

Altareit

Exercice clos le 31 décembre 2022

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International
29, rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine
S.A.S. au capital de € 2 297 184
632 013 843 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

ERNST & YOUNG Audit

Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex
S.A.S. à capital variable
344 366 315 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

Altareit

Exercice clos le 31 décembre 2022

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société Altareit,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Altareit relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

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

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

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

Risque identifié	Notre réponse
<p>Les titres de participation, les créances rattachées à des participations et les prêts figurant au bilan au 31 décembre 2022 pour un montant net de M€ 1 007, représentent un poste significatif du bilan (79 % de l'actif). Les titres de participation sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité. Les créances rattachées à des participations et les prêts rattachés à des participations indirectes sont comptabilisés à leur valeur d'apport ou à leur valeur nominale.</p> <p>Comme indiqué dans la note 3.3.2 « Principes, règles et méthodes comptables » aux paragraphes « Titres de participation » et « Créances rattachées aux participations » de l'annexe aux comptes annuels, la valeur d'utilité des titres de participation est appréciée par la direction en fonction de critères multiples tels que l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de rentabilité, les perspectives de développement à long terme et la conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous filiales. Les créances et les prêts présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement sont dépréciés, en tenant compte notamment des caractéristiques de l'avance, de la capacité de remboursement de la filiale et de ses perspectives d'évolution.</p> <p>L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, éléments qui peuvent correspondre selon le cas à des éléments historiques (situation nette</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation.</p> <p>Nos travaux ont notamment consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ prendre connaissance des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes à l'estimation de la valeur d'utilité des titres de participation ;▶ rapprocher l'actif net retenu par la direction dans ses évaluations avec les données sources issues des comptes des filiales ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques le cas échéant, et examiner les éventuels ajustements opérés ;▶ vérifier, par sondages, l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'utilité retenues ;▶ recalculer, par sondages, les dépréciations enregistrées par votre société. <p>Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont également consisté, le cas échéant, à :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées à des participations et des prêts au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ;▶ examiner la nécessité de comptabiliser une provision pour risques dans les cas où votre société s'est engagée à supporter les pertes d'une filiale présentant des capitaux propres négatifs.

réévaluée) ou à des éléments prévisionnels (perspectives de rentabilité).

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

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

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

■ Autres informations

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

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

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

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

■ Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société 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 annuels

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

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

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

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

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

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

- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 24 mars 2023

Les Commissaires aux Comptes

GRANT THORNTON
Membre français de Grant Thornton International

ERNST & YOUNG Audit

Pascal Leclerc

Jean-Roch Varon

Soraya Ghannem

3.1 Compte de résultat

Compte de résultat (en liste)

Rubriques (en milliers d'euros)	2022	2021
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens et services)	1 124,1	1 124,1
Chiffre d'affaires net	1 124,1	1 124,1
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges		
Autres produits		
Produits d'exploitation	1 124,1	1 124,1
Achats de marchandises		
Variation de stock (marchandises)		
Achats matières premières et autres approvisionnements		
Variations de stock (matières premières et approvisionnements)		
Autres achats et charges externes	5 625,7	3 499,0
Impôts, taxes et versements assimilés	0,5	0,7
Salaires et traitements		
Charges sociales		
Dotations d'exploitation		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres charges	12,0	15,0
Charges d'exploitation	5 638,2	3 514,6
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(4 514,1)	(2 390,5)
Operations en commun		
Bénéfice ou perte transférée		
Perte ou bénéfice transféré		
Produits financiers		
Produits financiers de participations	7 075,3	69 395,8
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	238,2	376,4
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	24 816,1	
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	1 510,4	
Produits financiers	33 640,1	69 772,2
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	27 640,7	291,0
Intérêts et charges assimilées	21 728,5	21 265,7
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Charges financières	49 369,2	21 556,6
RÉSULTAT FINANCIER	(15 729,2)	48 215,5
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	(20 243,3)	45 825,0

Compte de résultat (suite)

Rubriques (en milliers d'euros)	2022	2021
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	12 898,2	26,3
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	547,7	
Produits exceptionnels	13 445,9	26,3
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	3,7	2,7
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	4,0	0,1
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Charges exceptionnelles	7,7	2,7
	13 438,3	23,5
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	(8 234,9)	(11 707,5)
Total des produits	48 210,1	70 922,5
Total des charges	46 780,2	13 366,5
BÉNÉFICE OU PERTE	1 429,9	57 556,0

