

A large, stylized number '3' is positioned in the upper right corner of the page. The number is white and set against a blue circular background. The top part of the '3' is cut off by the top edge of the page, and the bottom part is cut off by the right edge. The number is centered vertically within the blue shape.

COMPTES ANNUELS 2023

3.1	COMPTE DE RÉSULTAT	76
3.2	BILAN	78
3.3	ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	80
3.3.1	Faits significatifs de l'exercice	80
3.3.2	Principes, règles et méthodes comptables	81
3.3.3	Commentaires, chiffres, et tableaux annexes	82
3.4	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	89
3.4.1	Informations sur les délais de paiement	89
3.4.2	Résultats des cinq derniers exercices	90
3.5	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	91
3.6	RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES	96

3.1 Compte de résultat

Compte de resultat (en liste)

Rubriques (en milliers d'euros)	2023	2022
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 charges		
Autres produits	0,0	0,0
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	5 575,2	5 625,7
Impôts, taxes et versements assimilés	0,6	0,5
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	12,0
Charges d'exploitation	5 587,8	5 638,2
RESULTAT D'EXPLOITATION	(4 463,7)	(4 514,1)
Operations en commun		
Bénéfice ou perte transférée		
Perte ou bénéfice transféré		
Produits financiers		
Produits financiers de participations	54 573,4	7 075,3
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	12 483,2	238,2
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	77,6	24 816,1
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	2 467,0	1 510,4
Produits financiers	69 601,2	33 640,1
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	3 335,5	27 640,7
Intérêts et charges assimilées	37 601,9	21 728,5
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	4 445,9	
Charges financières	45 383,3	49 369,2
RESULTAT FINANCIER	24 217,9	(15 729,2)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	19 754,2	(20 243,3)

Compte de resultat (suite)

Rubriques (en milliers d'euros)	2023	2022
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	368,0	12 898,2
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		547,7
Produits exceptionnels	368,0	13 445,9
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1,8	3,7
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	79,9	4,0
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Charges exceptionnelles	81,8	7,7
Resultat exceptionnel	286,2	13 438,3
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	(15 633,4)	(8 234,9)
Total des produits	71 093,3	48 210,1
Total des charges	35 419,4	46 780,2
BENEFICE OU PERTE	35 673,8	1 429,9

3.2 Bilan

Bilan actif

Rubriques (en milliers d'euros)	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2023	31/12/2022
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	304 113,4	(116 701,4)	187 412,1	167 148,8
Créances rattachées à des participations	757 814,1	(2 150,3)	755 663,8	840 256,8
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	1 061 927,5	(118 851,7)	943 075,9	1 007 405,7
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commande				
Creances				
Créances clients et comptes rattachés	1 011,7		1 011,7	
Autres	39 222,1		39 222,1	139 506,5
Valeurs mobilières de placement				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 131 191)	150,5	(21,8)	128,7	59 042,3
Disponibilités				
Disponibilités	124 973,8		124 973,8	75 416,8
Comptes de regularisation				
Charges constatées d'avance	20,8		20,8	20,6
ACTIF CIRCULANT	165 378,8	(21,8)	165 357,0	273 986,3
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts	254,5		254,5	428,7
Écarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	1 227 560,8	(118 873,5)	1 108 687,4	1 281 820,6

Bilan passif

Rubriques (en milliers d'euros)	2023	2022
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	294 606,3	293 176,4
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	35 673,8	1 429,9
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	414 286,9	378 613,1
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	8,7	15,6
PROVISIONS	8,7	15,6
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	339 308,4	344 204,4
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	225 045,5	205 359,4
Emprunts et dettes financières diverses	127 535,6	347 190,8
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours		
Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 321,3	2 087,0
Dettes fiscales et sociales	168,6	4 338,4
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	12,3	12,0
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance		
DETTES	694 391,7	903 192,0
Écarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	1108 687,4	1281 820,6

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 de l'ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général notamment modifié par les règlements de l'Autorité des Normes Comptables n° 2015-06 et 2016-07.

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 27 février 2024 après examen par le conseil de surveillance.

