



# COMPTES CONSOLIDÉS 2022

<b>2.1</b>	<b>ÉTATS FINANCIERS</b>	<b>26</b>
	État de la situation financière consolidée	26
	État du résultat global consolidé	28
	Autres éléments du résultat global	29
	État des flux de trésorerie consolidés	30
	État de variation des capitaux propres consolidés	31
<b>2.2</b>	<b>ANNEXE – COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE</b>	<b>32</b>
<b>2.3</b>	<b>AUTRES ÉLÉMENTS DE L'ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS</b>	<b>33</b>
<b>2.4</b>	<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS</b>	<b>71</b>

## 2.1 États financiers

### État de la situation financière consolidée

(en millions d'euros)	Note	31/12/2022	31/12/2021
<b>Actifs non courants</b>		<b>816,4</b>	<b>803,9</b>
Immobilisations incorporelles	7.1	314,2	304,1
<i>dont Écarts d'acquisition</i>		197,4	192,1
<i>dont Marques</i>		105,4	105,4
<i>dont Relations clientèles</i>		6,7	-
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		4,6	6,7
Immobilisations corporelles		22,4	24,7
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	7.2	137,7	128,0
Immeubles de placement	7.3	57,7	91,5
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>		9,6	9,2
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>		45,2	78,7
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>		2,8	3,5
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	4.5	271,2	239,2
Actifs financiers (non courant)	4.6	13,3	15,1
Impôt différé actif	5.3	0,0	1,2
<b>Actifs courants</b>		<b>3 461,4</b>	<b>3 679,7</b>
Stocks et en-cours nets	7.4	1 116,9	883,4
Actifs sur contrats	7.4	723,1	714,1
Clients et autres créances	7.4	740,2	690,0
Créance d'impôt sur les sociétés		0,7	7,8
Actifs financiers (courant)	4.6	81,9	29,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	798,6	1 355,4
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>4 277,7</b>	<b>4 483,6</b>

(en millions d'euros)	Note	31/12/2022	31/12/2021
<b>Capitaux propres</b>		<b>1 145,0</b>	<b>1 079,3</b>
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA</b>		<b>1 100,0</b>	<b>1 026,1</b>
Capital	6.1	2,6	2,6
Primes liées au capital		76,3	76,3
Réserves		946,7	874,9
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA		74,4	72,2
<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales</b>		<b>45,0</b>	<b>53,2</b>
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		30,2	35,2
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		14,8	18,0
<b>Passifs non courants</b>		<b>847,9</b>	<b>1 030,5</b>
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	753,5	947,9
<i>dont Placement obligataire et privé</i>		336,9	496,8
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		267,5	257,5
<i>dont Titres négociables à moyen terme</i>		–	52,0
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		0,1	0,4
<i>dont Obligations locatives</i>		149,0	141,3
Provisions long terme	6.3	18,0	17,1
Dépôts et cautionnements reçus		0,4	0,6
Impôt différé passif	5.3	76,0	64,9
<b>Passifs courants</b>		<b>2 284,9</b>	<b>2 373,8</b>
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	553,2	746,8
<i>dont Placement obligataire et privé</i>		5,7	7,3
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		88,7	65,6
<i>dont Titres négociables à court terme</i>		222,0	357,0
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>		23,8	12,3
<i>dont Avances actionnaire, Groupe et associés</i>		194,9	288,2
<i>dont Obligations locatives</i>		18,1	16,5
Passifs sur contrats	7.4	351,4	168,1
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.4	1 374,4	1 443,9
Dettes d'impôt exigible		5,8	14,9
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>4 277,7</b>	<b>4 483,6</b>

## État du résultat global consolidé

(en millions d'euros)	Note	31/12/2022	31/12/2021
<b>Chiffre d'affaires</b>		<b>2 705,4</b>	<b>2 789,8</b>
Coûts des ventes		(2 389,5)	(2 438,9)
Charges commerciales		(104,3)	(102,7)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(33,6)	(10,3)
Amortissement des relations clientèles		(1,5)	-
<b>Marge immobilière</b>	<b>5.1</b>	<b>176,6</b>	<b>237,9</b>
Prestations de services externes		24,4	21,9
Production immobilisée et stockée		236,5	188,0
Charges de personnel		(199,9)	(186,4)
Autres charges de structure		(98,3)	(87,4)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(22,9)	(22,5)
<b>Frais de structure nets</b>		<b>(60,1)</b>	<b>(86,4)</b>
Autres produits et charges		(3,1)	(2,7)
Dotations aux amortissements		(0,5)	(0,1)
Frais de transaction		(0,2)	(2,3)
<b>Autres</b>		<b>(3,9)</b>	<b>(5,1)</b>
Variation de valeur des immeubles de placement		(0,3)	2,0
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût		(10,3)	-
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		0,1	(1,2)
Dotation nette aux provisions		(1,3)	(1,2)
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE</b>		<b>100,8</b>	<b>146,0</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.5	42,2	6,2
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE</b>		<b>143,0</b>	<b>152,2</b>
Coût de l'endettement net	5.2	(8,9)	(22,6)
<i>Charges financières</i>		(14,9)	(25,0)
<i>Produits financiers</i>		5,9	2,3
Autres résultats financiers	5.2	(14,4)	(10,9)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers		2,0	-
Résultats de cession des participations		0,0	0,2
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>121,8</b>	<b>118,8</b>
Impôt sur les résultats	5.3	(32,5)	(28,6)
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>89,3</b>	<b>90,3</b>
<b>dont Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA</b>		<b>74,4</b>	<b>72,2</b>
dont Résultat Net, part des actionnaires minoritaires des filiales		14,8	18,0
Nombre moyen d'actions non dilué		1 748 412	1 748 440
<b>Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)</b>	<b>5.4</b>	<b>42,57</b>	<b>41,32</b>
Nombre moyen d'actions dilué		1 748 412	1 748 440
<b>Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)</b>	<b>5.4</b>	<b>42,57</b>	<b>41,32</b>

## Autres éléments du résultat global

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>89,3</b>	<b>90,3</b>
Écarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	2,0	2,1
<i>dont impôts</i>	<i>(0,7)</i>	<i>(0,7)</i>
<b>Sous-total des éléments du résultat global non recyclables en résultat</b>	<b>2,0</b>	<b>2,1</b>
<b>AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>2,0</b>	<b>2,1</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>91,3</b>	<b>92,4</b>
dont Résultat net global des actionnaires d'Altareit SCA	76,4	74,3
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	14,8	18,0

2

## État des flux de trésorerie consolidés

(en millions d'euros)	Note	31/12/2022	31/12/2021
<b>Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles</b>			
<b>Résultat net total consolidé</b>		<b>89,3</b>	<b>90,3</b>
Élimination de la charge (produit) d'impôt	5.3	32,5	28,6
Élimination des charges (produits) d'intérêts nettes et dividendes	5.2	23,0	33,4
<b>Résultat net avant impôt et avant intérêts nets</b>		<b>144,8</b>	<b>152,3</b>
Élimination du résultat des participations mises en équivalence	4.5	(42,2)	(6,2)
Élimination des amortissements et provisions		26,7	27,4
Élimination des ajustements de valeur		8,6	(2,0)
Élimination des résultats de cession		1,0	(0,4)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	(3,7)	(0,7)
<b>Marge brute d'autofinancement</b>		<b>135,1</b>	<b>170,3</b>
Impôts payés		(25,5)	(18,1)
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	7.4	(126,2)	(100,7)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS</b>		<b>(16,6)</b>	<b>51,5</b>
<b>Flux de trésorerie des activités d'investissement</b>			
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées		(1,8)	(9,9)
Investissements bruts dans les sociétés mises en équivalence	4.5	(87,0)	(48,1)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	4.3	(3,7)	16,7
Autres variations de périmètre		6,1	0,2
Augmentation des prêts et des créances financières		(13,1)	(31,7)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes		3,5	3,1
Désinvestissements dans les sociétés mises en équivalence	4.5	52,6	27,4
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite		(0,5)	1,8
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		47,6	20,8
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés		(46,9)	0,0
Dividendes reçus		16,5	23,7
Intérêts encaissés		6,1	3,2
<b>FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT</b>		<b>(20,5)</b>	<b>7,3</b>
<b>Flux de trésorerie des activités de financement</b>			
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales		0,1	0,4
Augmentation de capital		-	-
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		(22,5)	(16,1)
Émission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	216,4	701,4
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(680,8)	(544,8)
Remboursement des obligations locatives	6.2	(17,7)	(2,1)
Cession (acquisition) nette d'actions propres		(0,0)	0,0
Variation nette des dépôts et cautionnements		(0,2)	(1,0)
Intérêts versés		(26,6)	(34,8)
<b>FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT</b>		<b>(531,2)</b>	<b>103,0</b>
<b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE</b>		<b>(568,3)</b>	<b>161,9</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>			
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>6.2</b>	<b>1 343,1</b>	<b>1 181,2</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie		1 355,4	1 185,1
Découverts bancaires		(12,3)	(3,9)
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>6.2</b>	<b>774,8</b>	<b>1 343,1</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie		798,6	1 355,4
Découverts bancaires		(23,8)	(12,3)

## 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
<b>AU 1<sup>er</sup> JANVIER 2021</b>	<b>2,6</b>	<b>76,3</b>	<b>871,0</b>	<b>949,8</b>	<b>52,1</b>	<b>1 002,0</b>
<i>Résultat Net</i>	-	-	72,2	72,2	18,0	90,3
<i>Écart actuariel sur engagements de retraite</i>	-	-	2,1	2,1	-	2,1
<b>Résultat global</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>74,3</b>	<b>74,3</b>	<b>18,0</b>	<b>92,4</b>
<i>Distribution de dividendes</i>	-	-	-	-	(16,1)	(16,1)
<i>Augmentation de capital</i>	-	-	-	-	0,0	0,0
<i>Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA</i>	-	-	(0,5)	(0,5)	-	(0,5)
<i>Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Élimination des actions propres</i>	-	-	0,0	0,0	-	0,0
<b>Transactions avec les actionnaires</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(16,1)</b>	<b>(16,6)</b>
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	-	-	2,4	2,4	(1,3)	1,1
Autres	-	-	(0,0)	(0,0)	0,4	0,4
<b>AU 31 DÉCEMBRE 2021</b>	<b>2,6</b>	<b>76,3</b>	<b>947,3</b>	<b>1 026,1</b>	<b>53,2</b>	<b>1 079,3</b>
<i>Résultat Net</i>	-	-	74,4	74,4	14,8	89,3
<i>Écart actuariel sur engagements de retraite</i>	-	-	2,0	2,0	-	2,0
<b>Résultat global</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>76,4</b>	<b>76,4</b>	<b>14,8</b>	<b>91,3</b>
<i>Distribution de dividendes</i>	-	-	(0,0)	(0,0)	(22,5)	(22,5)
<i>Augmentation de capital</i>	-	-	(0,0)	(0,0)	0,1	0,1
<i>Valorisation des paiements en actions</i>	-	-	(2,6)	(2,6)	-	(2,6)
<i>Élimination des actions propres</i>	-	-	-	-	-	-
<b>Transactions avec les actionnaires</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2,6)</b>	<b>(2,6)</b>	<b>(22,4)</b>	<b>(24,9)</b>
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	0,1	0,1	(0,4)	(0,3)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	(0,1)	(0,1)	(0,3)	(0,4)
<b>AU 31 DÉCEMBRE 2022</b>	<b>2,6</b>	<b>76,3</b>	<b>1 021,2</b>	<b>1 100,0</b>	<b>45,0</b>	<b>1 145,0</b>