3.2 Bilan

Bilan actif

Rubriques (en milliers d'euros)	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2022	31/12/2021
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Immobilisations incorporelles en-cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres				
Immobilisations corporelles en-cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	280 898,9	113 750,1	167 148,8	160 167,6
Créances rattachées à des participations	842 289,7	2 032,8	840 256,8	1 012 886,8
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	1 123 188,6	115 782,9	1 007 405,7	1 173 054,4
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commande				
Créances				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres	139 506,5		139 506,5	127 580,0
Capital souscrit – appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 131 191,2)	59 042,3		59 042,3	10 108,6
Disponibilités				
Disponibilités	75 416,8		75 416,8	412 392,2
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance	20,6		20,6	18,9
ACTIF CIRCULANT	273 986,3		273 986,3	550 099,6
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts	428,7		428,7	886,1
Écart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	1 397 603,6	115 782,9	1 281 820,6	1 724 040,1

Bilan passif

Rubriques (en milliers d'euros)	2022	2021
Capital (dont versé 2 626,7)	2 626,7	2 626,7
Primes d'émission, de fusion, d'apport	76 253,6	76 253,6
Écarts de réévaluation	58,4	58,4
Réserve légale	262,6	262,6
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	26,8	26,8
Autres	4 778,6	4 778,6
Report à nouveau	293 176,4	235 620,4
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	1 429,9	57 556,0
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	378 613,1	377 183,1
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	15,6	547,7
PROVISIONS	15,6	547,7
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	344 204,4	507 267,4
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	205 359,4	200 461,0
Emprunts et dettes financières diverses	347 190,8	631 953,3
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours		
Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 087,0	481,4
Dettes fiscales et sociales	4 338,4	6 050,2
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	12,0	15,0
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance		81,0
DETTES	903 192,0	1 346 309,3
Écarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	1 281 820,6	1 724 040,1

3.3 Annexe aux comptes annuels

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

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

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

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

Cette annexe est établie en milliers d'euros. Ces comptes annuels ont été arrêtés le 28 février 2023 après examen par le conseil de surveillance.

3.3.1 Faits significatifs de l'exercice

L'année 2022 a été marquée par la guerre en Ukraine et une dégradation des perspectives économiques, notamment sur le second semestre, avec pour conséquences le développement d'un contexte inflationniste, l'augmentation des taux d'intérêt, la hausse du prix des matières premières et des difficultés d'approvisionnement. L'ensemble de ces éléments ont été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la direction pour l'élaboration des comptes clos au 31 décembre 2022. Cependant, le contexte économique demeurant incertain en 2023, il est difficile d'évaluer son impact sur les activités de la Société et ses résultats, qui serait, en tout état de cause, sans conséquence sur la continuité d'exploitation.

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, 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 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 de la Société, la procédure est en cours. En accord avec ses conseils, la Société n'a comptabilisé aucune provision.

3.3.2 Principes, règles et méthodes comptables

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

Les principes et méthodes comptables sont identiques à ceux appliqués pour l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021. Aucune modification de la présentation des comptes n'est intervenue.

Les principales méthodes utilisées sont décrites ci-après.

Titres de participation

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

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

Créances rattachées aux participations

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

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

Créances

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

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

Actions propres

Les actions propres sont enregistrées dans les comptes suivants :

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

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

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

Les actions propres détenues en vue de leur livraison à ses propres salariés font l'objet d'une provision calculée au prorata de la période d'acquisition écoulée. Les actions propres détenues en vue de leur livraison aux salariés de ses filiales ne font pas l'objet d'une dépréciation dans la mesure où le coût de ces actions propres égal au prix de revient des actions augmenté, le cas échéant de frais de gestion, sera refacturé au moment de leur livraison aux salariés de ses filiales. Ces règles suivent le règlement du CRC n° 2008-15 du 4 décembre 2008.

