2,7	2,9
Cession et mise au rebut	(0,0)	(2,2)
Variation de périmètre et autres	0,3	–
Dotations nettes aux amortissements	(2,1)	(0,5)
VALEUR NETTE EN FIN DE PÉRIODE	304,1	303,3

Écarts d'acquisition

Les tests de perte de valeur ont été réalisés sur la base des hypothèses des activités, en adéquation avec les prévisions macroéconomiques ; les hypothèses sont en ligne avec les données historiques de la Promotion.

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

- le taux d'actualisation est égal à 9,0 % ;
- les *cash-flows* libres sur l'horizon du *business plan* reposent sur des hypothèses de volume d'activité et de taux de marge opérationnelle qui prennent en compte les hypothèses économiques et de marché connues à la date de son établissement ;
- le taux de croissance perpétuelle est égal à 1,5 %.

Au 31 décembre 2021, sur la base des hypothèses ainsi décrites, les justes valeurs des actifs économiques des secteurs Logement et Immobilier d'entreprise sont supérieures à leurs valeurs nettes comptables.

Aucune dépréciation n'est à comptabiliser.

Une sensibilité de + ou – 1 % sur le taux d'actualisation et de + ou – 0,5 % sur le taux de croissance perpétuelle, conduirait à des évaluations des actifs économiques des secteurs Logement d'une part et Immobilier d'entreprise d'autre part, toujours supérieures à leurs valeurs comptables au 31 décembre 2021.

Marques

Le Groupe détient les marques suivantes : Cogedim, Pitch Promotion, Histoire & Patrimoine et Severini. Ces marques, d'un montant total de 105,4 millions d'euros, sont à durée de vie indéfinie, et donc non amortissables.

Les marques ont été testées et aucune dépréciation n'est à comptabiliser au 31 décembre 2021.

7.2 Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles

(en millions d'euros)	Terrains et Constructions	Véhicules	Autres	Droits d'utilisation bruts	Amort. Terrains et Constructions	Amort. Véhicules	Amort. Autres	Total amortis- sements	Droits d'utilisation nets
Au 31 décembre 2020	151,8	4,2	1,0	157,0	(14,7)	(2,2)	(0,7)	(17,7)	139,4
Nouveaux contrats/Dotations	4,5	1,9	–	6,4	(14,8)	(1,2)	(0,2)	(16,2)	(9,8)
Résiliations de contrats/Reprises	(3,5)	(1,9)	(0,4)	(5,7)	2,1	1,7	0,4	4,2	(1,5)
AU 31 DÉCEMBRE 2021	152,8	4,2	0,7	157,6	(27,3)	(1,7)	(0,6)	(29,6)	128,0

Les sociétés du Groupe ayant signé des contrats de location entrant dans le champ d'application de la norme IFRS 16 – Contrats de location, reconnaissent à l'actif du bilan, sous la forme d'un droit d'utilisation, tous les contrats (locations des locaux occupés par les salariés du Groupe, location de véhicules essentiellement) en contrepartie d'une obligation locative. La durée retenue correspond à la période non résiliable de l'engagement ainsi qu'aux périodes optionnelles qui sont raisonnablement certaines d'être exercées.

7.3 Immeubles de placement

Les immeubles de placement concernent :

- des actifs à usage de bureaux évalués au coût ;
- un centre commercial à Orgeval acquis au 1^{er} semestre 2021 ;
- et un droit d'utilisation sur immeubles de placement d'un crédit-bail précédemment comptabilisé sous IAS 17 en immeubles de placement au coût et désormais valorisé selon IFRS 16.

7.4 Besoin en fonds de roulement d'exploitation

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

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020	Flux		Changement de méthode comptable
			Généré par l'activité	Variation de périmètre et transfert	
Stocks et en-cours nets	883,4	845,9	35,4	2,1	–
Actifs sur contrats	714,1	741,2	(27,0)	(0,1)	–
Créances clients nettes	285,5	261,2	23,4	0,9	–
Autres créances d'exploitation nettes	404,3	386,8	14,3	3,2	–
Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	689,9	648,0	37,7	4,2	–
Passifs sur contrats	(168,1)	(177,3)	9,2	–	–
Dettes fournisseurs	(967,4)	(1 066,4)	99,6	(0,6)	–
Autres dettes d'exploitation	(472,8)	(418,3)	(54,1)	(0,4)	–
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	(1 440,2)	(1 484,7)	45,4	(1,0)	–
BFR D'EXPLOITATION	679,0	573,1	100,7	5,2	–

Nota : Présentation hors les créances et dettes sur cession ou acquisition d'actifs immobilisés

Les variations de périmètre sont principalement liées à des changements de mode de consolidation de certaines sociétés.

