

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

Altareit

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

Grant Thornton

Commissaire aux comptes

29 rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine

Ernst & Young Audit

Commissaire aux comptes

Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La-Défense Cedex

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Altareit

Exercice clos le 31 décembre 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 annuels 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 annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

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

Evaluation des titres de participation et des créances rattachées à des participations

Risque identifié	Notre réponse
Les titres de participation et les créances rattachées à des participations figurant au bilan au 31 décembre 2021 pour un montant net de M€ 1 173 est un poste significatif du bilan (68 % de l'actif). Les titres de participation sont inscrits au bilan pour leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité. Les créances rattachées à des participations sont comptabilisées à leur valeur d'apport ou à leur valeur nominale.	<p>Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation.</p> <p>Nos travaux ont notamment consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ prendre connaissance des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes à l'estimation de la valeur d'utilité des titres de participation dans le contexte lié à la covid-19 ;▶ rapprocher l'actif net retenu par la direction dans ses évaluations avec les données sources issues des comptes des filiales et étudier les éventuels ajustements opérés ;▶ tester, par sondages, l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'utilité retenues ;▶ recalculer, par sondages, les dépréciations enregistrées par la société.

Comme indiqué dans la note 3.3.2 « Principes et méthodes comptables » aux paragraphes « Titres de participation » et « Créances rattachées aux participations » de l'annexe aux comptes annuels, la valeur d'utilité des titres de participation est appréciée par la direction en fonction de critères multiples, tels que l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de rentabilité, les perspectives de développement à long terme et la conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous-filiales. Les créances présentant un risque total ou partiel de non recouvrement sont dépréciées, en tenant compte notamment des caractéristiques de l'avance, de la capacité de remboursement de la filiale et de ses perspectives d'évolution.

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

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

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

Autres informations

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

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

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

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

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

Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2021, nos deux 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 annuels

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

En outre :

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

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

Les commissaires aux comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton
International



Pascal Leclerc
Associé

Ernst & Young Audit

Anne Herbein
Associée

3.1 Compte de résultat

Compte de résultat (en liste)

Rubriques (en milliers d'euros)	2021	2020
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens et services)	1 124,1	1 111,7
Chiffre d'affaires net	1 124,1	1 111,7
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges		
Autres produits		
Produits d'exploitation	1 124,1	1 111,7
Achats de marchandises		
Variations de stock (marchandises)		
Achats matières premières et autres approvisionnements		
Variations de stock (matières premières et approvisionnements)		
Autres achats et charges externes	3 499,0	8 027,5
Impôts, taxes et versements assimilés	0,7	0,7
Salaires et traitements		
Charges sociales		
Dotations d'exploitation		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres charges	15,0	(32,5)
Charges d'exploitation	3 514,6	7 995,7
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(2 390,5)	(6 883,9)
Opérations en commun		
Bénéfice ou perte transféré(e)		
Perte ou bénéfice transféré(e)		
Produits financiers		
Produits financiers de participations	69 395,8	31 238,6
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	376,4	571,3
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		311,7
Produits financiers	69 772,2	32 121,7
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	291,0	419,7
Intérêts et charges assimilées	21 265,7	16 698,4
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Charges financières	21 556,6	17 118,1
RÉSULTAT FINANCIER	48 215,5	15 003,5
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	45 825,0	8 119,6

Compte de résultat (suite)

Rubriques (en milliers d'euros)	2021	2020
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	26,3	7,6
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		2,9
Produits exceptionnels	26,3	10,5
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	2,7	0,1
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0,1	0,6
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Charges exceptionnelles	2,7	0,7
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	23,5	9,8
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	(11 707,5)	(10 510,4)
Total des produits	70 922,5	33 243,9
Total des charges	13 366,5	14 604,1
BÉNÉFICE OU PERTE	57 556,0	18 639,8