Autres valeurs mobilières de placement

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

Frais de mise en place des emprunts

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

Provisions

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

3.3.3 Commentaires, chiffres, et tableaux annexes

3.3.3.1 Notes sur le bilan actif

Immobilisations financières

Tableau des immobilisations financières brutes

Immobilisations Financières (en milliers d'euros)	31/12/2021	Augmentation	Diminution	31/12/2022
Titres de participations	248 782,8	32 116,1		280 898,9
Créances financières	1 037 702,9	513 069,9	708 483,1	842 289,7
Créances rattachées à des participations	1 037 702,9	513 069,9	708 483,1	842 289,7
Prêts et autres immobilisations				
TOTAL	1 286 485,7	545 186,0	708 483,1	1 123 188,6

L'évolution du poste « Créances rattachées à des participations » est notamment liée à l'évolution des créances suivantes : Alta Faubourg pour - 41 058 milliers d'euros, Cogedim pour - 156 022 milliers d'euros, Alta Penthièvre pour 1 017 milliers d'euros, Alta Percier Holding pour 634 milliers d'euros et SIAP Rome pour 16 milliers d'euros.

L'augmentation du poste « titres de participations » est due à l'augmentation de capital de la SAS Alta Penthièvre par incorporation de créances pour un montant de 29 816 milliers d'euros ainsi qu'à une prise de participation dans les sociétés Altarea Investment Managers et Holdco Alta Pyramides pour respectivement 2 000 milliers d'euros et 300 milliers d'euros.

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

Créances

Tableau des provisions des immobilisations financières

	31/12/2021	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2022
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Dépréciations (en milliers d'euros)					
Dépréciations des titres de participation	88 615,2	25 134,9			113 750,1
Dépréciations des autres immob. financières	24 816,1	2 032,8	24 816,1		2 032,8
Autres dépréciations					
TOTAL	113 431,3	27 167,7	24 816,1		115 782,9

Tableau des créances

Créances (en milliers d'euros)	Montant brut 2022	Provision	Montant net 2022	Montant net 2021
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	139 527,2		139 527,2	127 598,9
Personnel et comptes rattachés				
Avances et acomptes				
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	289,9		289,9	402,5
État, autres collectivités : créances diverses				
Groupe et associés	138 766,6		138 766,6	127 177,6
Débiteurs divers	450,0		450,0	
Charges constatées d'avance	20,6		20,6	18,9
TOTAL	139 527,2		139 527,2	127 598,9

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

Créances (en milliers d'euros)	Montant brut 2022	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Créances clients et comptes rattachés				
Personnel et comptes rattachés				
Avances et acomptes				
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	289,9	289,9		
État, autres collectivités : créances diverses				
Groupe et associés	138 766,6	138 766,6		
Débiteurs divers	450,0	450,0		
Charges constatées d'avance	20,6	20,6		
TOTAL	139 527,2	139 527,2		

Produits à recevoir

Néant.

Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont composées de comptes à terme TRESO PLUS pour un montant de 12 014 milliers d'euros, d'actions propres pour un montant de 131 milliers d'euros et d'un portefeuille d'actions pour un montant de 46 896 euros.

Valeurs mobilières de placement

Valeurs mobilières de placement (en milliers d'euros)	31/12/2021	Augmentation	Diminution	Provisions	31/12/2022
Compte à terme TRESO PLUS	10 000,0	126 024,1	124 009,3		12 014,8
Actions propres	108,6	224,6	202,0		131,2
Actions		60 120,6	13 224,3		46 896,3
TOTAL	10 108,6	186 369,3	137 435,5		59 042,3
Nb Actions propres	168	350	311		207
Nb Actions		2 329 142	557 779		1 771 363

Au 31 décembre 2022, les actions propres sont constituées d'actions destinées à l'animation du cours.

3.3.3.2 Notes sur le bilan passif

Capitaux propres

Tableau d'évolution des capitaux propres

Capitaux Propres (en milliers d'euros)	31/12/2021	Affectation	Réduction capital, frais d'émission	Augmentation capital et apports	Résultat 2022	31/12/2022
Capital Social	2 626,7					2 626,7
Prime d'émission/apport/Écart de réévaluation	76 312,0					76 312,0
Réserve légale	262,6					262,6
Réserve disponible	4 805,4					4 805,4
Report à nouveau	235 620,4	57 556,0				293 176,4
Résultat de l'exercice	57 556,0	(57 556,0)			1 429,9	1 429,9
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
TOTAL	377 183,1				1 429,9	378 613,1

Le capital au 31 décembre 2022 s'élève à 2 626,7 milliers d'euros divisé en 1 750 487 actions de valeur nominale de 1,50 euros chacune et de 10 parts de commandité de nominal 100 euros.