7.4.1 Stocks et en cours

(en millions d'euros)	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
Au 1^{er} janvier 2020	1 075,8	(24,7)	1 051,1
Variation	(218,9)	0,0	(218,9)
Dotations	–	(6,7)	(6,7)
Reprises	–	9,7	9,7
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	1,5	(0,1)	1,4
Variation de périmètre	9,1	0,1	9,2
Au 31 décembre 2020	867,6	(21,7)	845,9
Variation	30,1	(0,3)	29,8
Dotations	–	(4,5)	(4,5)
Reprises	–	10,0	10,0
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	0,1	(0,1)	0,0
Variation de périmètre	2,2	(0,0)	2,1
AU 31 DÉCEMBRE 2021	899,9	(16,5)	883,4

La variation des stocks s'explique principalement par l'évolution de l'activité du Groupe.

7.4.2 Créances clients et autres créances

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Créances clients et comptes rattachés brut	286,8	262,0
Perte de valeur à l'ouverture	(0,8)	(0,8)
Dotations	(0,5)	0,0
Variations de périmètre	(0,2)	–
Reprises	0,2	–
Perte de valeur à la clôture	(1,3)	(0,8)
CRÉANCES CLIENTS NETTES	285,5	261,2
Avances et acomptes versés	36,9	38,4
Créances de TVA	290,7	263,2
Débiteurs divers	23,2	25,3
Charges constatées d'avance	45,9	54,0
Comptes mandants débiteurs	8,6	7,1
Total autres créances d'exploitation brutes	405,3	388,0
Perte de valeur à l'ouverture	(1,1)	(2,9)
Dotations	(0,2)	(0,3)
Reprises	0,3	2,0
Perte de valeur à la clôture	(1,0)	(1,1)
CRÉANCES D'EXPLOITATION NETTES	404,3	386,8
CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION	689,9	648,0
Créances sur cession d'immobilisations	0,2	1,7
CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES	690,0	649,7

Détail des créances clients exigibles :

(en millions d'euros)	31/12/2021
Total brut créances clients	286,8
Dépréciations sur créances clients	(1,3)
TOTAL NET CRÉANCES CLIENTS	285,5
Clients factures à établir	(27,5)
Décalage clients à l'avancement	(103,0)
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS EXIGIBLES	155,0

(en millions d'euros)	Total	Dans les temps	À 30 jours	À 60 jours	À 90 jours	Au-delà de 90 jours
Clients et comptes rattachés exigibles	155,0	109,0	0,1	15,0	2,0	28,8

Créances clients

Les créances au titre des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) sont enregistrées toutes taxes comprises et représentent le chiffre d'affaires à l'avancement diminué des encaissements reçus des clients.

Avances et acomptes versés

Les avances et acomptes correspondent aux indemnités d'immobilisation versées aux vendeurs de terrains à la signature des promesses de vente (pour celles qui ne sont pas cautionnées)

dans le cadre de son activité de promotion. Elles sont imputables sur le prix à payer lors de la signature de l'achat du terrain.

7.4.3 Dettes fournisseurs et autres dettes

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	967,4	1 066,4
Avances et acomptes reçus des clients	0,8	0,4
TVA collectée	294,2	274,3
Autres dettes fiscales et sociales	47,5	33,4
Produits constatés d'avance	2,6	2,3
Autres dettes	119,2	100,7
Comptes mandants créditeurs	8,6	7,1
AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	472,8	418,3
Dettes sur immobilisations	3,7	3,7
DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES	1 443,9	1 488,4