3.2 Bilan

Bilan actif

Rubriques (en milliers d'euros)	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2021	31/12/2020
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Immobilisations incorporelles en-cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres				
Immobilisations corporelles en-cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	248 782,8	88 615,2	160 167,6	160 124,8
Créances rattachées à des participations	1 037 702,9	24 816,1	1 012 886,8	843 737,9
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISÉ	1 286 485,7	113 431,3	1 173 054,4	1 003 862,7
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commande				
Créances				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres	127 580,0		127 580,0	125 634,3
Capital souscrit – appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 108 564,97)	10 108,6		10 108,6	10 117,1
Disponibilités				
Disponibilités	412 392,2		412 392,2	238 260,3
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance	18,9		18,9	18,4
ACTIF CIRCULANT	550 099,6		550 099,6	374 030,0
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts	886,1		886,1	1 139,0
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	1 837 471,4	113 431,3	1 724 040,1	1 379 031,7

Bilan passif

Rubriques (en milliers d'euros)	2021	2020
Capital (dont versé 2 626,7)	2 626,7	2 626,7
Primes d'émission, de fusion, d'apport	76 253,6	76 253,6
Écarts de réévaluation	58,4	58,4
Réserve légale	262,6	262,6
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	26,8	26,8
Autres	4 778,6	4 778,6
Report à nouveau	235 620,4	216 980,6
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	57 556,0	18 639,8
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	377 183,1	319 627,2
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	547,7	547,7
PROVISIONS	547,7	547,7
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	507 267,4	506 764,2
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	200 461,0	200 454,4
Emprunts et dettes financières diverses	631 953,3	345 400,2
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours		
Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	481,4	512,1
Dettes fiscales et sociales	6 050,2	5 637,1
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	15,0	15,0
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance	81,0	73,8
DETTES	1 346 309,3	1 058 856,8
Écarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	1 724 040,1	1 379 031,7

3.3 Annexe aux comptes annuels

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

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

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

La société Altareit est la société tête de groupe du régime fiscal intégré depuis le 1^{er} janvier 2009.

Cette annexe est établie en milliers d'euros. Ces comptes annuels ont été arrêtés le 22 février 2022 après examen par le conseil de surveillance.

3.3.1 Faits significatifs de l'exercice

L'année 2021 a été marquée par les incertitudes liées à l'épidémie de la Covid-19. La Société a mis en place des mesures de prévention et d'organisation visant à limiter les impacts tout en permettant la continuité de ses activités. L'épidémie est toujours en cours en 2022 et il est difficile d'évaluer son impact prolongé sur les activités de la Société et ses résultats 2022 qui serait, en tout état de cause, sans conséquence sur la continuité d'exploitation.

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 d'Altareit, 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.

A 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.

3.3.2 Principes, règles et méthodes comptables

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

Les principes et méthodes comptables sont identiques à ceux appliqués pour l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020. Aucune modification de la présentation des comptes n'est intervenue.

Les principales méthodes utilisées sont décrites ci-après.

Titres de participation

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

Les titres de participation sont susceptibles d'être dépréciés lorsque leur valeur comptable présente un écart négatif significatif par rapport à leur valeur d'utilité pour l'entreprise, cette dernière étant appréciée en fonction de critères multiples tels que l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de rentabilité, les perspectives de développement à long terme, la conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous filiales.

Créances rattachées aux participations

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

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

Créances

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

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

Actions propres

Les actions propres sont enregistrées dans les comptes suivants :

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

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

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

Les actions propres détenues en vue de leur livraison à ses propres salariés font l'objet d'une provision calculée au prorata de la période d'acquisition écoulée. Les actions propres détenues en vue de leur livraison aux salariés de ses filiales ne font pas l'objet d'une dépréciation dans la mesure où le coût de ces actions propres égal

au prix de revient des actions augmenté, le cas échéant de frais de gestion, sera refacturé au moment de leur livraison aux salariés de ses filiales. Ces règles suivent le règlement du CRC n° 2008-15 du 4 décembre 2008.