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

## 2.2 Annexe – Compte de résultat analytique

	31/12/2022			31/12/2021		
	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	2 458,5	–	2 458,5	2 484,7	–	2 484,7
Coût des ventes et autres charges	(2 302,8)	(1,5)	(2 304,3)	(2 280,9)	–	(2 280,9)
<b>Marge immobilière</b>	<b>155,7</b>	<b>(1,5)</b>	<b>154,2</b>	<b>203,8</b>	<b>–</b>	<b>203,8</b>
Prestations de services externes	11,4	–	11,4	13,4	–	13,4
Production stockée	221,0	–	221,0	177,7	–	177,7
Charges d'exploitation	(241,5)	(19,9)	(261,4)	(222,9)	(20,9)	(243,8)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(9,1)</b>	<b>(19,9)</b>	<b>(28,9)</b>	<b>(31,8)</b>	<b>(20,9)</b>	<b>(52,7)</b>
<b>Part des sociétés associées</b>	<b>9,2</b>	<b>(1,0)</b>	<b>8,2</b>	<b>12,0</b>	<b>(0,6)</b>	<b>11,4</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>(23,0)</b>	<b>(23,0)</b>	<b>–</b>	<b>(24,6)</b>	<b>(24,6)</b>
<b>Indemnités (frais) de transaction</b>	<b>–</b>	<b>(0,5)</b>	<b>(0,5)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Résultat opérationnel logement</b>	<b>155,8</b>	<b>(45,9)</b>	<b>110,0</b>	<b>184,0</b>	<b>(46,1)</b>	<b>137,9</b>
Chiffre d'affaires	246,8	–	246,8	305,2	–	305,2
Coût des ventes et autres charges	(224,5)	–	(224,5)	(271,0)	–	(271,0)
<b>Marge immobilière</b>	<b>22,4</b>	<b>–</b>	<b>22,4</b>	<b>34,2</b>	<b>–</b>	<b>34,2</b>
Prestations de services externes	11,9	–	11,9	7,4	–	7,4
Production stockée	15,4	–	15,4	10,3	–	10,3
Charges d'exploitation	(31,9)	(5,2)	(37,1)	(26,0)	(5,2)	(31,2)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(4,6)</b>	<b>(5,2)</b>	<b>(9,8)</b>	<b>(8,3)</b>	<b>(5,2)</b>	<b>(13,5)</b>
<b>Part des sociétés associées</b>	<b>34,2</b>	<b>0,2</b>	<b>34,4</b>	<b>(4,9)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(5,2)</b>
<b>Dotations nettes aux amortissements et provisions</b>	<b>–</b>	<b>(1,0)</b>	<b>(1,0)</b>	<b>–</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(0,3)</b>
<b>Gains/Pertes sur valeur des immeubles de placement</b>	<b>–</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>–</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>
<b>Résultat opérationnel immobilier d'entreprise</b>	<b>52,0</b>	<b>(6,3)</b>	<b>45,7</b>	<b>20,9</b>	<b>(3,8)</b>	<b>17,2</b>
Frais de structure nets	(0,9)	0,2	(0,7)	1,0	(0,9)	0,1
Part des sociétés associées	(0,2)	(0,2)	(0,4)	(0,0)	–	(0,0)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	–	(0,5)	(0,5)	–	(0,0)	(0,0)
Gains/Pertes sur valeur des immeubles de placement	–	(10,3)	(10,3)	–	–	–
<b>Résultat opérationnel diversification</b>	<b>(1,1)</b>	<b>(10,8)</b>	<b>(11,9)</b>	<b>1,0</b>	<b>(0,9)</b>	<b>0,1</b>
Autres (corporate)	(1,0)	0,2	(0,8)	(0,7)	(2,3)	(3,0)
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>205,8</b>	<b>(62,7)</b>	<b>143,0</b>	<b>205,2</b>	<b>(53,1)</b>	<b>152,2</b>
<b>Coût de l'endettement net</b>	<b>(15,1)</b>	<b>6,1</b>	<b>(8,9)</b>	<b>(20,8)</b>	<b>(1,8)</b>	<b>(22,6)</b>
<b>Autres résultats financiers</b>	<b>(14,4)</b>	<b>–</b>	<b>(14,4)</b>	<b>(10,9)</b>	<b>–</b>	<b>(10,9)</b>
<b>Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers</b>	<b>–</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Résultats de cession des participations</b>	<b>–</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>–</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>176,3</b>	<b>(54,6)</b>	<b>121,8</b>	<b>173,5</b>	<b>(54,7)</b>	<b>118,8</b>
Impôts sur les sociétés	(23,3)	(9,3)	(32,5)	(19,7)	(8,9)	(28,6)
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>153,1</b>	<b>(63,8)</b>	<b>89,3</b>	<b>153,9</b>	<b>(63,6)</b>	<b>90,3</b>
Minoritaires	(14,8)	0,0	(14,8)	(18,0)	0,0	(18,0)
<b>RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE</b>	<b>138,2</b>	<b>(63,8)</b>	<b>74,4</b>	<b>135,9</b>	<b>(63,6)</b>	<b>72,2</b>
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 748 412	1 748 412	1 748 412	1 748 440	1 748 440	1 748 440
<b>RÉSULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE</b>	<b>79,07</b>	<b>(36,50)</b>	<b>42,57</b>	<b>77,70</b>	<b>(36,39)</b>	<b>41,32</b>

## 2.3 Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés

### SOMMAIRE

NOTE 1	<b>INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ</b>	<b>34</b>	NOTE 6	<b>PASSIFS</b>	<b>53</b>
NOTE 2	<b>PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES</b>	<b>34</b>	6.1	Capitaux propres	53
2.1	Référentiel comptable de la Société et présentation des états financiers	34	6.2	Endettement financier net et sûretés	54
2.2	Principales estimations et jugements	35	6.3	Provisions	57
2.3	Principes et méthodes comptables de la Société	35	NOTE 7	<b>ACTIFS ET TESTS DE VALEUR</b>	<b>58</b>
NOTE 3	<b>INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS</b>	<b>43</b>	7.1	Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition	58
3.1	Éléments du bilan par secteur opérationnel	43	7.2	Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles	59
3.2	Compte de résultat analytique par secteur opérationnel	43	7.3	Immeubles de placement	59
3.3	Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique	44	7.4	Besoin en fonds de roulement d'exploitation	59
3.4	Chiffre d'affaires par zone géographique et par secteur opérationnel	45	NOTE 8	<b>GESTION DES RISQUES FINANCIERS</b>	<b>62</b>
NOTE 4	<b>FAITS SIGNIFICATIFS ET ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION</b>	<b>46</b>	8.1	Valeur comptable des instruments financiers par catégorie	62
4.1	Faits significatifs	46	8.2	Risque de taux	64
4.2	Périmètre	47	8.3	Risque de liquidité	65
4.3	Évolution du périmètre de consolidation	49	NOTE 9	<b>TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES</b>	<b>66</b>
4.4	Regroupements d'entreprises	49	NOTE 10	<b>ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS ÉVENTUELS</b>	<b>68</b>
4.5	Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	50	10.1	Engagements hors bilan	68
4.6	Actifs financiers courants et non courants	50	10.2	Passifs éventuels	69
NOTE 5	<b>RÉSULTAT</b>	<b>51</b>	NOTE 11	<b>ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE</b>	<b>70</b>
5.1	Marge immobilière	51	NOTE 12	<b>HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES</b>	<b>70</b>
5.2	Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers	51			
5.3	Impôt sur les résultats	51			
5.4	Résultat par action	52			

## 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 A. 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 Immo 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.

Les comptes consolidés établis au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ont été arrêtés par la Gérance le 28 février 2023, après avoir été examinés par le conseil de surveillance.

## NOTE 2 PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

### 2.1 Référentiel comptable de la Société et présentation des états financiers

#### 2.1.1 Référentiel comptable

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés annuels sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB (International Accounting Standards Board) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2022 et disponibles sur le site internet de la Commission européenne.

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2022 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2021, à l'exception de l'évolution des normes et interprétations adoptées par l'Union européenne applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

Les informations relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2021, présentées dans le document d'enregistrement universel déposé à l'AMF le 29 avril 2022 sous le numéro D.22-0396, sont incorporées par référence.

#### Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2022 :

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

Ces amendements sont sans impact significatif pour le Groupe.

#### Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 31 décembre 2022 et dont l'application est obligatoire à compter des périodes commençant le 1<sup>er</sup> janvier 2023 ou postérieurement :

Néant.

#### Normes et interprétations publiées dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2022 :

- Amendements à IAS 8 – Définition d'une estimation comptable ;
- Amendements à IAS 1 – Informations à fournir sur les méthodes comptables significatives ;
- IFRS 9 et IFRS 16 – Comptabilisation des abandons de loyers dans un contrat de location simple par les bailleurs (septembre 2022) ;
- Amendements à IAS 12 – Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction ;
- IFRS 15 – Rôle d'un distributeur de logiciels : agent ou principal ;
- IAS 7 – Présentation d'un dépôt à vue soumis à des restrictions ;

- IFRS 9 et IAS 20 – TLTRO III ;
- IAS 37 – Crédits négatifs liés aux véhicules polluants (« Negative low emission vehicles credits ») ;
- Norme IFRS 17 – Contrats d'assurance (en remplacement d'IFRS 4), Normes IFRS 17 et IFRS 9 – Première application, informations comparatives ; IFRS 17 – Comptabilisation de la marge sur un portefeuille de contrats de rentes viagères ; IFRS 17 et IAS 21 – Multi-currency groups of insurance contracts – Cette norme IFRS 17 n'est pas applicable au Groupe ;
- Classement des actions émises par un SPAC au moment de la cotation (IAS 32), Classement de nouveaux warrants émis à l'occasion de l'acquisition d'un SPAC – Cette interprétation n'est pas applicable au Groupe.

#### Autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB, approuvées par l'Union européenne en 2022 ou non encore approuvées par l'Union européenne :

- Amendements à IAS 1 – Classement des dettes en courant/non courant ;
- Amendements à IFRS 16 – Passif de location dans le cadre d'une cession-bail.

#### 2.1.2 Autres principes de présentation des états financiers

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

#### 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.

## 2.2 Principales estimations et jugements

La préparation des états financiers consolidés nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses par la direction du Groupe pour la détermination de la valeur de certains actifs et passifs, de certains produits et charges, et concernant les informations données dans les notes annexes aux états financiers.

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.

Les résultats réels peuvent différer sensiblement de ces estimations en fonction de l'évolution des différentes hypothèses et des conditions de réalisation.

**Ainsi, les principales estimations réalisées par le Groupe ont concerné les évaluations suivantes :**

- l'évaluation de la marge immobilière et des prestations selon la méthode de comptabilisation à l'avancement (se référer à la note 2.3.17 « Chiffre d'affaires et charges associées ») ;
- l'évaluation des écarts d'acquisition et des marques (se référer à la note 2.3.7 « 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 »).

Et dans une moindre mesure,

- l'évaluation des paiements en actions (se référer aux notes 2.3.12 « Paiements en actions » et 6.1 « Capitaux propres ») ;
- l'évaluation des instruments financiers (se référer à la note 8 « Gestion des risques financiers ») ;
- l'évaluation des immeubles de placement (se référer aux notes 2.3.5 « Immeubles de placement » et 7.3 « Immeubles de placement »).

Les estimations comptables réalisées par le Groupe ont été effectuées dans le contexte de crise économique et financière qui perdure (inflation, remontée des taux d'intérêt, guerre en Ukraine...). Le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait à la date de l'établissement des comptes consolidés quant aux impacts de ces situations.

**Outre le recours aux estimations, la direction du Groupe a fait usage de son jugement pour :**

- l'évaluation des droits d'utilisation, obligations locatives et redevances contractuelles sur immeubles de placement (se référer aux notes 2.3.18 « Contrats de location » et 7.3 « Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles » et 7.1 « Immeubles de placement ») ;
- l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 2.3.16 « Impôts » et 5.3 « Impôt sur les résultats ») ;
- l'évaluation des provisions (se référer aux notes 2.3.15 « Provisions et passifs éventuels » et 6.3 « Provisions ») ;
- la satisfaction ou non des 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 conformément à la norme IFRS 5 (se référer à la note 2.3.6 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées » et 7.1 « Immeubles de placement »).