NOTE 8 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

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

8.1 Valeur comptable des instruments financiers par catégorie

Au 31 décembre 2021

	Valeur totale au bilan	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti				Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			
		Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Instruments de capitaux propres	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 ^(a)	Niveau 2 ^(b)	Niveau 3 ^(c)
<i>(en millions d'euros)</i>									
ACTIFS NON COURANTS	254,3	63,2	186,9	-	4,2	-	-	-	4,2
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	239,2	63,2	176,0	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers non courants	15,1	-	10,8	-	4,2	-	-	-	4,2
ACTIFS COURANTS	2 074,4	-	2 024,3	-	-	50,1	50,1	-	-
Clients et autres créances	690,0	-	690,0	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers courant	29,0	-	29,0	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 355,4	-	1 305,3	-	-	50,1	50,1	-	-
PASSIFS NON COURANTS	948,5	-	-	948,5	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	947,9	-	-	947,9	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	0,6	-	-	0,6	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	2 190,8	-	-	2 190,8	-	0,0	-	0,0	-
Emprunts et dettes financières	746,8	-	-	746,8	-	-	-	-	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 443,9	-	-	1 443,9	-	-	-	-	-

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2020

	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti					Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			
	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Instruments de capitaux propres	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 ^(a)	Niveau 2 ^(b)	Niveau 3 ^(c)
<i>(en millions d'euros)</i>									
ACTIFS NON COURANTS	251,9	80,9	167,8	-	3,2	-	-	-	3,2
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	242,0	80,9	161,1	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers non courants	9,8	-	6,7	-	3,2	-	-	-	3,2
ACTIFS COURANTS	1 857,4	-	1 807,3	-	-	50,1	50,1	-	-
Clients et autres créances	649,7	-	649,7	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers courants	22,6	-	22,6	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 185,1	-	1 134,9	-	-	50,1	50,1	-	-
PASSIFS NON COURANTS	979,8	-	-	979,8	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	978,4	-	-	978,4	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	1,4	-	-	1,4	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	1 962,3	-	-	1 962,3	0,0	-	0,0	-	-
Emprunts et dettes financières	473,9	-	-	473,9	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	0,0	-	-	-	0,0	-	0,0	-	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 488,4	-	-	1 488,4	-	-	-	-	-

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

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

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

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

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

8.2 Risque de taux

Le Groupe détient des *swaps* destinés à la couverture du risque de taux sur son endettement financier à taux variable.

Le Groupe n'a pas opté pour la comptabilité de couverture prévue par la norme IFRS 9. Les instruments dérivés sont comptabilisés à la juste valeur.

Leur évaluation tient compte, conformément à IFRS 13, de l'ajustement de crédit de valeur (CVA), lorsque la valorisation est positive, et de l'ajustement de débit de valeur (DVA), lorsque la valorisation est négative. Cet ajustement mesure, par l'application à chaque date de flux de la valorisation d'une probabilité de défaut,

le risque de contrepartie, qui se définit comme le risque de devoir remplacer une opération de couverture au taux de marché en vigueur à la suite d'un défaut d'une des contreparties. Le CVA, calculé pour une contrepartie donnée, considère la probabilité de défaut de cette contrepartie. Le DVA, basé sur le risque de crédit de la Société, correspond à la perte à laquelle la contrepartie pourrait faire face en cas de défaut de la Société.

Les instruments dérivés ont été valorisés par actualisation des flux de trésorerie futurs estimés sur la base de la courbe des taux d'intérêts au 31 décembre 2021.

Les instruments dérivés sont détenus par des sociétés du Groupe consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.

Position de gestion

Au 31 décembre 2021

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026
Emprunts et dettes bancaires à taux fixe	(506,4)	(499,1)	(499,1)	(500,0)	0,0	-
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(742,1)	(307,2)	(178,2)	(92,0)	(56,0)	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	1 355,4	-	-	-	-	-
Position nette avant gestion	107,0	(806,3)	(677,3)	(592,0)	(56,0)	-
Swap	-	-	-	-	-	-
Cap	-	-	-	-	-	-
Total Instruments Financiers Dérivés	-	-	-	-	-	-
POSITION NETTE APRÈS GESTION	107,0	(806,3)	(677,3)	(592,0)	(56,0)	-