3.3.1 Faits significatifs de l'exercice

Dans la continuité de l'année 2022 l'année 2023 a été marquée par la guerre en Ukraine et des perspectives économiques dégradées avec pour conséquences un contexte inflationniste, la remontée des taux d'intérêt, la hausse du prix des matières premières, des difficultés d'approvisionnement et d'écoulement des stocks. 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 2023. Cependant, le contexte économique demeurant incertain en 2024, 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, la Société et sa filiale indirecte Alta Percier 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 sollicite 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 de Primonial ont revu leur argumentation et ont allégué respectivement un préjudice de 119 millions d'euros pour les vendeurs managers et de 588 millions d'euros en l'état, pour les fonds d'investissement.

Connaissance prise de l'ensemble des demandes adverses, Altarea maintient sa position selon laquelle sa responsabilité n'est pas engagée, la non-réalisation de l'opération étant, à son 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 a déposé de nouvelles conclusions en réplique en juillet 2023 en développant son argumentation et porté le montant de sa demande indemnitaire à l'encontre des Vendeurs de Primonial à environ 330 millions d'euros. Les Vendeurs de Primonial n'ont pas encore répliqué sur le fond.

À la date de publication des comptes annuels du Groupe, la procédure est en cours et, en accord avec ses conseils, aucune provision n'a été comptabilisée.

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 du 5 juin 2014 notamment modifié par les règlements de l'Autorité des Normes Comptables n° 2015-06 et 2016-07.

Les principes et méthodes comptables sont identiques à ceux appliqués pour l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022. 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 ANC n° 2014-03.

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 ANC n° 2014-03, les provisions sont définies comme des passifs représentant une obligation probable ou certaine qu'elle provoquera une sortie de ressources sans contrepartie attendue et dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise.

3.3.3 Commentaires, chiffres, et tableaux annexes

3.3.3.1 Notes sur le bilan actif

3.3.3.1.1 Immobilisations financières

Tableau des immobilisations financières brutes (en milliers d'euros)

Immobilisations Financières	31/12/2022	Augmentation	Diminution	31/12/2023
Titres de participations	280 898,9	23 270,0	55,5	304 113,4
Creances financières	842 289,7	1 681 899,0	1 766 374,5	757 814,1
Créances rattachées à des participations	842 289,7	1 681 899,0	1 766 374,5	757 814,1
Prêts et autres immobilisations				
TOTAL	1 123 188,6	1 705 169,0	1 766 430,0	1 061 927,5

L'évolution du poste « Créances rattachées à des participations » est notamment liée à l'évolution des créances suivantes : diminution des créances envers Alta Faubourg et Cogedim pour respectivement 154 155 et 18 034 milliers d'euros, augmentation de la créance envers Alta Penthèvre et Holdco Alta Pyramides pour respectivement 38 097 milliers d'euros et 49 440 milliers d'euros.

L'augmentation du poste « titres de participations » est due à l'augmentation de capital de la SAS Altarea Invest Managers pour 3 000 milliers d'euros et à une prise de participation à hauteur de 50 % dans le fonds de dette immobilière ATREC pour 20 270 milliers d'euros.

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

Tableau des provisions des immobilisations financières (en milliers d'euros)

	31/12/2022	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2023
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Dépréciations					
Dépréciations des titres de participation	113 750,1	3 003,8	52,5		116 701,4
Dépréciations des autres immobilisations financières	2 032,8	135,7	18,2		2 150,3
Autres dépréciations		21,8			21,8
TOTAL	115 782,9	3 161,2	70,7		118 873,5

3.3.3.1.2 Créances et comptes de régularisation

Tableau des créances et comptes de régularisation (en milliers d'euros)

Créances	Montant brut 2023	Provision	Montant net 2023	Montant net 2022
Créances clients et comptes rattachés	1 011,7		1 011,7	
Autres créances	39 242,9		39 242,9	139 527,2
Personnel et comptes rattachés				
Avances et acomptes				
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	215,8		215,8	289,9
État, autres collectivités : créances diverses	16 334,4		16 334,4	
Groupe et associés	22 671,7		22 671,7	138 766,6
Débiteurs divers	0,2		0,2	450,0
Charges constatées d'avance	20,8		20,8	20,6
TOTAL	40 254,5		40 254,5	139 527,2

Tableau de ventilation des créances et comptes de régularisation par échéance (en milliers d'euros)

Créances	Montant brut 2023	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Créances clients et comptes rattachés	1 011,7	1 011,7		
Personnel et comptes rattachés				
Avances et acomptes				
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	215,8	215,8		
État, autres collectivités : créances diverses	16 334,4	16 334,4		
Groupe et associés	22 671,7	22 671,7		
Débiteurs divers	0,2	0,2		
Charges constatées d'avance	20,8	20,8		
TOTAL	40 254,5	40 254,5		

3.3.3.1.3 Produits à recevoir**Tableau des produits à recevoir (en milliers d'euros)**

Produits à recevoir inclus dans les postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts courus à recevoir	416,4	43,1
TOTAL	416,4	43,1

3.3.3.1.4 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont composées d'actions propres pour un montant de 150 milliers d'euros.