Les états financiers du Groupe prennent aussi en compte, sur la base des connaissances et des pratiques actuelles, **les enjeux du changement climatique et du développement durable.**

Les budgets utilisés pour la détermination du CA à l'avancement intègrent systématiquement les coûts liés à l'amélioration de leur performance énergétique conformément à la réglementation en vigueur au moment du dépôt des PC (notamment RE 2020).

L'approche exemplaire du Groupe, souvent précurseur en matière environnementale se matérialise notamment comme suit :

- prise en compte par anticipation et de manière plus exigeante des réglementations énergétiques et environnementales : les projets de promotion antérieurs à 2022 visaient déjà des consommations énergétiques inférieures de 10 % par rapport aux exigences réglementaires en Logement et d'au moins 30 % en Immobilier d'entreprise en Île-de-France ;
- recherche systématique de labels et certifications : NF Habitat HQE, HQE « Très bon » et/ou BREEAM® « Very Good » a minima pour les immeubles de bureau ;
- généralisation de chartes chantier ambitieuses (faibles nuisances, valorisation des déchets...) ;
- développement de la qualité des bâtiments construits (modularité, multi-usages, confort, santé...) ou gérés.

L'exposition actuelle du Groupe aux conséquences de la réglementation et des changements climatiques à court terme est donc maîtrisée et n'influe pas sur les états financiers de manière significative.

## 2.3 Principes et méthodes comptables de la Société

### 2.3.1 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 coentreprises.

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'actionnariat, 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 coentreprise (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 certains passifs 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 (coentreprise), 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 coentreprises 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.

### 2.3.2 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 comptabilisées selon la norme IAS 40 « Immeubles de placement » ou IAS 2 « Stocks ».

### 2.3.3 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 Immo, 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 (i.e. durée relative au cycle d'exploitation normatif de la réalisation d'un programme immobilier).

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.

### 2.3.4 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.

### 2.3.5 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 centres commerciaux ou 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.

Si le cas se présente, le compte de résultat enregistre sur la période :

- les ajustements de valeur de chaque immeuble évalué à la juste valeur sur la ligne « Variation de valeur des immeubles de placement » ; et
- les pertes de valeur de chaque immeuble évalué au coût sur la ligne « Pertes de valeur nettes des immeubles de placement évalués au coût ».

### 2.3.6 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 recouverte 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.

### 2.3.7 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 (UGT) ou, le cas échéant, à des groupes d'UGT. 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 UGT ou groupes d'UGT, y inclus les actifs incorporels et écarts d'acquisition, est comparée à la valeur recouvrable de ces mêmes UGT ou groupes d'UGT, 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 UGT est déterminée selon une méthode multicritère (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 (UGT) ou, le cas échéant, à des groupes d'UGT s'avère supérieure à la valeur recouvrable de l'UGT ou du groupe d'UGT ; 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.

### 2.3.8 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.

### 2.3.9 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.

### 2.3.10 Actifs et Passifs financiers

Le Groupe a choisi de ne pas mettre en œuvre la comptabilité de couverture : les dispositions d'IAS 39 s'appliquent donc conformément aux dispositions transitoires d'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 des titres non consolidés et 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 ; sur option, ils peuvent aussi être 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 actuaire. En cas de renégociation des contrats des passifs financiers comptabilisés au coût amorti, une étude est réalisée au cas par cas pour déterminer si la renégociation engendre une modification substantielle du passif financier et donc sa décomptabilisation ou bien le maintien du passif financier au bilan et l'ajustement de son coût amorti par 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 actuaire, 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'Altarea sur ses contreparties bancaires et de celui des contreparties sur Altarea (Crédit 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.



### 2.3.11 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.

### 2.3.12 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 actuair, 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.

### 2.3.13 Résultat par action

#### Résultat net par action non dilué (en euros)

Le résultat net 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 net par action dilué (en euros)

Le résultat net 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 Altarea 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.

### 2.3.14 Avantages au personnel

Les avantages au personnel sont comptabilisés selon la norme IAS 19 et ses amendements, 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'a 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 3,10 % ;
- 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 8,30 % selon les branches et les tranches d'âge ;
- taux de revalorisation des salaires à long terme (y compris inflation) : 2,7 %.

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.

### 2.3.15 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.

### 2.3.16 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.

### 2.3.17 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 cocontractant ;
- 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 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.

### 2.3.18 Contrats de location

Depuis le 1<sup>er</sup> 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.

Le Groupe applique l'une des exemptions proposées par la norme, à savoir les contrats de courte durée (< 12 mois) ne sont pas retraités.

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.

### 2.3.19 Coût des emprunts ou des dettes portant intérêts

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.

### 2.3.20 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.

### 2.3.21 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<sup>(1)</sup>) ;
- 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.

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 coentreprises (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.

(1) *Fund from Operations*.

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 **opérationnels** 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 2022

(en millions d'euros)	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	Total
<b>Actifs et passifs opérationnels</b>				
Immobilisations incorporelles	290,2	21,5	2,5	314,2
Immobilisations corporelles	22,4	0,0	0,0	22,4
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	122,8	0,1	14,8	137,7
Immeubles de placement	–	12,5	45,2	57,7
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	179,0	83,1	9,1	271,2
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	839,1	19,4	(0,6)	858,0
<b>TOTAL ACTIFS ET PASSIFS OPÉRATIONNELS</b>	<b>1 453,4</b>	<b>136,6</b>	<b>71,0</b>	<b>1 661,0</b>

#### Au 31 décembre 2021

(en millions d'euros)	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	Total
<b>Actifs et passifs opérationnels</b>				
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
<b>TOTAL ACTIFS ET PASSIFS OPÉRATIONNELS</b>	<b>1 276,0</b>	<b>132,4</b>	<b>58,2</b>	<b>1 466,6</b>

### 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

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022			31/12/2021		
	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
Chiffre d'affaires	2 705,4	–	2 705,4	2 789,8	0,0	2 789,8
Coûts des ventes	(2 389,5)	–	(2 389,5)	(2 438,9)	–	(2 438,9)
Charges commerciales	(104,3)	–	(104,3)	(102,7)	–	(102,7)
Dotation nette aux provisions sur actif circulant	(33,6)	–	(33,6)	(10,3)	–	(10,3)
Amortissement des relations clientèles	–	(1,5)	(1,5)	–	–	–
<b>Marge immobilière</b>	<b>178,1</b>	<b>(1,5)</b>	<b>176,6</b>	<b>237,9</b>	<b>0,0</b>	<b>237,9</b>
Prestations de services externes	24,4	–	24,4	21,9	–	21,9
Production immobilisée et stockée	236,5	–	236,5	188,0	–	188,0
Charges de personnel	(182,8)	(17,1)	(199,9)	(167,9)	(18,5)	(186,4)
Autres charges de structure	(90,1)	(8,2)	(98,3)	(79,9)	(7,5)	(87,4)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	–	(22,9)	(22,9)	–	(22,5)	(22,5)
<b>Frais de structure nets</b>	<b>(12,0)</b>	<b>(48,2)</b>	<b>(60,1)</b>	<b>(37,9)</b>	<b>(48,5)</b>	<b>(86,4)</b>
Autres produits et charges	(3,6)	0,4	(3,1)	(1,9)	(0,9)	(2,7)
Dotations aux amortissements	–	(0,5)	(0,5)	–	(0,1)	(0,1)
Frais de transaction	–	(0,2)	(0,2)	–	(2,3)	(2,3)
<b>Autres</b>	<b>(3,6)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(3,9)</b>	<b>(1,9)</b>	<b>(3,2)</b>	<b>(5,1)</b>
Variations de valeur des immeubles de placement	–	(0,3)	(0,3)	–	2,0	2,0
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût	–	(10,3)	(10,3)	–	–	–
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	–	0,1	0,1	–	(1,2)	(1,2)
Dotation nette aux provisions	–	(1,3)	(1,3)	–	(1,2)	(1,2)
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE</b>	<b>162,5</b>	<b>(61,7)</b>	<b>100,8</b>	<b>198,2</b>	<b>(52,2)</b>	<b>146,0</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	43,2	(1,0)	42,2	7,1	(0,9)	6,2
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE</b>	<b>205,8</b>	<b>(62,7)</b>	<b>143,0</b>	<b>205,2</b>	<b>(53,1)</b>	<b>152,2</b>
Coût de l'endettement net	(15,1)	6,1	(8,9)	(20,8)	(1,8)	(22,6)
<i>Charges financières</i>	(21,0)	6,1	(14,9)	(23,1)	(1,8)	(25,0)
<i>Produits financiers</i>	5,9	–	5,9	2,3	–	2,3
Autres résultats financiers	(14,4)	–	(14,4)	(10,9)	–	(10,9)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	–	2,0	2,0	–	–	–
Résultat de cession de participation	–	0,0	0,0	–	0,2	0,2
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>176,3</b>	<b>(54,6)</b>	<b>121,8</b>	<b>173,5</b>	<b>(54,7)</b>	<b>118,8</b>
Impôt sur les résultats	(23,3)	(9,3)	(32,5)	(19,7)	(8,9)	(28,6)
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>153,1</b>	<b>(63,8)</b>	<b>89,3</b>	<b>153,9</b>	<b>(63,6)</b>	<b>90,3</b>
<b>Dont Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA</b>	<b>138,2</b>	<b>(63,8)</b>	<b>74,4</b>	<b>135,9</b>	<b>(63,6)</b>	<b>72,2</b>
Dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des filiales	(14,8)	0,0	(14,8)	(18,0)	0,0	(18,0)
<i>Nombre moyen d'actions non dilué</i>	1 748 412	1 748 412	1 748 412	1 748 440	1 748 440	1 748 440
<b>RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREIT SCA DE BASE PAR ACTION (€)</b>	<b>79,07</b>	<b>(36,50)</b>	<b>42,57</b>	<b>77,70</b>	<b>(36,39)</b>	<b>41,32</b>
<i>Nombre moyen d'actions dilué</i>	1 748 412	1 748 412	1 748 412	1 748 440	1 748 440	1 748 440
<b>RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREIT SCA DILUÉ PAR ACTION (€)</b>	<b>79,07</b>	<b>(36,50)</b>	<b>42,57</b>	<b>77,70</b>	<b>(36,39)</b>	<b>41,32</b>

### 3.3.2 Réconciliation du résultat opérationnel entre les deux comptes de résultat

(en millions d'euros)	31/12/2022					31/12/2021				
	Logement	IE(a)	Div.(b)	Autres	Total	Logement	IE(a)	Div.(b)	Autres	Total
Marge Immobilière	154,2	22,4	–	(0,0)	176,6	203,8	34,2	0,0	(0,1)	237,9
Frais de structure	(49,2)	(10,9)	(1,1)	1,1	(60,1)	(72,5)	(15,0)	(0,0)	1,1	(86,4)
Autres	(2,4)	0,5	(0,1)	(1,9)	(3,9)	(2,5)	1,4	0,1	(4,0)	(5,1)
Ajustements de valeur	0,1	(0,3)	(10,3)	(0,0)	(10,4)	(1,2)	2,0	–	–	0,8
Dotation nette aux provisions	(0,9)	(0,4)	–	–	(1,3)	(1,1)	(0,2)	–	–	(1,2)
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	8,2	34,4	(0,4)	–	42,2	11,4	(5,2)	(0,0)	–	6,2
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>110,0</b>	<b>45,7</b>	<b>(11,9)</b>	<b>(0,8)</b>	<b>143,0</b>	<b>137,9</b>	<b>17,2</b>	<b>0,1</b>	<b>(3,0)</b>	<b>152,2</b>

(a) IE : Immobilier d'entreprise.

(b) Div. : Diversification.

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

(en millions d'euros)	31/12/2022			31/12/2021		
	France	Autres	Total	France	Autres	Total
Chiffre d'affaires	2 458,5	–	2 458,5	2 484,7	–	2 484,7
Prestations de services externes	11,4	–	11,4	13,4	–	13,4
<b>Logement</b>	<b>2 469,9</b>	<b>–</b>	<b>2 469,9</b>	<b>2 498,1</b>	<b>–</b>	<b>2 498,1</b>
Chiffre d'affaires	246,8	–	246,8	305,2	–	305,2
Prestations de services externes	11,4	0,5	11,9	6,9	0,4	7,4
<b>Immobilier d'entreprise</b>	<b>258,2</b>	<b>0,5</b>	<b>258,7</b>	<b>312,1</b>	<b>0,4</b>	<b>312,5</b>
Autres	1,1	–	1,1	1,1	–	1,1
<b>TOTAL</b>	<b>2 729,3</b>	<b>0,5</b>	<b>2 729,8</b>	<b>2 811,3</b>	<b>0,4</b>	<b>2 811,7</b>

Le Groupe Altareit opère principalement en France en 2022, comme en 2021.