Au 31 décembre 2020

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Emprunts et dettes bancaires à taux fixe	(502,7)	(496,0)	(496,0)	(496,0)	(496,0)	4,0
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(702,8)	(326,5)	(173,6)	(129,5)	(63,5)	(23,7)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	1 185,1	-	-	-	-	-
Position nette avant gestion	(20,4)	(822,4)	(669,5)	(625,5)	(559,5)	(19,6)
Swap	-	-	-	-	-	-
Cap	-	-	-	-	-	-
Total Instruments Financiers Dérivés	-	-	-	-	-	-
POSITION NETTE APRÈS GESTION	(20,4)	(822,4)	(669,5)	(625,5)	(559,5)	(19,6)

Analyse de la sensibilité au taux d'intérêt

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

	Augmentation/Diminution des taux d'intérêts	Incidence du gain (-) ou de la perte (+) sur le résultat avant impôt	Incidence sur la valeur en portefeuille d'instruments financiers
31/12/2021	+ 50	- 0,3 million d'euros	-
	- 50	+ 0,3 million d'euros	-
31/12/2020	+ 50	+ 1,4 million d'euros	-
	- 50	- 0,9 million d'euros	-

8.3 Risque de liquidité

Trésorerie

Le Groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 1 355,4 millions d'euros au 31 décembre 2021 contre 1 185,1 millions d'euros au 31 décembre 2020, ce qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité (se référer à la note 6.2.1 « Endettement financier net obligataire et bancaire »).

Une partie de cette trésorerie est disponible pour les besoins propres des filiales qui la portent : au 31 décembre 2021, le montant de cette trésorerie s'élève à 548,2 millions d'euros.

À cette date, une trésorerie d'un montant de 807,2 millions d'euros est disponible au niveau Groupe, qui dispose également de 513,6 millions d'euros supplémentaires de trésorerie mobilisable (sous la forme de lignes de crédit corporate confirmées non utilisées).

Covenants

De par son appartenance au groupe Altarea, certains covenants sont relatifs à des indicateurs consolidés de ce dernier.

Les covenants (ratios financiers) à respecter au titre du Groupe concernent les crédits corporate bancaires pour un montant de 200 millions.

L'emprunt obligataire souscrit par Altareit SCA est également soumis à des covenants de levier (500 millions).

	Covenants groupe Altarea	31/12/2021	Covenants Altareit consolidé	31/12/2021
Loan To Value (LTV)				
Dette financière obligataire et bancaire nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société	< 60 %	24,1 %		
Interest Cover Ratio (ICR)				
Résultat opérationnel (colonne FFO ou <i>cash-flow</i> des opérations)/ Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société	> 2	8,2		
Levier				
Gearing : Dette financière nette/Fonds propres			≤ 3,25	(0,1)
ICR : EBITDA/Frais financiers nets			≥ 2	9,9

Risque de contrepartie

La mise en place de produits dérivés pour limiter le risque de taux expose 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.

Risque de change

La Société intervenant exclusivement dans la zone Euro, aucune couverture de change n'a été mise en place.

NOTE 9 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Actionnariat d'Altareit

La répartition du capital et des droits de vote d'Altareit est la suivante :

(en pourcentage)	31/12/2021 % capital	31/12/2021 % droit de vote	31/12/2020 % capital	31/12/2020 % droit de vote
Altarea	99,63	99,75	99,63	99,75
Altarea France	0,11	0,11	0,11	0,11
Alta Faubourg *	0,11	–	0,11	–
Contrôle groupe Altarea	99,85	99,86	99,85	99,86
Autocontrôle	0,01	–	0,01	–
Public	0,14	0,14	0,14	0,14
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0

* Actions d'autocontrôle.

Transactions avec les parties liées

Les parties liées s'entendent, au cas particulier, comme étant des personnes morales dont les dirigeants sont communs avec ceux de la Société.

Les principales parties liées retenues par le Groupe sont :

- Altarea, la holding de contrôle du Groupe, et ses filiales notamment celles prestataires de services ;
- Altafi 2, gérant non associé de la Société, dirigé et contrôlé par M. Alain Taravella. Ce dernier est président de la société Altafi 2, M. Jacques Ehrmann en est le directeur général ;
- les sociétés de l'un des actionnaires fondateurs qui détiennent des participations dans la société Altarea : les sociétés AltaGroupe, AltaPatrimoine, Altager, contrôlées par M. Alain Taravella.