Valeurs mobilières de placement (en milliers d'euros)

Valeurs mobilières de placement	31/12/2022	Augmentation	Diminution	Provisions	31/12/2023
Compte à terme TRESO PLUS	12 014,8		12 014,8		
Actions propres	131,2	199,3	180,0		150,5
Actions	46 896,3	6 049,4	52 945,7		
TOTAL	59 042,3	6 248,7	65 140,5		150,5
Nombre d'actions propres	207	366	287		286
Nombre d'actions	1 771 363	140 617	1 911 980		0

Au 31 décembre 2023, les actions propres sont constituées d'actions destinées à l'animation du cours.

3.3.3.2 Notes sur le bilan passif

3.3.3.2.1 Capitaux propres

Tableau d'évolution des capitaux propres (en milliers d'euros)

Capitaux Propres	31/12/2022	Affectation	Réduction capital, frais d'émission	Augment. capital et apports	Résultat 2023	31/12/2023
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	293 176,4	1 429,9				294 606,3
Résultat de l'exercice	1 429,9	(1 429,9)			35 673,8	35 673,8
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
TOTAL	378 613,1				35 673,8	414 286,9

Le capital au 31 décembre 2023 s'élève à 2 626,7 milliers d'euros divisé en 1 750 487 actions de valeur nominale de 1,50 € chacune et de 10 parts de commandité de nominal 100 euros.

3.3.3.2.2 Provisions

Tableau d'évolution des provisions (en milliers d'euros)

Provisions pour Risques & Charges	31/12/2022	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2023
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Autres provisions pour risques et charges	15,6			6,9	8,7
TOTAL	15,6			6,9	8,7

3.3.3.2.3 Emprunts et autres dettes

Tableau de ventilation des dettes par échéance (en milliers d'euros)

Emprunts et autres Dettes	31/12/2023	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2022
Dettes financières	691 889,5	145 389,5	546 500,0		896 754,6
Autres emprunts obligataires	339 308,4	4 808,4	334 500,0		344 204,4
Emprunts bancaires	225 045,5	13 045,5	212 000,0		205 359,4
Emprunts et dettes financières divers					221 994,0
Groupe et associés	127 535,6	127 535,6			125 196,8
Autres dettes					
Dettes et autres dettes	2 502,2	2 502,2			6 437,4
Fournisseurs et comptes rattachés	2 321,3	2 321,3			2 087,0
Dettes Personnel et Organismes sociaux					
Dettes fiscales	168,6	168,6			4 338,4
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Autres dettes	12,3	12,3			12,0
Produits constatés d'avance					
TOTAL	694 391,7	147 891,7	546 500,0		903 192,0

Les emprunts et les dettes financières divers correspondaient au 31 décembre 2022 à des billets de trésorerie et des titres négociables à moyen terme.

Au 31 décembre 2023, les emprunts bancaires hors intérêts courus s'élèvent à 223 millions d'euros.

Tableau des primes de remboursements des obligations (en milliers d'euros)

Variation de l'amortissement sur la prime	31/12/2023	31/12/2022
Prime de remboursement des obligations	254,5	428,7
TOTAL	254,5	428,7

Tableau des charges à payer dans les postes de bilan (en milliers d'euros)

Charges à payer inclus dans les postes du bilan	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts et dettes financières	6 845,3	7 032,5
Fournisseurs et comptes rattachés	1 194,6	1 917,2
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Impôts, taxes et versements assimilés		
Charges de personnel		
Disponibilité, banque – charges à payer	6,6	31,2
Divers	12,0	12,0
TOTAL	8 058,5	8 992,9

3.3.3.3 Notes sur le compte de résultat

3.3.3.3.1 Chiffre d'affaires

Tableau de ventilation du chiffre d'affaires (en milliers d'euros)

	31/12/2023	31/12/2022
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.