Un client a représenté plus de 10 % du chiffre d'affaires du Groupe dans le secteur du Logement, soit 414,1 millions d'euros en 2022 et 489,5 millions d'euros en 2021.

## NOTE 4 FAITS SIGNIFICATIFS ET ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

### 4.1 Faits significatifs

#### Logement

Bien que le marché du logement neuf demeure en sous-offre structurelle par rapport aux besoins dans la plupart des grandes villes, il est, depuis le début de l'année 2022, contraint par de nombreux facteurs défavorables tant au niveau macro-économique (hausse des taux d'intérêt, taux d'usure, taux d'effort maximum de 35 % du revenu, inflation et pouvoir d'achat) que géopolitique (guerre en Ukraine et pénuries/tensions énergétiques).

Les conditions d'accès au financement, l'envie et le pouvoir d'achat immobilier se sont érodés tout au long de l'année, entraînant une baisse des ventes au dernier trimestre, et affectant l'ensemble des clientèles : particuliers en résidence principale, particuliers investisseurs et acquéreurs institutionnels.

En conséquence, Altarea, dont les ventes étaient encore en croissance au 3<sup>e</sup> trimestre 2022, a mis en place une plus grande sélectivité dans ses projets pour donner la priorité à l'écoulement des programmes en cours et au développement des projets les plus rentables et aux taux d'écoulement les plus rapides. Cette politique a mené à décaler certains lancements commerciaux ainsi que des acquisitions de terrains initialement prévues fin 2022.

#### Immobilier d'Entreprise

##### Grand Paris

Le Groupe a connu des avancées significatives, notamment sur les grandes opérations d'investissement :

- vente en juillet à La Française REM du Campus Cyber à Paris-La Défense, un immeuble de bureaux de 26 500 m<sup>2</sup> ;
- la livraison des trois immeubles de bureaux au sein du grand projet mixte Issy Cœur de Ville labellisés BEPOS (bâtiment à énergie positive) et destinés à héberger le siège de la Caisse Nationale de Prévoyance (CNP) début 2023 ;
- la commercialisation partielle de Landscape à La Défense auprès de ManpowerGroup France, Vitogaz et Rubis Énergie, réalisant ainsi la plus grande transaction pour un immeuble de grande hauteur (IGH) de bureau de l'année ;
- le démarrage des travaux de démolition de l'immeuble situé sur la parcelle qui accueillera Bellini, futur siège de Swiss Life France à La Défense acquis par Swiss Life Asset Managers fin 2021 ;
- la maîtrise de plusieurs nouvelles opérations de promotion dont la réhabilitation de l'ancien siège de CACEIS à proximité immédiate de la gare Paris-Austerlitz pour le compte de Crédit Agricole Assurances.

##### Métropoles régionales

Premier 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 2022 confirme cette tendance, avec notamment :

- la signature de nombreuses VEFA et CPI, par exemple pour KI à Lyon (CPI), le projet de rénovation de l'ancien siège de la CERA ou Hill Side dans le quartier Jolimont à Toulouse avec Tivoli Capital ;

- la maîtrise de sept nouvelles opérations (170 000 m<sup>2</sup>), parmi lesquelles le nouveau campus de l'ESSCA à Aix-en-Provence, et plusieurs opérations de bureau dans le Grand Ouest.

#### Rachat sur la souche obligataire

Le Groupe a réalisé avec succès deux offres de rachat sur la souche d'obligations senior existante et des rachats au fil de l'eau, pour un montant total de 161,5 millions d'euros. Ces opérations permettent au Groupe de fixer le niveau de ses liquidités de manière optimale grâce à une gestion proactive de ses passifs sur les marchés de capitaux afin d'optimiser le niveau de trésorerie disponible ainsi que le volume et le coût de son endettement financier.

#### Primonial

Le 2 mars 2022, Altarea a informé le public que l'acquisition du groupe Primonial ne pouvait être réalisée dans les conditions convenues dans les accords. Altarea considère que les Vendeurs n'ont pas respecté les stipulations du protocole d'acquisition signé en juillet 2021, lequel est devenu caduc.

Suite à la non-réalisation de l'acquisition de Primonial, Altarea et Alta Percier, filiale indirecte d'Altareit et donc d'Altarea ont été assignées devant le Tribunal de commerce de Paris par les vendeurs – différents groupes d'actionnaires de Primonial (fonds d'investissement et managers) – en vue d'obtenir l'indemnisation du préjudice qu'ils estiment avoir subi. Altarea et Alta Percier s'opposent aux demandes formulées qu'elles considèrent comme infondées et considèrent tout à l'inverse que ce sont les vendeurs qui sont à l'origine de l'échec de l'opération. Altarea et Alta Percier sollicitent ainsi leur condamnation au paiement de dommages et intérêts au titre des préjudices que le Groupe a subis. À cet effet, Altarea et Alta Percier ont régularisé le 20 juin 2022 devant le Tribunal de commerce de Paris des conclusions en réponse et intervention volontaire.

Dans leurs conclusions en réplique des 21 novembre 2022 et 16 janvier 2023, les différents groupes d'actionnaires ont maintenu et développé leur argumentation et ont allégué respectivement un préjudice de 118 988 650 euros pour les vendeurs managers et de 588 082 058,50 euros en l'état, pour les fonds d'investissement.

Connaissance prise de l'ensemble des demandes adverses, Altarea et Alta Percier maintiennent leur position selon laquelle leur responsabilité n'est pas engagée, la non-réalisation de l'opération étant, à leur sens, imputable aux vendeurs, de sorte que ces derniers ne sauraient se prévaloir de préjudices qui sont infondés et injustifiés au regard des éléments de fait et de droit. Altarea et Alta Percier développeront leur argumentation dans leurs prochaines conclusions en réplique.

À la date de publication des comptes annuels du Groupe, la procédure est en cours.

## 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		31/12/2022			31/12/2021		
				Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
ALTAREIT	SCA	552091050	société mère	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
<b>Logement</b>									
COGEDIM RÉSIDENCES SERVICES	SNC	394648455	coentreprise	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	100,0 %	100,0 %
XF Investment	SAS	507488815		IG	100,0 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
ALTA FAUBOURG	SASU	444560874		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
PITCH IMMO	SAS	450042338		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	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 %
HP	SAS	480309731		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
HISTOIRE & PATRIMOINE DÉVELOPPEMENT	SAS	480110931		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
MÉRIMÉE	SNC	849367016		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
HISTOIRE & 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 %
SAS VILLECRESNES D'ATTILY	SAS	843230483		IG	70,0 %	100,0 %	IG	70,0 %	100,0 %
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 GUILLAUMET	SNC	841374390		IG	65,0 %	100,0 %	IG	65,0 %	100,0 %
MEUDON – PAUL DEMANGE	SCCV	853608511	coentreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
ALBIZZIA LYON CONFLUENCE	SCCV	882282056	coentreprise	ME	30,0 %	30,0 %	ME	30,0 %	30,0 %
GARENNE FERRY FAUVELLES	SCCV	894504083	coentreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
PITCH IMMO	SASU	422989715		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
MAISONS ALFORT 2011	SNC	530224419	entreprise associée	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
LACASSAGNE BRICKS	SCCV	817783749	entreprise associée	ME	51,0 %	51,0 %	ME	51,0 %	51,0 %
PIN BALMA CHATEAU CAMAS	SCCV	821556230	coentreprise	ME	55,0 %	55,0 %	ME	55,0 %	55,0 %
ARTCHIPEL	SCCV	841150071		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
RUEIL COLMAR	SCCV	851750968		IG	70,0 %	100,0 %	IG	70,0 %	100,0 %
CLICHY ROGUET	SCCV	880090212		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
L'ISLE D'ABEAU SAINT HUBERT	SCCV	851793596	coentreprise	ME	47,5 %	47,5 %	ME	47,5 %	47,5 %
RUEIL HIGH GARDEN	SCCV	887670115		IG	100,0 %	100,0 %	IG	60,0 %	100,0 %
BONDOUFLE ZAC DU GRAND PARC IG	SCCV	889279592		IG	51,0 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %
LE CLOS DES VIGNES	SCCV	884097114		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	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 %

Société	Forme juridique	Siren	31/12/2022			31/12/2021			
			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 %	
ASNIÈRES AULAGNIER	SARL	487631996	coentreprise	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 EST	SNC	419461546	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COGEDIM	SASU	54500814	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
SAS SURESNES VENDÔME	SAS	837535053	IG	50,1 %	100,0 %	IG	50,1 %	100,0 %	
SAS CLICHY BORÉALES	SAS	879035939	entreprise associée	ME	30,0 %	30,0 %	ME	30,0 %	30,0 %
CLICHY 33 LANDY	SAS	898926308	IG	50,1 %	100,0 %	IG	50,1 %	100,0 %	
MEYLAN PLM 1	SCCV	879562213	IG	55,0 %	100,0 %	IG	55,0 %	100,0 %	
ANNEMASSE VALLÉES	SCCV	844058289	IG	72,0 %	100,0 %	IG	72,0 %	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 %	
HORLOGE GASTON ROUSSEL	SCCV	832294664	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %	
61-75 PARIS AVENUE DE FRANCE	SCCV	830917100	coentreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
SURESNES BMV	SCCV	834261497	IG	50,1 %	100,0 %	IG	50,1 %	100,0 %	
NEUILLY GALLIENI	SCCV	839954377	IG	70,0 %	100,0 %	IG	70,0 %	100,0 %	
LES PANTINOISES LOT 6	SCCV	840317309	IG	50,1 %	100,0 %	IG	50,1 %	100,0 %	
MONTREUIL D' ALEMBERT	SCCV	841085210	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
ASNIÈRES 94 GRÉSILLONS	SCCV	849115258	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 %	
BONDY TASSIGNY	SNC	892127432	IG	100,0 %	100,0 %	IG	70,0 %	100,0 %	
CLICHY 132 BD JEAN JAURÈS	SCCV	890252513	IG	50,1 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %	
SAINT MAUR CONDÉ	SCCV	897792156	IG	70,0 %	100,0 %	IG	70,0 %	100,0 %	
MAISONS ALFORT MARTIGNY 18	SCCV	901641621	IG	70,0 %	100,0 %	IG	70,0 %	100,0 %	
CLICHY RUE DU 19 MARS 1962	SNC	903468148	IG	50,1 %	100,0 %	IG	50,1 %	100,0 %	
SCCV ASNIERES - 77 RUE DES BAS	SCCV	910066919	IG	51,0 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %	
Immobilier d'Entreprise									
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE PROMOTION	SNC	535056378	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 %	30,1 %
AF INVESTCO 5	SNC	798601936	entreprise associée	ME	30,1 %	30,1 %	ME	30,1 %	30,1 %
AF INVESTCO 7	SNC	798601936	entreprise associée	ME	30,1 %	30,1 %	ME	30,1 %	30,1 %

Société	Forme juridique	Siren	31/12/2022			31/12/2021			
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration	
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 %	15,1 %
PASCALPROPCO	SASU	437929813	entreprise associée	ME	15,1 %	15,1 %	ME	15,1 %	15,1 %
ISSY CŒUR DE VILLE PROMOTION BUREAUX	SNC	829845536		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %

La liste complète des sociétés du périmètre est disponible sur simple demande auprès de la direction des relations investisseurs investisseurs@altarea.com

### 4.3 Évolution du périmètre de consolidation

(en nombre de sociétés)	31/12/2021	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	31/12/2022
Filiales en intégration globale	355	40	39		(40)	4	398
Coentreprises <sup>(a)</sup>	126	1	11		(6)	(4)	128
Entreprises associées <sup>(a)</sup>	65	1	5		(1)		70
<b>TOTAL</b>	<b>546</b>	<b>42</b>	<b>55</b>	<b>-</b>	<b>(47)</b>	<b>-</b>	<b>596</b>

(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)	31/12/2022	31/12/2021
Investissement en titres consolidés	(15,2)	(1,1)
Dette sur acquisition de titres de participation consolidés	-	-
Trésorerie des sociétés acquises	11,4	17,9
<b>TOTAL</b>	<b>(3,7)</b>	<b>16,7</b>

Au cours de l'exercice, le Groupe a notamment

- acquis 100 % d'un promoteur toulousain, XF ;
- acquis de nouvelles sociétés dans le cadre du développement de nouvelles activités, ou dans le cadre du développement d'opérations de Promotion.