Provisions

Tableau d'évolution des provisions

Provisions pour Risques & Charges (en milliers d'euros)	31/12/2021	Augmentations de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2022
		Dotations	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Provisions pour litiges					
Provisions pour amendes et pénalités					
Provisions pour impôts	547,7			547,7	
Autres provisions pour risques et charges		15,6			15,6
TOTAL	547,7	15,6		547,7	15,6

La provision de 547,7 milliers d'euros au 31 décembre 2021 portait sur un crédit d'impôt recherche contesté par l'administration. Cette provision a été reprise en 2022 suite au règlement du litige.

Emprunts et autres dettes

Tableau de ventilation des dettes par échéance

Emprunts et autres Dettes (en milliers d'euros)	31/12/2022	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2021
Dettes financières	896 754,6	389 254,6	507 500,0		1 339 681,6
Autres emprunts obligataires	344 204,4	365 254,6	531 500,0		507 267,4
Emprunts bancaires	205 359,4	12 359,4	193 000,0		200 461,0
Emprunts et dettes financières divers	221 994,0	221 994,0			408 994,0
Groupe et associés	125 196,8	125 196,8			222 959,3
Autres dettes					
Dettes et autres dettes	6 437,4	6 437,4			6 627,7
Fournisseurs et comptes rattachés	2 087,0	2 087,0			481,4
Dettes Personnel et Organismes sociaux					
Dettes fiscales	4 338,4	4 338,4			6 050,2
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Autres dettes	12,0	12,0			15,0
Produits constatés d'avance					81,0
TOTAL	903 192,0	371 692,0	531 500,0		1 346 309,3

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

Au 31 décembre 2022, les emprunts bancaires hors intérêts courus s'élèvent à 204 millions d'euros.

Tableau des primes de remboursements des obligations

Variation de l'amortissement sur la prime (en milliers d'euros)	31/12/2021	Augmentation	Diminution	31/12/2022
Prime de remboursement des obligations	886,1		457,4	428,7
TOTAL	886,1		457,4	428,7

Tableau des charges à payer dans les postes de bilan

Charges à payer inclus dans les postes du bilan (en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Emprunts et dettes financières	7 032,5	7 727,7
Fournisseurs et comptes rattachés	1 917,2	320,0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Impôts, taxes et versements assimilés		
Charges de personnel		
Disponibilité, banque – charges à payer	31,2	0,7
Divers	12,0	15,0
TOTAL	8 992,9	8 063,4

3.3.3.3 Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Tableau de ventilation du chiffre d'affaires

Chiffre d'affaires (en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Prestations de services	1 124,1	1 124,1
Autres		
TOTAL	1 124,1	1 124,1

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

Charges d'exploitation

Tableau de détail des charges d'exploitation

Charges d'exploitation (en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Charges d'activité courante	19,5	10,5
Honoraires divers	2 205,3	1 616,3
Publicité et relations publiques		50,0
Services Bancaires et comptes assimilés	3 400,8	1 791,9
Impôts & Taxes	0,5	0,7
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations		
Autres Charges	12,0	45,4
CHARGES D'EXPLOITATION	5 638,2	3 514,6

Les honoraires divers intègrent la rémunération de la gérance d'Altafi 2 pour un montant total de 1 426 milliers d'euros au 31 décembre 2022. L'ensemble des transactions fait l'objet de conventions courantes entre les sociétés.

Les services bancaires correspondent essentiellement à des commissions sur cautions données par Altarea en garantie des emprunts souscrits par Altafi ainsi qu'à des commissions versées lors de la mise en place des nouveaux financements.

Le montant global des jetons de présence versé aux membres du conseil de surveillance en 2022 s'élève à 12 milliers d'euros et est enregistré en « Autres charges ».

Résultat financier

Tableau du résultat financier

Résultat financier (en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Produits financiers		
■ Dividendes		68 800,0
■ Produits de comptes courants	7 075,3	595,8
■ Autres Intérêts et produits assimilés	238,2	376,4
■ Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge	24 816,1	
■ Différences positives de change		
■ Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	1 510,4	
TOTAL	33 640,1	69 772,2
Charges financières		
■ Dotations financières aux amortissements, provisions et dépréciations	27 640,7	291,0
■ Intérêts et charges assimilées	21 728,5	21 265,7
■ Différences négatives de change		
■ Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL	49 369,2	21 556,6
RÉSULTAT FINANCIER	(15 729,2)	48 215,5

Le résultat financier de - 15 729,2 milliers d'euros correspond essentiellement aux produits financiers sur comptes courant pour 7 075 milliers d'euros et aux intérêts sur emprunts pour - 21 728 milliers d'euros.