3.3.3.3.2 Charges d'exploitation

Tableau de détail des charges d'exploitation (en milliers d'euros)

Charges d'exploitation	31/12/2023	31/12/2022
Charges d'activité courante	16,4	19,5
Commissions et honoraires	1 967,8	2 205,3
Publicité et relations publiques	68,5	
Services Bancaires et comptes assimilés	3 522,5	3 400,8
Impôts & Taxes	0,6	0,5
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations		
Autres Charges	12,0	12,0
CHARGES D'EXPLOITATION	5 587,8	5 638,2

Les commissions et honoraires intègrent la rémunération de la gérance d'Altafi 2 pour un montant total de 1 290 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

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 Altareit 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 2023 s'élève à 12 milliers d'euros et est enregistré en « Autres charges ».

3.3.3.3 Résultat financier

Tableau du résultat financier (en milliers d'euros)

Resultat financier	31/12/2023	31/12/2022
Produits financiers		
■ Dividendes	11 297,3	
■ Produits de comptes courants	43 981,5	7 075,3
■ Autres intérêts et produits assimilés	11 777,8	238,2
■ Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge	77,6	24 816,1
■ Différences positives de change		
■ Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	2 467,0	1 510,4
■ Autres produits financiers		
TOTAL	69 601,2	33 640,1
Charges financières		
■ Dotations financières aux amortissements, provisions et dépréciations	3 335,5	27 640,7
■ Intérêts et charges assimilées	37 523,3	21 728,5
■ Différences négatives de change		
■ Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	4 445,9	
■ Autres charges financières	78,6	
TOTAL	45 383,3	49 369,2
RÉSULTAT FINANCIER	24 217,9	(15 729,2)

Le résultat financier de 24 217,9 milliers d'euros correspond essentiellement aux produits financiers sur comptes courant pour 43 981,5 milliers d'euros et aux intérêts et charges pour - 37 523 milliers d'euros.

Les dotations financières aux amortissements et provisions nettes des reprises représentent une charge de 3 255,9 milliers d'euros. Elles correspondent 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 174 milliers d'euros.

3.3.3.4 Résultat exceptionnel

Tableau du résultat exceptionnel (en milliers d'euros)

Resultat exceptionnel	31/12/2023	31/12/2022
Produits Exceptionnels		
■ Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
■ Produits exceptionnels sur opérations en capital	368,0	12 898,2
■ Reprises sur provisions et transferts de charges		547,7
TOTAL	368,0	13 445,9
Charges Exceptionnelles		
■ Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1,8	3,7
■ Charges exceptionnelles sur opérations en capital	79,9	4,0
■ Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations		
TOTAL	81,8	7,7
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	286,2	13 438,3

Le résultat exceptionnel correspond à un profit net de 286,2 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 marche

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 227 320 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

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	19 754,2	14 941,5	691,9	35 387,6
Résultat exceptionnel	286,2			286,2
TOTAL	20 040,5	14 941,5	691,9	35 673,8

Le produit d'impôt constaté au 31 décembre 2023 est d'un montant net de 15 633 milliers d'euros. Il est constitué d'un produit d'intégration fiscale de 14 941,5 milliers d'euros, correspondant aux contribution des filiales, et d'un produit d'impôt d'un montant de 691,9 milliers d'euros.

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

	31/12/2022	Variations	31/12/2023
Allègements		+	-
Contribution sociale de solidarité			
Déficit fiscal	(94 087,7)	101 737,5	(195 825,3)
Base Totale	(94 087,7)	101 737,5	(195 825,3)
IMPÔT OU ÉCONOMIE D'IMPÔT (25 %)	(23 521,9)	25 434,4	(48 956,3)

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

Identité de la société mère consolidant les comptes

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

Événements postérieurs a 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 950,4 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 28,7 millions d'euros au 31 décembre 2023.