Autres valeurs mobilières de placement

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

Frais de mise en place des emprunts

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

Provisions

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

3.3.3 Commentaires, chiffres, et tableaux annexes

3.3.3.1 Notes sur le bilan actif

Immobilisations financières

Tableau des immobilisations financières brutes

Immobilisations Financières (en milliers d'euros)	31/12/2020	Augmentation	Diminution	31/12/2021
Titres de participations	248 727,3	55,5		248 782,8
Créances financières	868 528,7	900 212,2	731 038,0	1 037 702,9
Créances rattachées à des participations	868 528,7	900 212,2	731 038,0	1 037 702,9
Prêts et autres immobilisations				
TOTAL	1 117 256,0	900 267,7	731 038,0	1 286 485,7

L'évolution du poste « Créances rattachées à des participations » est notamment liée à l'évolution de la créance Alta Faubourg (+ 215 205 milliers d'euros) et à celle de Cogedim (- 47 440 milliers d'euros).

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

Créances

Tableau des provisions des immobilisations financières

Dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2020	Augment. de l'exercice		Diminutions de l'exercice		31/12/2021
		Dotations	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées		
Dépréciations des titres de participation	88 602,5	12,8				88 615,2
Dépréciations des autres immobilisations financières	24 790,8	25,3				24 816,1
Autres dépréciations						
TOTAL	113 393,3	38,1				113 431,3

Tableau des créances

Créances (en milliers d'euros)	Montant brut 2021	Provision	Montant net 2021	Montant net 2020
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	127 598,9		127 598,9	125 652,6
Personnel et comptes rattachés				
Avances et acomptes				
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	402,5		402,5	273,5
État, autres collectivités : créances diverses				
Groupe et associés	127 177,6		127 177,6	125 360,7
Débiteurs divers				
Charges constatées d'avance	18,9		18,9	18,4
TOTAL	127 598,9		127 598,9	125 652,6

Tableau de ventilation des créances par échéance

Créances (en milliers d'euros)	Montant brut 2021	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Créances clients et comptes rattachés				
Personnel et comptes rattachés				
Avances et acomptes				
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	402,5	402,5		
État, autres collectivités : créances diverses				
Groupe et associés	127 177,6	127 177,6		
Débiteurs divers				
Charges constatées d'avance	18,9	18,9		
TOTAL	127 598,9	127 598,9		

Produits à recevoir

Néant.

Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont composées de compte à terme TRESO PLUS pour un montant de 10 000 milliers d'euros et d'actions propres pour une valeur de marché de 109 milliers d'euros.

Valeurs mobilières de placement

Valeurs mobilières de placement (en milliers d'euros)	31/12/2020	Augmentation	Diminution	Provisions	31/12/2021
Compte à terme TRESO PLUS	10 000,0	130 000,0	130 000,0		10 000,0
Actions propres	117,1	187,8	196,2		108,6
TOTAL	10 117,1	130 187,8	130 196,2		10 108,6
Nb Actions	236	314	382		168

Au 31 décembre 2021, les actions propres sont constituées d'actions destinées à l'animation du cours.

3.3.3.2 Notes sur le bilan passif

Capitaux propres

Tableau d'évolution des capitaux propres

Capitaux propres (en milliers d'euros)	31/12/2020	Affectation	Réduction capital, frais d'émission	Augment. capital et apports	Résultat 2021	31/12/2021
Capital Social	2 626,7					2 626,7
Prime d'émission/apport/Écart de réévaluation	76 312,0					76 312,0
Réserve légale	262,6					262,6
Réserve disponible	4 805,4					4 805,4
Report à nouveau	216 980,6	18 639,8				235 620,4
Résultat de l'exercice	18 639,8	(18 639,8)			57 556,0	57 556,0
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
TOTAL	319 627,2				57 556,0	377 183,1

Le capital au 31 décembre 2021 s'élève à 2 626,7 milliers d'euros divisé en 1 750 487 actions de valeur nominale de 1,50 euro chacune et de 10 parts de commandité au nominal de 100 euros.