Altarea détient Altareit à hauteur de 99,63 % et Altarea France, elle-même contrôlée à 100 % par Altarea, détient 0,11 % d'Altareit, de même qu'Alta Faubourg, contrôlée à 100 % par Altareit, détient 0,11 % d'Altareit.

Les transactions avec ces parties liées relèvent soit de prestations de service fournies par le groupe Altareit aux parties liées, soit

d'opérations de financement (comptes courants et cautionnements). Les montants facturés par le groupe Altareit aux parties liées le sont à des conditions normales de marché.

Altarea a octroyé une caution solidaire pour le compte d'Altareit d'un montant pouvant aller jusqu'à 712,8 millions d'euros. En outre, Altarea a investi directement à 50 % dans la société AF Investco 4 pour la restructuration d'un immeuble aux côtés du fonds d'investissement AltaFund dans lequel Altareit détient une participation à hauteur de 16,7 %.

Afin de formaliser les services apportés habituellement à Altareit par Altarea, holding animatrice, et de préciser les prestations réalisées par celle-ci, une convention d'animation a été conclue en 2017. Les conditions antérieures restent inchangées.

Par ailleurs de nouvelles conventions de management fees ont été mises en place en 2021 afin de rémunérer les prestations effectuées par Altareit et par Altarea Management au profit des sociétés du Groupe. La rémunération de ces management fees a été fixée d'un commun accord en fonction du coût des prestations réalisées, conformes au prix du marché.

(en millions d'euros)	Altafi 2	Altarea et ses filiales	31/12/2021	31/12/2020
Actifs non courants	–	3,0	3,0	0,0
Actifs courants	0,1	18,2	18,3	12,6
TOTAL ACTIF	0,1	21,2	21,2	12,6
Dettes fournisseurs, comptes courants et autres dettes(a)	0,2	228,3	228,5	2,0
TOTAL PASSIF	0,2	228,3	228,5	2,0

(a) Principalement le compte courant entre Altareit SCA et Altarea SCA.

(en millions d'euros)	Altafi 2	Altarea et ses filiales	31/12/2021	31/12/2020
Produits d'exploitation	0,1	10,7	10,8	14,5
Charges d'exploitation	(1,2)	(59,9)	(61,1)	(50,6)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	(1,1)	(49,2)	(50,3)	(36,2)
Coût de l'endettement net	–	(1,9)	(1,9)	(1,5)
RÉSULTAT NET	(1,1)	(51,1)	(52,2)	(37,7)

Rémunération de la Gérance

Conformément à l'article 14 des statuts, la société Altareit rémunère la Gérante, Altafi 2.

La rémunération fixe de la Gérance est de 1 million d'euros pour l'année.

La rémunération variable est calculée proportionnellement au résultat net, Part du Groupe. Elle est 0,2 million d'euros en 2021.

Elles ont été approuvées par l'assemblée générale du 29 juin 2021.

Rémunération des principaux cadres salariés du Groupe

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021	31/12/2020
Salaires bruts ^(a)	1,6	1,7
Charges sociales	0,7	0,6
Paiements fondés sur des actions ^(b)	3,0	2,1
<i>Nombre Actions livrées au cours de la période</i>	20 721	2 886
Avantages postérieurs à l'emploi ^(c)	0,0	0,0
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme ^(d)	0,0	0,0
Indemnités de fin de contrat ^(e)	-	0,0
Contribution patronale sur actions gratuites livrées	0,7	0,1
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,2	0,1

(a) Rémunérations fixes et variables.

(b) Charge calculée selon la norme IFRS 2.

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

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

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

<i>(en nombre de droits à actions gratuites d'Altarea SCA)</i>	31/12/2021	31/12/2020
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	53 978	24 421

Les informations présentées portent sur la rémunération et les avantages alloués aux principaux cadres salariés du Groupe. Elles ne comprennent pas la rémunération de la Gérance et celle du président et des membres du conseil de surveillance.

NOTE 10 ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS ÉVENTUELS

10.1 Engagements hors bilan

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

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

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

Par ailleurs, la Société bénéficie d'engagements reçus d'établissements bancaires pour des lignes de crédit non utilisées, qui sont mentionnées dans la note 8 « Gestion des risques financiers ».