3.3.3.5 Tableau des filiales et participations

Sociétés	Capital	Capitaux propres autre que le capital	Quote-part détenue	Valeur Brute des titres	Valeur Nette des titres	Prêts et avances consentis	Valeur nette des prêts et avances consentis	Résultats du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Société	CAHT
FILIALES (+ 50 %)										
ALTA FAUBOURG	15 000,0	341 717,4	100,00 %	44 294,3	44 294,3	238 707,4	238 707,4	(98 905,9)	10 000,0	
COGEDIM SAS	30 000,0	54 009,7	100,00 %	115 750,0	115 750,0	403 525,4	403 525,4	(134 899,9)		
ALTA PENTHIEVRE	500,0	(340,0)	100,00 %	118 399,0	1 797,7	63 931,6	63 931,6	(3 844,6)		
ALTA PERCIER HOLDING	1,0	(2 160,1)	100,00 %	100,0		2 150,3		(131,0)		
ALTAREA INVESTMENT MANAGERS	875,0	753,3	100,00 %	5 000,0	5 000,0	59,5	59,5	(3 371,7)		302,8
HOLDCO ALTA PYRAMIDES	50,0	127,9	100,00 %	300,0	300,0	49 439,9	49 439,9	(122,1)		
ALTAREA TIKEHAU REAL ESTATE CREDIT OPPORTUNITIES 1	40 000,0		50,00 %	20 270,0	20 270,0					
PARTICIPATIONS (10 À 50 %)										
TOTAL				304 113,4	187 412,1	757 814,1	755 663,8		10 000,0	

3.4 Informations complémentaires

3.4.1 Informations sur les délais de paiement

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (article D. 441-6 I et A.441-2 du Code de commerce)												
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jours et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jours et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	1						1					1
Montant total des factures TTC concernées	1 126 667						674 448				337 225	337 225
% du montant total des achats TTC de l'exercice	20,21 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %						
% du montant total du CA TTC de l'exercice TTC							60,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	30,00 %	30,00 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées de retard de paiement												
Nombre de factures exclues							-					-
Montant total des factures exclues TTC							-					-
(C) Délais de paiement de référence utilisés (délais contractuels ou délais légaux)												
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement			[contractuels/légaux]							[contractuels/légaux]		

3.4.2 Résultats des cinq derniers exercices

Nature des indications	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Durée de l'exercice (mois)	12	12	12	12	12
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	2 626,7	2 626,7	2 626,7	2 626,7	2 626,7
Nombre d'actions					
▪ ordinaires	1 750,5	1 750,5	1 750,5	1 750,5	1 750,5
▪ à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
▪ par conversion d'obligations					
▪ par droit de souscription					
OPÉRATIONS ET RÉSULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	1 124,1	1 124,1	1 124,1	1 111,7	1 222,7
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	23 298,4	(4 528,1)	46 139,5	8 546,2	(12 697,0)
Impôts sur les bénéfices	(15 633,4)	(8 234,9)	(11 707,5)	(10 510,4)	(16 247,9)
Participation des salariés					
Dot. Amortissements et provisions	3 257,9	2 276,9	291,0	416,8	1 023,7
Résultat net	35 673,8	1 429,9	57 556,0	18 639,8	2 527,3
Résultat distribué					
RÉSULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation, avant dot. amortissements, provisions	22,2	2,1	33,0	10,9	2,0
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	20,4	0,8	32,9	10,7	1,4
Dividende attribué					
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés					
Masse salariale					
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)					

La masse salariale = total de la somme des comptes 641 « rémunération du personnel ».

Les sommes versées en avantages sociaux = total des comptes 645 « charges de sécurité sociale et de prévoyance » ET 647 « autres charges sociales ».

3.5 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée Générale de la société Altareit,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Altareit relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 1er janvier 2023 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. 821-53 et R. 821-180 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 ciavant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

■ Évaluation 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 2023 pour un montant net de M€ 943, représentent un poste significatif du bilan (85 % 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 les paragraphes « Titres de participation » et « Créances rattachées aux participations » de la note 1.3.2 « Principes, règles et méthodes comptables » 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 réévaluée) ou à des éléments prévisionnels (perspectives de rentabilité).</p> <p>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.</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.

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 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 8 juin 2023 pour le cabinet MAZARS et du 2 juin 2008 pour le cabinet ERNST & YOUNG Audit.

Au 31 décembre 2023, le cabinet MAZARS était dans la première année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG Audit dans la seizième année.

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. 82155 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.

Paris-La Défense, le 21 mars 2024

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

Gilles Magnan Johanna Darmon

ERNST & YOUNG Audit

Jean-Roch Varon Soraya Ghannem

3.6 Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

A l'Assemblée Générale de la société Altareit,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 226-2 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 226-2 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 226-10 du Code de commerce.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Paris-La Défense, le 21 mars 2024

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

Gilles Magnan Johanna Darmon

ERNST & YOUNG Audit

Jean-Roch Varon Soraya Ghannem