Provisions

Tableau d'évolution des provisions

Provisions pour Risques & Charges (en milliers d'euros)	31/12/2020	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2021
		Dotations	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Provisions pour litiges					
Provisions pour amendes et pénalités					
Provisions pour impôts	547,7				547,7
Autres provisions pour risques et charges					
TOTAL	547,7				547,7

Emprunts et autres dettes

Tableau de ventilation des dettes par échéance

Emprunts et autres Dettes <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2020
Dettes financières	1 339 681,6	643 681,6	696 000,0		1 052 618,8
Autres emprunts obligataires	507 267,4	7 267,4	500 000,0		506 764,2
Emprunts bancaires	200 461,0	56 461,0	144 000,0		200 454,4
Emprunts et dettes financières divers	408 994,0	356 994,0	52 000,0		339 000,0
Groupe et associés	222 959,3	222 959,3			6 400,2
Autres dettes					
Dettes et autres dettes	6 627,7	6 627,7			6 238,0
Fournisseurs et comptes rattachés	481,4	481,4			512,1
Dettes Personnel et Organismes sociaux					
Dettes fiscales	6 050,2	6 050,2			5 637,1
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Autres dettes	15,0	15,0			15,0
Produits constatés d'avance	81,0	81,0			73,8
TOTAL	1 346 309,3	650 309,3	696 000,0		1 058 856,8

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

Tableau des primes de remboursements des obligations

Variation de l'amortissement sur la prime <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	Augmentation	Diminution	31/12/2021
Prime de remboursement des obligations	1 139,0		252,9	886,1
TOTAL	1 139,0		252,9	886,1

Au 31 décembre 2021, les emprunts bancaires hors intérêts courus s'élèvent à 200 millions d'euros.

Tableau des charges à payer dans les postes de bilan

Charges à payer inclus dans les postes du bilan <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts et dettes financières	7 727,7	7 217,1
Fournisseurs et comptes rattachés	320,0	146,1
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Impôts, taxes et versements assimilés		
Charges de personnel		
Disponibilité, banque – charges à payer	0,7	1,6
Divers	15,0	15,0
TOTAL	8 063,4	7 379,8

3.3.3.3 Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué de *management fees* facturés à Altarea Management pour 1 124 milliers d'euros.

Tableau de ventilation du chiffre d'affaires

Chiffre d'affaires <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2021	31/12/2020
Prestations de services	1 124,1	1 111,7
Autres		
TOTAL	1 124,1	1 111,7

Charges d'exploitation

Tableau de détail des charges d'exploitation

Charges d'exploitation (en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Charges d'activité courante	10,5	17,8
Commissions et honoraires	1 616,3	3 093,8
Publicité et relations publiques	50,0	50,0
Services Bancaires et comptes assimilés	1 791,9	4 837,0
Impôts & Taxes	0,7	0,7
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations		
Autres Charges	45,4	(3,6)
CHARGES D'EXPLOITATION	3 514,6	7 995,7

Les commissions et honoraires intègrent la rémunération de la gérance d'Altafi 2 pour un montant total de 1 181 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

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

Le montant global des jetons de présence versé aux membres du conseil de surveillance en 2021 s'élève à 15 milliers d'euros et est enregistré en « Autres charges ».

Résultat financier

Tableau du résultat financier

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Produits financiers		
■ Dividendes	68 800,0	29 600,0
■ Produits de comptes courants	595,8	1 638,6
■ Autres intérêts et produits assimilés	376,4	571,3
■ Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge		
■ Différences positives de change		
■ Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		311,7
TOTAL	69 772,2	32 121,7
Charges financières		
■ Dotations financières aux amortissements, provisions et dépréciations	291,0	419,7
■ Intérêts et charges assimilées	21 265,7	16 698,4
■ Différences négatives de change		
■ Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL	21 556,6	17 118,1
RÉSULTAT FINANCIER	48 215,5	15 003,5

Les produits financiers 2021 correspondent principalement aux dividendes versés par les filiales Cogedim SAS et Alta Faubourg pour respectivement 23 millions d'euros et 45 millions d'euros ainsi qu'à des produits de compte courant pour un montant de 595 milliers d'euros.

Les charges financières correspondent principalement aux intérêts sur emprunt pour un montant de 21 265 milliers d'euros.

Les dotations financières correspondent principalement à l'amortissement de la prime d'émission pour un montant de 252 milliers d'euros.