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

(en millions d'euros)	31/12/2020	31/12/2021	à moins d'un an	de un à 5 ans	à plus de cinq ans
Engagements reçus					
Engagements reçus liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements reçus liés au périmètre	3,1	4,1	-	4,1	-
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	7,8	8,1	7,8	-	0,3
Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)	7,8	7,8	7,8	-	-
Cautions reçues des locataires	-	0,3	-	-	0,3
TOTAL	10,9	12,1	7,8	4,1	0,3
Engagements donnés					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements donnés liés au périmètre	37,0	33,7	1,8	31,9	-
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	2 169,9	2 111,9	959,9	1 149,7	2,4
Garanties d'achèvement des travaux (données)	1 912,7	1 883,6	838,4	1 045,3	-
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	190,0	155,8	81,9	73,9	-
Cautions d'indemnités d'immobilisation	51,0	61,1	38,8	20,0	2,4
Autres cautions et garanties données	16,2	11,4	0,8	10,6	-
TOTAL	2 206,9	2 145,6	961,6	1 181,6	2,4

Engagements reçus

Engagements reçus liés aux opérations de périmètre

Le Groupe bénéficie de garantie(s) de passif(s) obtenue(s) dans le cadre d'acquisition de filiales et participations. Il a notamment reçu un engagement maximum de 2 millions d'euros donné par les cédants du promoteur Severini. Cet engagement garantit tout préjudice lié à l'activité, subi par le Groupe et dont la cause ou l'origine est antérieure au 31 mars 2018, et ce jusqu'au 31 décembre 2025 inclus.

Le Groupe et Woodeum Holding ont organisé une liquidité potentielle sur leurs titres et notamment la capacité pour le Groupe d'acquiescer s'il le souhaite, le solde des actions non détenues. Le Groupe a reçu par ailleurs une garantie de passif dans le cadre de cette prise de participation.

Engagements reçus liés aux activités opérationnelles

Cautions reçues

Dans le cadre de la loi Hoguet, le Groupe bénéficie de cautions reçues d'organismes spécialisés en garantie de son activité de gestion immobilière et de transaction.

Garanties de paiement reçues des clients

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

Autres engagements reçus

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

Engagements donnés

Engagements donnés liés aux opérations de périmètre

Le principal engagement d'un montant de 31,9 millions d'euros (engagement ferme sur des opérations identifiées) est un engagement de souscription au capital des sociétés composant le fonds d'investissement AltaFund. L'engagement varie en fonction des souscriptions et/ou rachats au cours de la période.

Par ailleurs, le Groupe peut octroyer des garanties de passifs ou compléments de prix lors de cessions de titres de filiales et participations.

Engagements donnés liés aux activités opérationnelles

Garantie d'achèvement des travaux

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

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

Garantie sur paiement à terme d'actifs

Ces garanties recouvrent essentiellement les achats de terrains de l'activité de promotion immobilière.

Cautions d'indemnités d'immobilisations

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

Autres cautions et garanties données

Les autres cautions et garanties données couvrent principalement des garanties données aux entreprises dans le cadre de la signature des marchés de travaux.

Engagements réciproques

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

Autres engagements

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

Le Groupe se constitue aussi un portefeuille foncier composé de promesses unilatérales de vente.

Ces engagements sont chiffrés au sein du rapport d'activité.

10.2 Passifs éventuels

Une proposition de rectification concernant les droits d'enregistrement liés à la cession, par la société Alta Faubourg, des actions Semmaris en 2018 a été reçue. Les droits d'enregistrement étant garantis par la société Alta Faubourg, le risque, qui s'élève à 9,4 millions d'euros en droits et pénalités de retard, est porté par le Groupe. La société dispose de solides arguments pour contester le redressement et n'envisage pas de sortie de ressources financières. À ce titre, aucune provision n'a été constatée au 31 décembre 2021.

Par ailleurs, aucun autre nouveau litige ou procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage dont les effets pourraient être significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société n'est apparu au cours de la période, autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée (se reporter à la note 6.3 « Provisions ») ou qui ont fait l'objet d'une contestation, effective ou en cours de préparation, de la Société (se reporter à la note 5.3 « Impôt sur les résultats » ou 6.3 « Provisions »).