En 2021, le Groupe a acquis la société SNC Orgeval, détentrice d'un immeuble au coût.

### 4.4 Regroupements d'entreprises

Fin juillet 2022, le Groupe via sa filiale Alta Penthièvre a acquis 100 % d'un promoteur toulousain, XF. À compter de cette date, l'ensemble des filiales est consolidé par intégration globale et sa performance commerciale est intégrée au secteur d'activité Logement.

Le prix d'acquisition de cette société s'élève à 11,5 millions d'euros.

Conformément à la norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprises », les actifs acquis et les passifs assumés de la société ont été évalués à la juste valeur. Une fois ces valeurs constatées dans l'état de la situation financière à la date d'acquisition, 11,4 millions d'euros d'actifs incorporels et goodwill ont été comptabilisés.

L'écart d'acquisition est définitif et a été alloué au secteur d'activité du Groupe, Logement.

Le Groupe intégré contribue à hauteur de 12,5 millions d'euros au chiffre d'affaires du Groupe au 31 décembre 2022.

## 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 coentreprises, ainsi que dans les entreprises associées y compris les créances rattachées à ces participations.

### 4.5.1 Valeur en équivalence des coentreprises et des entreprises associées et créances rattachées

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Valeur en équivalence des coentreprises	52,4	57,4
Valeur en équivalence des entreprises associées	28,6	5,8
<b>Valeur des participations mises en équivalence</b>	<b>81,0</b>	<b>63,2</b>
Créances sur coentreprises	84,6	62,9
Créances sur entreprises associées	105,6	113,1
<b>Créances sur les participations mises en équivalence</b>	<b>190,2</b>	<b>176,0</b>
<b>TOTAL DES TITRES ET DES CRÉANCES SUR LES PARTICIPATIONS MISES EN ÉQUIVALENCE</b>	<b>271,2</b>	<b>239,2</b>

### 4.5.2 Principaux éléments du bilan et du compte de résultat des coentreprises et des entreprises associées

(en millions d'euros)	Coentreprises	Entreprises Associées	31/12/2022	Coentreprises	Entreprises associées	31/12/2021
<b>ÉLÉMENTS DU BILAN EN QUOTE-PART :</b>						
Actifs non courants	143,0	138,3	281,3	128,8	171,0	299,8
Actifs courants	343,3	173,7	517,0	313,1	203,6	516,7
<b>Total Actifs</b>	<b>486,3</b>	<b>312,1</b>	<b>798,4</b>	<b>441,9</b>	<b>374,6</b>	<b>816,5</b>
Passifs non courants	101,4	140,1	241,5	89,1	181,2	270,3
Passifs courants	332,5	143,3	475,8	295,4	187,6	483,0
<b>Total Dettes</b>	<b>433,9</b>	<b>283,4</b>	<b>717,4</b>	<b>384,5</b>	<b>368,8</b>	<b>753,3</b>
<b>Actif net en équivalence</b>	<b>52,4</b>	<b>28,6</b>	<b>81,0</b>	<b>57,4</b>	<b>5,8</b>	<b>63,2</b>
<b>ÉLÉMENTS DU COMPTE DE RÉSULTAT EN QUOTE-PART :</b>						
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>12,0</b>	<b>39,1</b>	<b>51,2</b>	<b>11,9</b>	<b>2,3</b>	<b>14,2</b>
Coût de l'endettement net	(1,5)	(4,2)	(5,7)	(1,4)	(3,9)	(5,3)
Autres résultats financiers	(3,8)	(0,2)	(4,0)	(2,6)	(0,5)	(3,1)
Résultat de cession des participations	0,0	-	0,0	-	-	-
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>6,8</b>	<b>35,7</b>	<b>42,4</b>	<b>7,8</b>	<b>(2,0)</b>	<b>5,8</b>
Impôts sur les sociétés	0,0	(0,3)	(0,2)	0,6	(0,2)	0,4
<b>Résultat net en équivalence (après impôt)</b>	<b>6,8</b>	<b>35,4</b>	<b>42,2</b>	<b>8,4</b>	<b>(2,2)</b>	<b>6,2</b>
Résultat hors groupe	-	(0,0)	(0,0)	(0,0)	0,0	(0,0)
Résultat net, part du groupe	6,8	35,4	42,2	8,4	(2,2)	6,2

Le chiffre d'affaires réalisé avec les coentreprises par le Groupe s'établit à 3,9 millions d'euros au 31 décembre 2022, contre 17,4 millions d'euros au 31 décembre 2021.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 8,2 millions d'euros au 31 décembre 2022, contre 5,3 millions d'euros au 31 décembre 2021.

### 4.5.3 Engagements donnés ou reçus au titre des coentreprises (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 coentreprises, des garanties financières d'achèvement de travaux ont été données pour 63,3 millions d'euros au 31 décembre 2022.

## 4.6 Actifs financiers courants et non courants

Au 31 décembre 2022, les actifs financiers courant et non courant s'élèvent à 95,2 millions d'euros (contre 44,0 millions d'euros au 31 décembre 2021) et sont principalement constitués :

- de titres non consolidés (principalement « courant ») pour un montant de 49,3 millions d'euros ;
- de dépôts et cautionnement versés sur des projets, pour un montant 8,3 millions d'euros (comme au 31 décembre 2021) ;
- de prêts et créances, comptabilisés au coût amorti, pour un montant 21,6 millions d'euros (contre 31,5 millions d'euros au 31 décembre 2021).

## NOTE 5 RÉSULTAT

### 5.1 Marge immobilière

La marge immobilière du groupe Altareit s'établit en 2022 à 176,6 millions d'euros contre 237,9 millions d'euros en 2021.

Le *Backlog* Logement des sociétés intégrées globalement s'élève à 3 275 millions d'euros au 31 décembre 2022.

Le *Backlog* Promotion Immobilier d'entreprise des sociétés intégrées globalement s'élève à 349 millions d'euros au 31 décembre 2022.

### 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)	31/12/2022	31/12/2021
Intérêts obligataires et bancaires	(20,3)	(23,1)
Intérêts sur avance d'associés	2,7	2,3
Autres produits et charges financiers	2,5	(0,0)
<b>Produits et charges financiers FFO</b>	<b>(15,1)</b>	<b>(20,8)</b>
Étalement des frais d'émission d'emprunt et autres charges calculées <sup>(a)</sup>	6,1	(1,8)
<b>COÛT DE L'ENDETTEMENT NET</b>	<b>(8,9)</b>	<b>(22,6)</b>

(a) Étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts conformément à la norme IFRS 9, et du gain réalisé sur les rachats de la souche obligataire (montants rachetés inférieurs au pair).

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)	31/12/2022	31/12/2021
<b>Impôt courant</b>	<b>(23,3)</b>	<b>(19,7)</b>
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	(12,2)	(19,2)
Écarts d'évaluation	0,4	0,0
Juste valeur des immeubles de placement	(0,7)	(1,2)
Juste valeur des instruments financiers de couverture	(0,2)	0,0
Marge à l'avancement	(6,2)	14,3
Autres différences temporelles	9,7	(2,8)
<b>Impôt différé</b>	<b>(9,3)</b>	<b>(8,9)</b>
<b>TOTAL PRODUIT (CHARGE) D'IMPÔT</b>	<b>(32,5)</b>	<b>(28,6)</b>

#### Taux effectif d'impôt

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
<b>Résultat avant impôt des sociétés intégrées</b>	<b>79,5</b>	<b>112,6</b>
<b>Économie (charge) d'impôt du groupe</b>	<b>(32,5)</b>	<b>(28,6)</b>
<b>TAUX EFFECTIF D'IMPÔT</b>	<b>(40,88) %</b>	<b>(25,38) %</b>
Taux d'impôt en France	25,83 %	27,37 %
<b>Impôt théorique</b>	<b>(20,5)</b>	<b>(30,8)</b>
<b>Écart entre l'impôt théorique et l'impôt réel</b>	<b>(12,0)</b>	<b>2,2</b>
Écarts liés au traitement des déficits	-	(1,0)
Autres différences permanentes et différences de taux	(12,0)	3,3

**Actifs et passifs d'impôts différés**

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Déficits fiscaux activés	17,3	29,6
Écarts d'évaluation	(29,0)	(27,2)
Juste valeur des immeubles de placement	(3,7)	(3,0)
Juste valeur des instruments financiers	(0,4)	(0,2)
Marge à l'avancement	(68,0)	(60,8)
Autres différences temporelles	7,6	(2,1)
<b>IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS AU BILAN</b>	<b>(76,0)</b>	<b>(63,7)</b>

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 25,83 %, taux fixé par la loi de finances pour 2022.

**5.4 Résultat par action**

Le résultat net par action non dilué (résultat de base par action) ainsi que le résultat net dilué par action sont définis dans la note 2.3.13 « Résultat par action ».

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)	31/12/2022	31/12/2021
<b>Numérateur</b>		
Résultat net, part du Groupe	74,4	72,2
<b>Dénominateur</b>		
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	1 748 412	1 748 440
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	1 748 412	1 748 440
<b>RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, NON DILUÉ PAR ACTION (EN €)</b>	<b>42,57</b>	<b>41,32</b>
<b>RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, DILUÉ PAR ACTION (EN €)</b>	<b>42,57</b>	<b>41,32</b>

## 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
<b>Nombre d'actions émises au 31 décembre 2020</b>	<b>1 750 487</b>	<b>1,50</b>	<b>2 626 731<sup>(a)</sup></b>
Aucune modification sur l'exercice 2021			
<b>Nombre d'actions émises au 31 décembre 2021</b>	<b>1 750 487</b>	<b>1,50</b>	<b>2 626 731<sup>(a)</sup></b>
Aucune modification sur l'exercice 2022			
<b>NOMBRE D'ACTIONNAIRES ÉMIS AU 31 DÉCEMBRE 2022</b>	<b>1 750 487</b>	<b>1,50</b>	<b>2 626 731<sup>(a)</sup></b>

(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 16,0 millions d'euros en 2022, contre 15,3 millions d'euros en 2021.

##### Attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2021		Modifications des droits <sup>(a)</sup>	Droits en circulation au 31/12/2022	
			Attributions	Livraisons			
<b>Plan d'attribution sur titres Altarea</b>							
19 mars 2019	41 531	19 mars 2022	18 452	(17 513)	(939)		
6 juin 2019	1 355	20 mars 2022	1 140	(940)	(200)		
21 avril 2020	13 487	21 avril 2022	13 168	(12 584)	(584)		
22 avril 2020	27 364	22 avril 2023	23 880		(2 940)	20 940	
31 mars 2021	93 605	1 <sup>er</sup> avril 2022	90 278	(87 240)	(3 038)		
30 avril 2021	45 125 <sup>(b)</sup>	31 mars 2024	42 588		(4 960)	37 628	
4 juin 2021	27 500 <sup>(b)</sup>	31 mars 2025	27 500		(6 378)	21 122	
4 juin 2021	45 500 <sup>(b)</sup>	31 mars 2025	42 693		(30 485)	12 208	
4 juin 2021	14 000 <sup>(b)</sup>	31 mars 2025	14 000		(1 250)	12 750	
4 juin 2021	23 700 <sup>(b)</sup>	31 mars 2025	14 684		(10 689)	3 995	
1 <sup>er</sup> mars 2022	14 000 <sup>(b)</sup>	31 mars 2025	14 000		-	14 000	
31 mars 2022	66 931	1 <sup>er</sup> avril 2023	66 931		(767)	66 164	
31 mars 2022	20 983	1 <sup>er</sup> avril 2024	20 983		(235)	20 748	
31 mars 2022	47 890 <sup>(b)</sup>	1 <sup>er</sup> avril 2024	47 890		(1 625)	46 265	
30 avril 2022	3 250 <sup>(b)</sup>	31 mars 2025	3 250		(2 275)	975	
30 avril 2022	1 250 <sup>(b)</sup>	31 mars 2025	1 250		-	1 250	
12 septembre 2022	6 000 <sup>(b)</sup>	31 mars 2027	6 000			6 000	
12 septembre 2022	40 000 <sup>(b)</sup>	31 mars 2029	40 000			40 000	
1 <sup>er</sup> octobre 2022	1 500 <sup>(b)</sup>	31 mars 2025	1 500			1 500	
2 novembre 2022	900	2 novembre 2023	900			900	
<b>TOTAL</b>	<b>535 871</b>		<b>288 383</b>	<b>202 704</b>	<b>(118 277)</b>	<b>(66 365)</b>	<b>306 445</b>

(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.

#### 6.1.2 Dividendes proposés et versés

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée en 2022 au titre de l'exercice 2021.

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

## 6.2 Endettement financier net et sûretés

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

(en millions d'euros)	31/12/2021	Flux de trésorerie	Variation «non cash»				31/12/2022	
			Étalement des frais d'émission	Changement de périmètre	Actualisation	Changement de méthode		Reclassement
Placement obligataire et privé (hors intérêts courus)	496,8	(162,5)	1,2	1,6	(0,2)	-	-	336,9
Titres négociables à court et moyen terme	409,0	(187,0)	-	-	-	-	-	222,0
Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	322,5	13,0	1,5	17,0	0,0	-	-	354,0
<b>Endettement obligataire et bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires</b>	<b>1 228,3</b>	<b>(336,5)</b>	<b>2,7</b>	<b>18,7</b>	<b>(0,1)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>913,0</b>
Intérêts courus sur emprunts obligataires et bancaires	7,9	(0,0)	-	0,0	-	-	-	7,8
<b>ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE HORS DÉCOUVERTS BANCAIRES</b>	<b>1 236,1</b>	<b>(336,6)</b>	<b>2,7</b>	<b>18,7</b>	<b>(0,1)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>920,8</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(1 355,4)	556,8	-	-	-	-	-	(798,6)
Découverts bancaires	12,3	11,4	-	-	-	-	-	23,8
<b>Trésorerie nette</b>	<b>(1 343,1)</b>	<b>568,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(774,8)</b>
<b>ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE NET</b>	<b>(107,0)</b>	<b>231,7</b>	<b>2,7</b>	<b>18,7</b>	<b>(0,1)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>146,0</b>
Avances actionnaire, Groupe et associés	288,6	(127,8)	-	34,3	-	-	-	195,0
Intérêts courus sur avances actionnaire, Groupe et associés	0,0	0,0	-	-	-	-	-	0,0
Obligations locatives	157,7	(17,7)	-	0,2	-	-	26,9	167,2
<b>ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>339,3</b>	<b>86,2</b>	<b>2,7</b>	<b>53,2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26,9</b>	<b>508,2</b>

### 6.2.1 Endettement financier net obligataire et bancaire

L'endettement financier net obligataire et bancaire du Groupe s'élève à 146,0 millions d'euros au 31 décembre 2022 contre (107,0) millions d'euros au 31 décembre 2021.

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

- des emprunts auprès des établissements de crédit pour 216,4 millions d'euros, contre 208,1 millions d'euros au 31 décembre 2021 ;
- des financements bancaires des opérations de promotion pour 137,7 millions d'euros, contre 114,4 millions d'euros au 31 décembre 2021.

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

- diminué ses émissions de titres négociables (moins 187 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) ;

- racheté par le biais d'une offre publique lancée en juin 2022, 99,6 millions d'euros d'obligations Altareit d'échéance juillet 2025 affichant un coupon de 2,875 % ;
- racheté par le biais d'une offre publique en décembre 2022, 61,6 millions d'euros d'obligations Altareit d'échéance juillet 2025 affichant un coupon de 2,875 %.

Les financements ne sont pas tous tirés dans leur totalité au 31 décembre 2022.

Le compte courant passif envers Altarea SCA s'élève à 112,2 millions d'euros au 31 décembre 2022, contre 219,5 millions d'euros au 31 décembre 2021.

Les variations de périmètre sont notamment liées à des changements de mode de consolidation de certaines sociétés et à l'acquisition du promoteur XF.

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

#### Trésorerie nette

La trésorerie nette s'élève à 774,8 millions d'euros, dont des équivalents de trésorerie (principalement des comptes à terme – pour 97,6 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)	31/12/2022	31/12/2021
< 3 mois	302,0	138,9
De 3 à 6 mois	3,2	95,2
De 6 à 9 mois	27,9	114,2
De 9 à 12 mois	7,0	93,8
<b>À moins de 1 an</b>	<b>340,2</b>	<b>442,1</b>
À 2 ans	89,2	129,0
À 3 ans	402,8	86,2
À 4 ans	56,4	540,1
À 5 ans	60,0	56,0
<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>608,4</b>	<b>811,3</b>
<b>Plus de 5 ans</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Frais d'émission restant à amortir	(4,0)	(5,0)
<b>TOTAL ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE BRUT</b>	<b>944,6</b>	<b>1 248,5</b>

La part à moins d'un an de l'endettement obligataire et bancaire diminue de part l'échéancier des programmes de NEU-CP. La part entre un et cinq ans diminue suite au rachat de souche obligataire notamment.

### Échéancier des intérêts à payer dans le futur

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
< 3 mois	2,3	1,0
De 3 à 6 mois	2,4	0,9
De 6 à 9 mois	8,3	8,4
De 9 à 12 mois	2,4	0,9
<b>À MOINS DE 1 AN</b>	<b>15,3</b>	<b>11,2</b>
À 2 ans	16,3	17,4
À 3 ans	12,8	15,6
À 4 ans	0,0	14,7
À 5 ans	4,8	–
<b>DE 1 À 5 ANS</b>	<b>33,9</b>	<b>47,6</b>

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

## Ventilation par sûretés de l'endettement obligataire et bancaire

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Promesses d'hypothèques	131,8	114,4
Privilège de prêteur de denier	9,9	10,8
Caution donnée par Altarea SCA	204,0	200,0
Non garanti	602,9	928,3
<b>TOTAL</b>	<b>948,6</b>	<b>1 253,5</b>
Frais d'émission restant à amortir	(4,0)	(5,0)
<b>TOTAL ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE BRUT</b>	<b>944,6</b>	<b>1 248,5</b>

## 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 2022	600,1	344,5	944,6
Au 31 décembre 2021	744,4	504,1	1 248,5

La valeur de marché des dettes à taux fixe s'élève à 304,0 millions d'euros au 31 décembre 2022, contre 534,0 millions d'euros au 31 décembre 2021.

## 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 167,1 millions d'euros au 31 décembre 2022 contre 157,7 millions au 31 décembre 2021.

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)	31/12/2022	31/12/2021
< 3 mois	4,6	4,2
De 3 à 6 mois	4,6	4,1
De 6 à 9 mois	4,5	4,1
De 9 à 12 mois	4,5	4,1
<b>À moins de 1 an</b>	<b>18,1</b>	<b>16,5</b>
À 2 ans	18,0	15,2
À 3 ans	17,7	14,9
À 4 ans	18,3	14,8
À 5 ans	16,5	15,9
<b>De 1 à 5 ans</b>	<b>70,5</b>	<b>60,8</b>
<b>Plus de 5 ans</b>	<b>78,6</b>	<b>80,5</b>
<b>TOTAL OBLIGATIONS LOCATIVES</b>	<b>167,1</b>	<b>157,7</b>

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

(en millions d'euros)	Flux de trésorerie
Émission d'emprunts et autres dettes financières	216,4
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	(680,8)
<b>Variation des emprunts et autres dettes financières</b>	<b>(464,4)</b>
Remboursement des obligations locatives	(17,7)
Variation de trésorerie	(568,3)
<b>TOTAL VARIATION ENDETTEMENT FINANCIER NET (TFT)</b>	<b>(1 050,3)</b>
Endettement obligataire et bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires	(336,5)
Trésorerie nette	(568,3)
Avances actionnaire, Groupe et associés	(127,8)
Obligations locatives	(17,7)
<b>TOTAL VARIATION ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>(1 050,3)</b>

### 6.3 Provisions

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Provision pour indemnité de départ en retraite	8,9	10,4
Autres provisions	9,1	6,7
<b>TOTAL PROVISIONS</b>	<b>18,0</b>	<b>17,1</b>

**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 copromoteurs ;
- 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	31/12/2022	31/12/2021
<b>Écarts d'acquisition</b>	<b>441,1</b>	<b>(243,7)</b>	<b>197,4</b>	<b>192,1</b>
<b>Marques</b>	<b>105,4</b>		<b>105,4</b>	<b>105,4</b>
<b>Relations clientèles</b>	<b>201,2</b>	<b>(194,4)</b>	<b>6,7</b>	<b>-</b>
Logiciels, brevets & droits similaires	27,5	(23,4)	4,1	6,2
Droit au bail	0,3		0,3	0,3
Autres	0,2	(0,0)	0,2	0,2
<b>Autres immobilisations incorporelles</b>	<b>28,0</b>	<b>(23,4)</b>	<b>4,6</b>	<b>6,7</b>
<b>TOTAL</b>	<b>775,7</b>	<b>(461,5)</b>	<b>314,2</b>	<b>304,1</b>

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
<b>Valeur nette en début de période</b>	<b>304,1</b>	<b>303,3</b>
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	0,1	2,7
Cession et mise au rebut	(0,0)	(0,0)
Variation de périmètre et autres	13,6	0,3
Dotations nettes aux amortissements	(3,5)	(2,1)
<b>VALEUR NETTE EN FIN DE PÉRIODE</b>	<b>314,2</b>	<b>304,1</b>

**Écarts d'acquisition**

Les tests de perte de valeur ont été réalisés sur la base des hypothèses des activités, en adéquation avec les prévisions macro-économiques ; 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 compris entre 9,25 % et 9,75 % ;
- 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 2,25 %.

Au 31 décembre 2022, 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 - 0,25 % 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 2022.

**Marques**

Le Groupe détient plusieurs marques, d'un montant total de 105,4 millions d'euros, qui 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 2022.

## 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 Amortissements	Droits d'utilisation nets
<b>Au 31 décembre 2021</b>	<b>152,8</b>	<b>4,2</b>	<b>0,7</b>	<b>157,6</b>	<b>(27,3)</b>	<b>(1,7)</b>	<b>(0,6)</b>	<b>(29,6)</b>	<b>128,0</b>
Nouveaux contrats/ Dotations	25,5	1,6	-	27,2	(15,9)	(1,3)	(0,1)	(17,3)	9,9
Résiliations de contrats/ Reprises	(2,6)	(1,2)	(0,5)	(4,3)	2,5	1,0	0,5	4,1	(0,2)
<b>AU 31 DÉCEMBRE 2022</b>	<b>175,7</b>	<b>4,6</b>	<b>0,2</b>	<b>180,5</b>	<b>(40,7)</b>	<b>(2,0)</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(42,9)</b>	<b>137,7</b>

Les actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux immobiliers concernent essentiellement les locations des locaux occupés par les salariés du Groupe, et les locations de véhicules.

Ces actifs sont évalués initialement au coût en contrepartie d'une obligation locative (se référer à la note 6.2). Ils sont amortis linéairement sur la durée raisonnablement certaine de location.