Les dotations financières aux amortissements et provisions nettes des reprises représentent une charge de 2 824,6 milliers d'euros, correspondant aux mouvements nets sur les provisions sur titres de participation et créances rattachées et à l'amortissement de la prime d'émission pour un montant de 457 milliers d'euros.

Résultat exceptionnel

Tableau du résultat financier exceptionnel

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Produits Exceptionnels		
■ Produits exceptionnels sur opérations de gestion	12 895,4	
■ Produits exceptionnels sur opérations en capital	2,9	26,3
■ Reprises sur provisions et transferts de charges	547,7	
TOTAL	13 445,9	26,3
Charges Exceptionnelles		
■ Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	3,7	2,7
■ Charges exceptionnelles sur opérations en capital	4,0	0,1
■ Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations		
TOTAL	7,7	2,7
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	13 438,3	23,5

Le résultat exceptionnel correspond à la reprise de la provision pour impôt de 548 milliers d'euros et à un profit net de 12 895 milliers d'euros lié au rachat par la Société Altareit d'une partie des emprunts obligataires qu'elle avait émis.

3.3.3.4 Autres informations

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

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

Situation fiscale

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

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

Le montant du déficit transféré à Altareit par ses filles s'élève à 73 010 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

Ventilation de la charge d'impôt

(en milliers d'euros)	Résultat avant impôt	Produit d'intégration fiscale	Impôt IS	Résultat net
Résultat courant avant impôt	(20 243,3)	30 508,3	(22 273,4)	(12 008,3)
Résultat exceptionnel	13 438,3			13 438,3
TOTAL	(6 805,0)	30 508,3	(22 273,4)	1 429,9

Le produit d'impôt constaté au 31 décembre 2022 est d'un montant net de 8 235 milliers d'euros. Il est constitué d'un produit d'intégration fiscale de 30 508 milliers d'euros, correspondant aux contributions des filiales et à une charge d'impôt d'un montant de 22 273 milliers d'euros.

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

	31/12/2021	Variations	31/12/2022
Allègements		+ -	
Contribution sociale de solidarité			
Déficit fiscal	(136 851,7)	(42 763,9)	(94 087,7)
Base Totale	(136 851,7)	(42 763,9)	(94 087,7)
IMPÔT OU ÉCONOMIE D'IMPÔT (25 %)	(34 212,9)	(10 691,0)	(23 521,9)

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

Identité de la Société mère consolidant les comptes

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

Événements postérieurs à la clôture

Néant.

Instruments financiers

Néant.

Engagements hors bilan

Engagements reçus

La Société Altarea SCA s'est portée caution des emprunts contractés par Altareit pour un montant pouvant aller globalement jusqu'à 986,5 millions d'euros.

Engagements donnés

La Société Altareit SCA s'est portée garante envers diverses sociétés du Groupe pour des paiements à terme de terrain et des garanties financières d'achèvement. Ces garanties représentent 32 millions d'euros au 31 décembre 2022.

3.3.3.5 Tableau des filiales et participations

Sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part détenue	Valeur Brute des titres	Valeur Nette des titres	Prêts et avances consentis	Valeur nette des prêts et avances consentis	Résultats du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Société	CAHT
FILIALES (+ 50 %)										
ALTA FAUBOURG	15 000,0	426 083,5	100,00 %	44 294,3	44 294,3	392 862,8	392 862,8	29 924,4	0	
COGEDIM SAS	30 000,0	169 665,7	100,00 %	115 750,0	115 750,0	421 559,4	421 559,4	24 588,2	0	
ALTA PENTHIEVRE	500,0	4 500,0	100,00 %	118 399,0	4 801,5	25 834,7	25 834,7	(198,5)		
ALTA PERCIER HOLDING	1,0	66,7	100,00 %	100,0		2 014,7		(2 095,8)		
SIAP ROME	37,0	1,0	99,99 %	37,0		18,2		(58,3)		
Altarea Investment Managers	350,0	1 650,0	100,00 %	2 000,0	2 000,0					
HOLDCO ALTA PYRAMIDES	50,0	250,0	100,00 %	300,0	300,0					
PARTICIPATIONS (10 À 50 %)										
SIAP HELSINKI	37,0		49,99 %	18,5	3,0			(32,0)		
TOTAL				280 898,9	167 148,8	842 289,7	840 256,8			