NOTE 11 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

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

NOTE 12 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

(en millions d'euros)	E & Y				Grant Thornton				Autres				Total			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																
■ Altareit SCA	0,0	0,0	2 %	3 %	0,1	0,1	36 %	36 %	-	-	0 %	0 %	0,1	0,1	7 %	7 %
■ Filiales intégrées globalement	1,1	0,9	98 %	97 %	0,1	0,1	64 %	64 %	0,1	0,3	101 %	109 %	1,3	1,3	93 %	94 %
Services autres que la certification des comptes																
■ Altareit SCA	0,0	-	0 %	0 %	-	-	0 %	0 %	-	-	0 %	0 %	0,0	-	0 %	0 %
■ Filiales intégrées globalement	-	-	0 %	0 %	-	-	0 %	0 %	0,0	0,0	-1 %	-9 %	0,0	0,0	0 %	-2 %
TOTAL	1,1	1,0	100 %	100 %	0,2	0,2	100 %	100 %	0,1	0,2	100 %	100 %	1,4	1,4	100 %	100 %

2.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2021.

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 consolidés de la société Altareit relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2021 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 consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

■ Evaluation des écarts d'acquisition et des marques

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2021, les écarts d'acquisition et les marques sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de 297 M€, dont 192 M€ relatifs aux écarts d'acquisition principalement liés aux acquisitions des sociétés Cogedim, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine et 105 M€ principalement liés aux marques Cogedim, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine.</p> <p>Les écarts d'acquisition et les marques font l'objet d'un test de dépréciation annuel systématique ou plus fréquemment si des événements ou des circonstances, internes ou externes, indiquent qu'une réduction de valeur est susceptible d'être intervenue.</p> <p>Pour les écarts d'acquisition, comme indiqué dans la note 2.4.7 de l'annexe aux comptes consolidés, une perte de valeur est comptabilisée si la valeur comptable des actifs (et certains passifs associés) au bilan s'avère supérieure à la valeur recouvrable de l'unité génératrice de trésorerie (« U.G.T ») ou du groupe d'U.G.T.</p> <p>La valeur recouvrable est définie comme le montant le plus élevé entre le prix de vente net des frais susceptibles d'être encourus pour réaliser la vente et la valeur d'utilité de l'U.G.T ou du groupe d'U.G.T.</p> <p>La détermination des valeurs d'utilité de chaque groupe d'actifs testés repose sur la méthode des flux de trésorerie actualisés nécessitant l'utilisation d'hypothèses, estimations ou appréciations de la part de la direction du groupe confortée par les méthodes des comparables boursiers et des multiples de transactions.</p> <p>Les marques sont testées individuellement. Leur valeur recouvrable est déterminée selon la méthode des redevances.</p> <p>Compte tenu des montants et de la sensibilité de ces actifs aux variations de données et des hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations, en particulier les prévisions de flux de trésorerie et les taux d'actualisation utilisés, nous avons considéré l'évaluation des écarts d'acquisition et des marques comme un point clé de l'audit, étant précisé que, comme indiqué dans la note 2.2 de l'annexe, les estimations comptables pour les comptes au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un contexte de crise liée au Covid-19 et le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait à la date de l'établissement des comptes consolidés quant aux impacts de cette crise.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus défini par le groupe relatif à la détermination de la valeur recouvrable des écarts d'acquisition et des marques, regroupés en Unités Génératrices de Trésorerie (U.G.T).</p> <p>Nos travaux ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ prendre connaissance des principes et des méthodes de détermination des valeurs recouvrables des U.G.T auxquelles les écarts d'acquisition sont rattachés ainsi que des actifs nets réévalués correspondants ; ■ rapprocher la valeur nette comptable de l'actif net rattaché aux U.G.T testées avec les données comptables du groupe ; ■ analyser, en incluant dans nos équipes d'audit des experts en évaluation, les modèles d'évaluation utilisés ainsi que les taux de croissance à long terme, les taux d'actualisation et les taux de redevance appliqués dans ces modèles ; ■ étudier, grâce à des entretiens avec la direction, les principales hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations budgétaires sous-tendant les flux de trésorerie utilisés dans les modèles de valorisation. A ce titre, nous avons comparé les estimations des projections de flux de trésorerie des périodes précédentes aux réalisations effectives correspondantes. Nous avons examiné la prise en compte par la direction du contexte de crise liée au Covid-19 et nous avons rapproché les résultats des analyses de sensibilité conduites par la direction en les comparant à celles réalisées par nos soins ; ■ tester, par sondages, l'exactitude arithmétique des évaluations retenues par le groupe.