La durée de location retenue pour chaque contrat correspond à la durée raisonnablement certaine de location, c'est-à-dire, la durée non résiliable ajustée des options de résiliation anticipée que le Groupe a la certitude raisonnable de ne pas exercer et les options de prolongation que le Groupe a la certitude raisonnable d'exercer.

Les variations sont liées à la signature de nouveaux baux immobiliers et/ou à la révision des contrats comme :

- la modification du contrat de location ;

- la réévaluation à la hausse ou à la baisse de la durée de location ou du montant des loyers indexés sur un indice ou un taux.

## 7.3 Immeubles de placement

Les immeubles de placement concernent :

- un centre commercial à Orgeval, évalué au coût ; 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.

La revue des projets a conduit à enregistrer une dépréciation et à transférer certains projets. en stock suite au changement de nature de ces derniers (opération de promotion immobilière).

## 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)	31/12/2022	31/12/2021	Flux		
			Généré par l'activité	Variation de périmètre et transfert	Changement de méthode comptable
<b>Stocks et en-cours nets</b>	<b>1 116,9</b>	<b>883,4</b>	<b>176,9</b>	<b>56,6</b>	-
<b>Actifs sur contrats</b>	<b>723,1</b>	<b>714,1</b>	<b>(34,8)</b>	<b>43,8</b>	-
Créances clients nettes	303,5	285,5	6,4	11,6	-
Autres créances d'exploitation nettes	436,5	404,3	26,3	5,4	-
<b>Créances clients et autres créances d'exploitation nettes</b>	<b>740,0</b>	<b>689,9</b>	<b>32,7</b>	<b>17,0</b>	-
<b>Passifs sur contrats</b>	<b>(351,4)</b>	<b>(168,1)</b>	<b>(182,8)</b>	<b>(0,5)</b>	-
Dettes fournisseurs	(904,5)	(967,4)	83,9	(20,4)	-
Autres dettes d'exploitation	(466,2)	(472,8)	50,3	(43,7)	-
<b>Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation</b>	<b>(1 370,7)</b>	<b>(1 440,2)</b>	<b>134,2</b>	<b>(64,1)</b>	-
<b>BFR D'EXPLOITATION</b>	<b>858,0</b>	<b>679,0</b>	<b>126,2</b>	<b>52,8</b>	-

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
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2021</b>	<b>867,6</b>	<b>(21,7)</b>	<b>845,9</b>
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
<b>Au 31 décembre 2021</b>	<b>899,9</b>	<b>(16,5)</b>	<b>883,4</b>
Variation	187,3	0,6	187,8
Dotations	–	(18,3)	(18,3)
Reprises	–	7,4	7,4
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	23,7	0,5	24,2
Variation de périmètre	32,4	–	32,4
<b>AU 31 DÉCEMBRE 2022</b>	<b>1 143,3</b>	<b>(26,4)</b>	<b>1 116,9</b>

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

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

## 7.4.2 Créances clients et autres créances

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
<b>Créances clients et comptes rattachés brut</b>	<b>304,8</b>	<b>286,8</b>
<b>Perte de valeur à l'ouverture</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(0,8)</b>
Dotations	(0,2)	(0,5)
Variations de périmètre	0,1	(0,2)
Reprises	0,1	0,2
<b>Perte de valeur à la clôture</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(1,3)</b>
<b>CRÉANCES CLIENTS NETTES</b>	<b>303,5</b>	<b>285,5</b>
Avances et acomptes versés	45,9	36,9
Créances de TVA	295,5	290,7
Débiteurs divers	29,3	23,2
Charges constatées d'avance	58,5	45,9
Comptes mandants débiteurs	8,8	8,6
<b>Total autres créances d'exploitation brutes</b>	<b>438,1</b>	<b>405,3</b>
<b>Perte de valeur à l'ouverture</b>	<b>(1,0)</b>	<b>(1,1)</b>
Dotations	(1,2)	(0,2)
Reprises	0,6	0,3
<b>Perte de valeur à la clôture</b>	<b>(1,6)</b>	<b>(1,0)</b>
<b>CRÉANCES D'EXPLOITATION NETTES</b>	<b>436,5</b>	<b>404,3</b>
<b>CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION</b>	<b>740,0</b>	<b>689,9</b>
Créances sur cession d'immobilisations	0,2	0,2
<b>CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES</b>	<b>740,2</b>	<b>690,0</b>

### Détail des créances clients exigibles

(en millions d'euros)	31/12/2022
<b>Total brut créances clients</b>	<b>304,8</b>
Dépréciations sur créances clients	(1,3)
<b>TOTAL NET CRÉANCES CLIENTS</b>	<b>303,5</b>
Clients factures à établir	(36,9)
Clients non exigibles	(39,3)
<b>CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS EXIGIBLES</b>	<b>227,3</b>

(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	227,3	155,5	–	45,0	3,8	23,1

#### Créances clients

Les créances au titre des ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) sont enregistrées toutes taxes comprises et sont appelées en fonction de l'avancement des programmes immobiliers. Les créances clients liées à l'activité de promotion résultent de la transformation des actifs sur contrats (en créances) au fur et à mesure des appels de fonds auprès des clients, traduisant le droit inconditionnel du Groupe à recevoir de la trésorerie.

#### 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)	31/12/2022	31/12/2021
<b>DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>904,5</b>	<b>967,4</b>
Avances et acomptes reçus des clients	3,6	0,8
TVA collectée	281,4	294,2
Autres dettes fiscales et sociales	56,9	47,5
Produits constatés d'avance	2,7	2,6
Autres dettes	112,8	119,2
Comptes mandants créditeurs	8,8	8,6
<b>AUTRES DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>466,2</b>	<b>472,8</b>
Dettes sur immobilisations	3,7	3,7
<b>DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES</b>	<b>1 374,4</b>	<b>1 443,9</b>

## 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 Groupe ne réalisant aucune transaction en devise étrangère, il n'est pas soumis au risque de change.

## 8.1 Valeur comptable des instruments financiers par catégorie

Au 31 décembre 2022

	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 <sup>(a)</sup>	Niveau 2 <sup>(b)</sup>	Niveau 3 <sup>(c)</sup>
<i>(en millions d'euros)</i>									
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>284,5</b>	<b>81,0</b>	<b>201,9</b>	<b>-</b>	<b>1,6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,6</b>
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	271,2	81,0	190,2	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers non courants	13,3	-	11,7	-	1,6	-	-	-	1,6
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>1 620,7</b>	<b>-</b>	<b>1 571,9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>48,1</b>	<b>48,1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Clients et autres créances	740,2	-	740,2	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers courant	81,9	-	33,7	-	-	48,1	48,1	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	798,6	-	798,6	-	-	-	-	-	-
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>753,9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>753,9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Emprunts et dettes financières	753,5	-	-	753,5	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	0,4	-	-	0,4	-	-	-	-	-
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>1 927,7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 927,7</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>
Emprunts et dettes financières	553,2	-	-	553,2	-	-	-	-	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 374,4	-	-	1 374,4	-	-	-	-	-

(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 les 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 2021

	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 <sup>(a)</sup>	Niveau 2 <sup>(b)</sup>	Niveau 3 <sup>(c)</sup>
<i>(en millions d'euros)</i>									
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>254,3</b>	<b>63,2</b>	<b>186,9</b>	<b>-</b>	<b>4,2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4,2</b>
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
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>2 074,4</b>	<b>-</b>	<b>2 024,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>50,1</b>	<b>50,1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Clients et autres créances	690,0	-	690,0	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers courant	29,0	-	29,0	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 355,4	-	1 305,3	-	-	50,1	50,1	-	-
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>948,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>948,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Emprunts et dettes financières	947,9	-	-	947,9	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	0,6	-	-	0,6	-	-	-	-	-
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>2 190,8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 190,8</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>
Emprunts et dettes financières	746,8	-	-	746,8	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	0,0	-	-	-	-	0,0	-	0,0	-
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 les 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.

Les instruments dérivés ont été valorisés par actualisation des flux de trésorerie futurs estimés sur la base de la courbe des taux d'intérêt au 31 décembre 2022.

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 2022

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027
Emprunts et dettes bancaires à taux fixe	(344,5)	(338,3)	(337,7)	(0,3)	(0,1)	(0,0)
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(600,1)	(266,1)	(176,9)	(110,1)	(53,8)	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	798,6	-	-	-	-	-
<b>Position nette avant gestion</b>	<b>(146,0)</b>	<b>(604,4)</b>	<b>(514,7)</b>	<b>(110,4)</b>	<b>(53,8)</b>	<b>(0,0)</b>
Swap	-	-	-	-	-	-
Cap	-	-	-	-	-	-
<b>Total Instruments Financiers Dérivés</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>POSITION NETTE APRÈS GESTION</b>	<b>(146,0)</b>	<b>(604,4)</b>	<b>(514,7)</b>	<b>(110,4)</b>	<b>(53,8)</b>	<b>(0,0)</b>

#### 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	-	-	-	-	-
<b>Position nette avant gestion</b>	<b>107,0</b>	<b>(806,3)</b>	<b>(677,3)</b>	<b>(592,0)</b>	<b>(56,0)</b>	<b>-</b>
Swap	-	-	-	-	-	-
Cap	-	-	-	-	-	-
<b>Total Instruments Financiers Dérivés</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>POSITION NETTE APRÈS GESTION</b>	<b>107,0</b>	<b>(806,3)</b>	<b>(677,3)</b>	<b>(592,0)</b>	<b>(56,0)</b>	<b>-</b>

### 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'intérêt	Incidence du gain (-) ou de la perte (+) sur le résultat avant impôt	Incidence sur la valeur en portefeuille d'instruments financiers
31/12/2022	+ 50	- 1,4 million d'euros	-
	- 50	+ 1,1 million d'euros	-
31/12/2021	+ 50	- 0,3 million d'euros	-
	- 50	+ 0,3 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 798,6 millions d'euros au 31 décembre 2022 contre 1 355,4 millions d'euros au 31 décembre 2021, 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 2022, le montant de cette trésorerie s'élève à 427,6 millions d'euros.

À cette date, une trésorerie d'un montant de 371,0 millions d'euros est disponible au niveau Groupe, qui dispose également de 782,2 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 204 millions.

L'emprunt obligataire souscrit par Altareit SCA est également soumis à des covenants de levier (338,5 millions).

	Covenants groupe Altarea	31/12/2022	Covenants Altareit consolidé	31/12/2022
<b>Loan to Value (LTV)</b>				
Dette financière obligataire et bancaire nette /valeur réévaluée du patrimoine de la Société	< 60 %	24,5 %		
<b>Interest Cover Ratio (ICR)</b>				
Résultat opérationnel (colonne FFO ou cash-flow des opérations)/ Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société	> 2	13,0		
<b>Levier</b>				
Gearing : Dette financière nette/Fonds propres			≤ 3,25	0,1
ICR : EBITDA/Frais financiers nets			≥ 2	13,7

### Risque de contrepartie

Dans le cadre de son activité, le Groupe est principalement exposé au risque de contrepartie envers les établissements financiers. Les risques de crédit et/ ou de contrepartie concernent la trésorerie et les équivalents de trésorerie, (éventuellement les produits

dérivés mis en place pour limiter le risque de taux), ainsi que les établissements bancaires auprès desquels ces produits sont placés. Afin de limiter ce risque, le Groupe ne réalise des opérations de couverture ou de placements qu'avec des institutions financières de premier plan, les supports choisis ont un profil de risque très limité, et font l'objet d'un suivi.

## NOTE 9 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

## Actionnariat d'Altareit

(en pourcentage)	31/12/2022		31/12/2021	
	% capital et des droits de vote théoriques	% des droits de vote réels	% capital et des droits de vote théoriques	% des droits de vote réels
Altarea	99,63	99,75	99,63	99,75
Altarea France	0,11	0,11	0,11	0,11
Alta Faubourg <sup>(a)</sup>	0,11	–	0,11	–
Contrôle groupe Altarea	99,85	99,86	99,85	99,86
Autodétention	0,01	–	0,01	–
Public	0,14	0,14	0,14	0,14
<b>TOTAL</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

(a) Actions d'autocontrôle dont les droits de vote y attachés ne peuvent être exercés en assemblée générale conformément aux dispositions de l'article L. 233-31 du Code de commerce.