Résultat exceptionnel

Tableau du résultat exceptionnel

(en milliers d'euros)	31/12/2021	31/12/2020
Produits exceptionnels		
■ Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
■ Produits exceptionnels sur opérations en capital	26,3	7,6
■ Reprises sur provisions et transferts de charges		2,9
TOTAL	26,3	10,5
Charges exceptionnelles		
■ Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	2,7	0,1
■ Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0,1	0,6
■ Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations		
TOTAL	2,7	0,7
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	23,5	9,8

3.3.3.4 Autres informations

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

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

Situation fiscale

La société Altareit est membre d'un groupe fiscal intégré depuis le 1^{er} janvier 2009 dont elle est tête de groupe.

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

Le montant du déficit transféré à Altareit par ses filles s'élève à 81 529 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

Ventilation de la charge d'impôt

(en milliers d'euros)	Résultat avant impôt	Produit d'intégration fiscale	Impôt IS	Résultat net
Résultat courant avant impôt	45 825,0	30 215,1	(18 507,6)	57 532,5
Résultat exceptionnel	23,5			23,5
TOTAL	45 848,5	30 215,1	(18 507,6)	57 556,0

Le produit d'impôt constaté au 31 décembre 2021 est d'un montant net de 11 707 milliers d'euros. Il est constitué d'un produit d'intégration fiscale de 30 215 milliers d'euros, correspondant aux contribution des filiales et à une charge d'impôt d'un montant de 18 507 milliers d'euros (charge d'impôt du Groupe intégré de

18 510 milliers d'euros sous déduction d'un produit de crédit d'impôt de 2 milliers d'euros).

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

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

(en milliers d'euros)	31/12/2020	Variations	31/12/2021
Allègements		+ -	
Contribution sociale de solidarité			
Déficit fiscal	(202 367,8)	65 516,1	(136 851,7)
Base Totale	(202 367,8)	65 516,1	(136 851,7)
IMPÔT OU ÉCONOMIE D'IMPÔT (25 %)	(50 592,0)	16 379,0	(34 212,9)

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

Identité de la société mère consolidant les comptes

La société Altareit est consolidée selon la méthode de l'intégration globale dans les comptes de la société : Altarea SCA (RCS PARIS 335 480 877), dont le siège social se situe 87, rue de Richelieu – 75002 Paris. Les états financiers consolidés de cette société sont disponible au siège social de la Société.

Événements postérieurs à la clôture

Néant.

Engagements hors bilan**Engagements reçus**

La société Altarea SCA s'est portée caution des emprunts contractés par Altareit. Le montant nominal tiré est de 200 millions d'euros au 31 décembre 2021.

Engagements donnés

La société Altareit SCA s'est portée garante envers diverses sociétés du Groupe pour des paiements à terme de terrain et des garanties financières d'achèvement. Ces garanties représentent 34 millions d'euros au 31 décembre 2021.

Instruments financiers

Néant.

3.3.3.5 Tableau des filiales et participations

Sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part détenue	Valeur Brute des titres	Valeur Nette des titres	Prêts et avances consentis	Valeur nette des prêts et avances consentis	Résultats du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société	CA HT
FILIALES (+ 50 %)										
Alta Faubourg	15 000,0	436 883,7	100,00 %	44 294,3	44 294,3	433 921,0	433 921,0	81 648,4	45 800,0	
Cogedim SAS	30 000,0	171 201,4	100,00 %	115 750,0	115 750,0	577 581,8	577 581,8	49 410,6	23 000,0	
Alta Penthievre	2,0	(24 818,1)	100,00 %	88 582,9		24 818,1	2,0	(25,3)		
Alta Percier Holding	1,0	66,7	100,00 %	100,0	67,7	1 380,1	1 380,1	(12,8)		
SIAP RE	37,0	(50,5)	99,99 %	37,0	37,0	2,0	2,0	(51,5)		
PARTICIPATIONS (10 À 50 %)										
SIAP HOLDING	37,0	(25,0)	49,99 %	18,5	18,5			(26,0)		
TOTAL				248 782,8	160 167,6	1 037 702,9	1 012 886,8			