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

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2021, les stocks immobiliers sont inscrits au bilan pour un montant de 883 M€. La marge immobilière reconnue s'élève à 238 M€ pour l'exercice 2021.</p> <p>Comme indiqué dans la note 2.4.17 de l'annexe aux comptes consolidés, le chiffre d'affaires et les coûts des ventes (marge immobilière) sont reconnus dans les comptes du Groupe selon la « méthode de l'avancement ». L'intégralité des opérations de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et de Contrat de Promotion Immobilière (CPI) est concernée par cette méthode.</p> <p>Pour ces programmes, le chiffre d'affaires des ventes notariées est comptabilisé, conformément à la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats », proportionnellement à l'avancement technique des programmes mesuré au prorata des coûts directement rattachables à la construction, y compris le foncier, engagés par rapport au budget total et à l'avancement de la commercialisation, déterminé au prorata des ventes régularisées sur le total des ventes budgétées.</p> <p>Comme indiqué dans la note 2.4.8 de l'annexe aux comptes consolidés, les stocks sont évalués au prix de revient sous déduction de la quote-part de prix de revient sortie à l'avancement pour les opérations réalisées en VEFA ou en CPI. Des dépréciations sont comptabilisées lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure au prix de revient.</p> <p>Compte tenu du caractère significatif des stocks, du chiffre d'affaires et de la marge immobilière dans les comptes consolidés du groupe et des jugements nécessaires de la direction pour la comptabilisation de ces éléments, notamment dans un contexte de crise liée au Covid-19, nous avons considéré l'évaluation de ces éléments comme un point clé de l'audit.</p>	<p>Nos travaux ont principalement consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ prendre connaissance du processus et des contrôles mis en œuvre par la direction pour élaborer et mettre à jour les budgets d'opération ; ■ examiner, sur la base d'un échantillon de programmes établi à partir de appréciation des risques encourus ou du caractère significatif des opérations, les hypothèses retenues par la direction pour l'évaluation du résultat des opérations immobilières et notamment les hypothèses relatives aux prix de vente, aux coûts d'acquisition du foncier, aux coûts de construction, aux honoraires de prestations de services et aux coûts internes ; ■ examiner les évolutions des marges à terminaison les plus significatives par entretien avec la direction ; ■ rapprocher les taux d'avancement technique des opérations présentant un chiffre d'affaires et des coûts (marge immobilière) significatifs des confirmations externes établies par les maîtres d'œuvre pour les coûts de construction et des actes d'acquisition pour les coûts du foncier. Par ailleurs, nous avons rapproché les taux d'avancement commercial des actes notariés en réalisant des tests de détails sur les ventes de l'exercice. Nous avons également inclus dans l'équipe d'audit des membres ayant une compétence particulière en systèmes d'information pour réaliser des tests sur les contrôles applicatifs liés au processus de commercialisation ; ■ contrôler, par sondages, le calcul arithmétique du chiffre d'affaires et des marges immobilières correspondantes dégagées au cours de l'exercice et enregistrées dans les comptes consolidés, à partir des marges à terminaison et des taux d'avancement commercial et technique. <p>L'évaluation des stocks relatifs aux projets non encore lancés commercialement, d'une part, et aux projets livrés, d'autre part, a fait ainsi l'objet d'une attention particulière dans le contexte lié au Covid-19. Pour les opérations non encore lancées commercialement, nous avons examiné l'existence de perspectives profitables, à partir d'entretiens avec la direction et d'analyses des budgets d'opération. Pour les projets livrés, nous avons analysé les prix de vente prévisionnels des lots en stocks avec les prix de vente des lots actés.</p>

Vérifications spécifiques

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

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

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

■ Format de présentation des comptes consolidés inclus dans le rapport financier annuel

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

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés 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 2021, nos cabinets étaient dans la quatorzième année de leur mission sans interruption.

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la gérance.

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

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

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

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 28 avril 2022

Les Commissaires aux Comptes

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International

Pascal Leclerc

ERNST & YOUNG Audit

Anne Herbein