## 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, présidé et contrôlé par M. Alain Taravella, M. Jacques Ehrmann en est le directeur général ;
- les sociétés contrôlées par M. Alain Taravella qui détiennent des participations dans la société Altarea : AltaGroupe, AltaPatrimoine, et Altager.

Altarea détient Altareit directement à hauteur de 99,63 % du capital et des droits de vote, et indirectement à hauteur de 99,85 %, via Altarea France (elle-même contrôlée à 100 % par Altarea), et Alta Faubourg (filiale à 100 % d'Altareit), qui détiennent chacune 0,11 % du capital et des droits de vote 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 des garanties personnelles (cautions et garanties autonomes, notamment) pour le compte d'Altareit d'un montant pouvant aller globalement jusqu'à 986,5 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 antérieurement appliquées demeurant inchangées. Aussi, une convention d'animation a été conclue en 2022 entre, d'une part, la société AltaGroupe, et, d'autre part, Altarea, Altareit et leurs filiales et sous-filiales, inter alii.

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 (filiale d'Altarea) 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, et est conforme au prix du marché.

(en millions d'euros)	Altafi 2	Altarea et ses filiales	31/12/2022	31/12/2021
Actifs non courants	–	3,1	3,1	3,0
Actifs courants	0,3	28,5	28,8	18,3
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>0,3</b>	<b>31,6</b>	<b>31,9</b>	<b>21,2</b>
Dettes fournisseurs, comptes courants et autres dettes <sup>(a)</sup>	0,8	124,6	125,4	228,5
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>0,8</b>	<b>124,6</b>	<b>125,4</b>	<b>228,5</b>

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

(en millions d'euros)	Altafi 2	Altarea et ses filiales	31/12/2022	31/12/2021
Produits d'exploitation	0,1	10,8	10,9	10,8
Charges d'exploitation	(1,4)	(62,1)	(63,6)	(61,1)
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>(1,4)</b>	<b>(51,3)</b>	<b>(52,7)</b>	<b>(50,3)</b>
Coût de l'endettement net	–	(2,1)	(2,1)	(1,9)
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>(1,4)</b>	<b>(53,4)</b>	<b>(54,8)</b>	<b>(52,2)</b>

## Rémunération de la Gérance

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

La rémunération fixe de la Gérance est de 0,9 million d'euros pour l'année.

La rémunération variable annuelle susceptible d'être versée est pour partie calculée proportionnellement au résultat net consolidé, Part du Groupe, de l'exercice au-delà d'un certain seuil préétabli et pour partie dépendante de l'atteinte d'objectifs extrafinanciers liés au climat et aux ressources humaines. À titre indicatif, elle ressort globalement à 0,5 million d'euros en 2022. Ces éléments de rémunération ont été fixés par le conseil de surveillance en application de la politique de rémunération approuvée par l'assemblée générale du 24 mai 2022.

## Rémunération des principaux cadres salariés du Groupe

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Salaires bruts <sup>(a)</sup>	1,1	1,6
Charges sociales	0,5	0,7
Paiements fondés sur des actions <sup>(b)</sup>	2,2	3,0
Nombre Actions livrées au cours de la période	6 036	20 721
Avantages postérieurs à l'emploi <sup>(c)</sup>	0,0	0,0
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme <sup>(d)</sup>	0,0	0,0
Indemnités de fin de contrat <sup>(e)</sup>	-	-
Contribution patronale sur actions gratuites livrées	0,2	0,7
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,1	0,2

(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.

(en nombre de droits à actions gratuites d'Altarea SCA)	31/12/2022	31/12/2021
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	43 371	53 978

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 souscrites 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.

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

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 ».

(en millions d'euros)	31/12/2021	31/12/2022	à moins d'un an	de un à 5 ans	à plus de cinq ans
<b>Engagements reçus</b>					
Engagements reçus liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements reçus liés au périmètre	4,1	6,4	-	6,4	-
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	8,1	12,9	12,6	0,3	0,0
Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)	7,8	12,6	12,6	-	-
Cautions reçues des locataires	0,3	0,3	-	0,3	0,0
<b>TOTAL</b>	<b>12,1</b>	<b>19,3</b>	<b>12,6</b>	<b>6,6</b>	<b>0,0</b>
<b>Engagements donnés</b>					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements donnés liés au périmètre	33,7	13,6	-	13,6	-
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	2 111,9	2 028,2	820,1	1 206,6	1,5
Garanties d'achèvement des travaux (données)	1 883,6	1 809,9	694,4	1 115,4	-
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	155,8	156,9	105,7	51,2	-
Cautions d'indemnités d'immobilisation	61,1	43,5	16,6	25,4	1,5
Autres cautions et garanties données	11,4	18,0	3,4	14,6	-
<b>TOTAL</b>	<b>2 145,6</b>	<b>2 041,8</b>	<b>820,1</b>	<b>1 220,2</b>	<b>1,5</b>

**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 a, dans le cadre de son acquisition du promoteur XF, reçu une garantie de passif de la part des cédants à hauteur de 2,3 millions d'euros à échéance fin juillet 2025.

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 13,6 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'assurances. 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

Des propositions de rectification concernant les droits d'enregistrement liés à la cession, par la société Alta Faubourg, des actions Semmaris en 2018 et 2020 ont été reçues en 2021 et 2022. Les droits d'enregistrement étant garantis par la société Alta Faubourg, le risque, qui s'élevait à 11,0 millions d'euros en droits et pénalités de retard, était porté par le Groupe. La société disposait de solides arguments pour contester les redressements qui n'avaient pas été provisionnés. Par courrier en date du 23 août 2022, l'administration fiscale a abandonné l'ensemble des rectifications proposées.

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 pour lesquels la procédure est en cours.

Concernant le litige Primonial, en accord avec ses conseils, aucune provision n'a été comptabilisée par le Groupe (se référer à la note 4.1 « Faits significatifs »).

## NOTE 11 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE

Le 21 février 2023, le Groupe, déjà actionnaire de Woodeum à hauteur de 50 % du capital depuis juillet 2019, a annoncé avoir acquis le solde du capital de Woodeum auprès de WO2 Holding, et devient ainsi actionnaire unique de la marque leader en France de l'immobilier résidentiel bas carbone en bois massif. Dans un contexte de changement climatique et d'évolution de la réglementation, cette acquisition confirme l'ambition du Groupe d'accélérer sa transition vers le logement bas carbone, en renforçant les moyens donnés à Woodeum pour poursuivre sa dynamique de croissance.

## NOTE 12 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

(en millions d'euros)	E&Y				Grant Thornton				Mazars				Autres				Total			
	Montant		%		Montant		%		Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<b>Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés</b>																				
■ Altareit SCA	0,3	0,0	36 %	2 %	0,3	0,1	66 %	36 %	-	-	0 %	0 %	-	-	0 %	0 %	0,5	0,1	34 %	7 %
■ Filiales intégrées globalement	0,5	1,1	63 %	98 %	0,1	0,1	14 %	64 %	0,4	-	100 %	0 %	0,1	0,1	100 %	101 %	1,0	1,3	62 %	93 %
<b>Services autres que la certification des comptes</b>																				
■ Altareit SCA	0,0	-	1 %	0 %	0,1	-	20 %	0 %	-	-	0 %	0 %	-	-	0 %	0 %	0,1	-	5 %	0 %
■ Filiales intégrées globalement	-	-	0 %	0 %	-	-	0 %	0 %	-	-	0 %	0 %	-	(0,0)	0 %	(1) %	-	(0,0)	0 %	(0) %
<b>TOTAL</b>	<b>0,8</b>	<b>1,1</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>0,4</b>	<b>0,2</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>0,4</b>	<b>-</b>	<b>100 %</b>	<b>0 %</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>1,6</b>	<b>1,4</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

## 2.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

### Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, 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 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

## Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 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.

## ■ Évaluation des écarts d'acquisition et des marques

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2022, les écarts d'acquisition et les marques sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de M€302,8, dont M€197,4 relatifs aux écarts d'acquisition principalement liés aux acquisitions des sociétés Cogedim, Pitch Promotion et Histoire &amp; Patrimoine et M€105,4 principalement relatifs aux marques Cogedim, Pitch Promotion et Histoire &amp; 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 2.3.7 de l'annexe aux comptes consolidés, 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 (UGT) ou, le cas échéant, à des groupes d'UGT s'avère supérieure à la valeur recouvrable de l'UGT ou du groupe d'UGT. Elle est imputée en priorité sur l'écart d'acquisition, puis sur les autres actifs incorporels et corporels au prorata de leur valeur comptable (perte réversible).</p> <p>La valeur recouvrable de l'UGT ou du groupe d'UGT 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'UGT ou du groupe d'UGT.</p> <p>La détermination des valeurs d'utilité de chaque groupe d'actifs testé repose sur la méthode des flux de trésorerie actualisés nécessitant l'utilisation d'hypothèses, d'estimations ou d'appréciations de la part de la direction de votre 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. Une perte de valeur est comptabilisée, le cas échéant, si la valeur nette comptable de la marque est supérieure à sa valeur recouvrable.</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.</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus défini par votre groupe relatif à la détermination de la valeur recouvrable des écarts d'acquisition et des marques, regroupés en UGT.</p> <p>Nos travaux ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ prendre connaissance des principes et des méthodes de détermination des valeurs recouvrables des UGT auxquels les écarts d'acquisition sont rattachés ainsi que des actifs nets réévalués correspondants ;</li> <li>■ rapprocher la valeur nette comptable de l'actif net rattaché aux UGT testées avec les données comptables de votre groupe ;</li> <li>■ 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 ;</li> <li>■ 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 ;</li> <li>■ vérifier, par sondages, l'exactitude arithmétique des évaluations retenues par votre groupe.</li> </ul>

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

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2022, les stocks immobiliers sont inscrits au bilan pour un montant de M€1 116,9. La marge immobilière reconnue s'élève à M€176,6 pour l'exercice 2022.</p> <p>Comme indiqué dans la note 2.3.17 de l'annexe aux comptes consolidés, le chiffre d'affaires et les coûts des ventes (marge immobilière) sont reconnus dans les comptes de votre 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 2.3.8 de l'annexe aux comptes consolidés, les stocks sont évalués au prix de revient déduction faite de la quote-part du prix de revient reconnu 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 de votre groupe et des jugements nécessaires de la direction pour la comptabilisation de ces éléments, 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"> <li>■ prendre connaissance du processus et des contrôles mis en œuvre par la direction pour élaborer et mettre à jour les budgets d'opération ;</li> <li>■ examiner 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 sur la base d'un échantillon ;</li> <li>■ examiner les évolutions des marges à terminaison les plus significatives par entretien avec la direction ;</li> <li>■ 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 détail 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 ;</li> <li>■ revoir par entretien avec les opérationnels les opérations significatives présentant des taux de marge inférieurs ou supérieurs au taux de marge moyen des opérations de promotion de votre groupe. Pour ce qui concerne les contrats déficitaires, nous avons examiné les hypothèses retenues pour l'estimation des pertes à terminaison correspondant à ces contrats ;</li> <li>■ 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 ;</li> </ul> <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. Pour les opérations non encore lancées commercialement, nous avons examiné l'existence de perspectives profitables, à partir d'entretiens avec la direction. Pour les projets livrés, nous avons analysé les prix de vente prévisionnels des lots en stock 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.

## Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

### ■ Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

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

En raison des limites techniques inhérentes au macro-balisage des comptes consolidés selon le format d'information électronique unique européen, il est possible que le contenu de certaines balises des notes annexes ne soit pas restitué de manière identique aux comptes consolidés joints au présent rapport.

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

### ■ Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 31 décembre 2022, nos cabinets étaient dans la quinzième 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 24 mars 2023

Les Commissaires aux Comptes

**GRANT THORNTON**

*Membre français de Grant Thornton International*

Pascal Leclerc

**ERNST & YOUNG Audit**

Jean-Roch Varon Soraya Ghannem