



COMPTES CONSOLIDÉS 2023

2.1	ÉTATS FINANCIERS	22
	État de la situation financière consolidée	22
	État du résultat global consolidé	24
	Autres éléments du résultat global	25
	État des flux de trésorerie consolidés	26
	État de variation des capitaux propres consolidés	27
2.2	ANNEXE – COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE	28
2.3	AUTRES ÉLÉMENTS DE L'ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS	29
2.4	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS	69

2.1 États financiers

État de la situation financière consolidée

(en millions d'euros)	Note	31/12/2023	31/12/2022
Actifs non courants		737,6	816,4
Immobilisations incorporelles	7.1	340,2	314,2
<i>dont Écarts d'acquisition</i>		218,5	197,4
<i>dont Marques</i>		115,0	105,4
<i>dont Relations clientèles</i>		3,6	6,7
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		3,1	4,6
Immobilisations corporelles		24,0	22,4
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	7.2	123,8	137,7
Immeubles de placement	7.3	58,0	57,7
<i>dont Immeubles de placement évalués à la juste valeur</i>		10,4	9,6
<i>dont Immeubles de placement évalués au coût</i>		45,5	45,2
<i>dont Droits d'utilisation sur Immeubles de placement</i>		2,1	2,8
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	4.5	139,9	271,2
Actifs financiers (non courant)	4.6	28,6	13,3
Impôt différé actif	5.3	23,1	0,0
Actifs courants		3 015,8	3 461,4
Stocks et en-cours nets	7.4	1 090,9	1 116,9
Actifs sur contrats	7.4	536,0	723,1
Clients et autres créances	7.4	785,3	740,2
Créance d'impôt sur les sociétés		17,3	0,7
Actifs financiers (courant)	4.6	27,1	81,9
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.2	559,2	798,6
TOTAL ACTIF		3 753,4	4 277,7

(en millions d'euros)	Note	31/12/2023	31/12/2022
Capitaux propres		807,1	1 145,0
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA		776,5	1 100,0
Capital	6.1	2,6	2,6
Primes liées au capital		76,3	76,3
Réserves		1 023,2	946,7
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA		(325,6)	74,4
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		30,6	45,0
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		31,0	30,2
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		(0,4)	14,8
Passifs non courants		786,2	847,9
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	727,4	753,5
<i>dont Placement obligataire et privé</i>		333,6	336,9
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		259,8	267,5
<i>dont Titres négociables à moyen terme</i>		-	-
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		0,3	0,1
<i>dont Obligations locatives</i>		133,8	149,0
Provisions long terme	6.3	56,2	18,0
Dépôts et cautionnements reçus		1,5	0,4
Impôt différé passif	5.3	1,0	76,0
Passifs courants		2 160,0	2 284,9
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	337,9	553,2
<i>dont Placement obligataire et privé</i>		4,8	5,7
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		60,2	88,7
<i>dont Titres négociables à court terme</i>		-	222,0
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>		47,0	23,8
<i>dont Avances actionnaire, Groupe et associés</i>		207,6	194,9
<i>dont Obligations locatives</i>		18,4	18,1
Instruments financiers dérivés	9	0,7	0,0
Passifs sur contrats	7.4	257,0	351,4
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.4	1 564,1	1 374,4
Dettes d'impôt exigible		0,4	5,8
TOTAL PASSIF		3 753,4	4 277,7

État du résultat global consolidé

(en millions d'euros)	Note	31/12/2023	31/12/2022
Chiffre d'affaires		2 413,7	2 705,4
Coûts des ventes		(2 248,6)	(2 389,5)
Charges commerciales		(89,3)	(104,3)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(239,9)	(33,6)
Amortissement des relations clientèles		(5,9)	(1,5)
Marge immobilière	5.1	(170,0)	176,6
Prestations de services externes		38,3	24,4
Production immobilisée et stockée		152,5	236,5
Charges de personnel		(177,9)	(199,9)
Autres charges de structure		(105,4)	(98,3)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(23,3)	(22,9)
Frais de structure nets		(115,9)	(60,1)
Autres produits et charges		(4,3)	(3,1)
Dotations aux amortissements		(1,6)	(0,5)
Frais de transaction		(0,0)	(0,2)
Autres		(5,9)	(3,9)
Variation de valeur des immeubles de placement		-	(0,3)
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût		-	(10,3)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		(54,6)	0,1
Dotation nette aux provisions		(36,6)	(1,3)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE		(383,0)	100,8
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	4.5	(3,6)	42,2
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE		(386,6)	143,0
Coût de l'endettement net	5.2	(13,9)	(8,9)
<i>Charges financières</i>		(27,1)	(14,9)
<i>Produits financiers</i>		13,1	5,9
Autres résultats financiers	5.2	(14,0)	(14,4)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers		(17,2)	2,0
Résultats de cession des participations		(3,2)	0,0
Résultat avant impôts		(434,9)	121,8
Impôt sur les résultats	5.3	108,9	(32,5)
RÉSULTAT NET		(325,9)	89,3
dont Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA		(325,6)	74,4
dont Résultat Net, part des actionnaires minoritaires des filiales		(0,4)	14,8
Nombre moyen d'actions non dilué		1 748 351	1 748 412
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)	5.4	(186,21)	42,57
Nombre moyen d'actions dilué		1 748 351	1 748 412
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	5.4	(186,21)	42,57

Autres éléments du résultat global

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022
RÉSULTAT NET	(325,9)	89,3
Écarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	0,5	2,0
<i>dont impôts</i>	<i>(0,2)</i>	<i>(0,7)</i>
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	0,5	2,0
AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	0,5	2,0
RÉSULTAT GLOBAL	(325,4)	91,3
dont Résultat net global des actionnaires d'Altareit SCA	(325,0)	76,4
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	(0,4)	14,8

État des flux de trésorerie consolidés

(en millions d'euros)	Note	31/12/2023	31/12/2022
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles			
Résultat net total consolidé		(325,9)	89,3
Élimination de la charge (produit) d'impôt	5.3	(108,9)	32,5
Élimination des charges (produits) d'intérêts nettes et dividendes	5.2	27,9	23,0
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		(407,0)	144,8
Élimination du résultat des participations mises en équivalence	4.5	3,6	(42,2)
Élimination des amortissements et provisions		123,5	26,7
Élimination des ajustements de valeur		17,2	8,6
Élimination des résultats de cession		3,3	1,0
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	1,0	(3,7)
Marge brute d'autofinancement		(258,4)	135,1
Impôts payés		(21,0)	(25,5)
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	7.4	392,0	(126,2)
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS		112,6	(16,6)
Flux de trésorerie des activités d'investissement			
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées		(0,9)	(1,8)
Investissements bruts dans les sociétés mises en équivalence	4.5	(72,0)	(87,0)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite	4.3	4,8	(3,7)
Autres variations de périmètre		0,2	6,1
Augmentation des prêts et des créances financières		(28,4)	(13,1)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes		2,6	3,5
Désinvestissements dans les sociétés mises en équivalence	4.5	50,3	52,6
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite		(0,2)	(0,5)
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		21,9	47,6
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés		35,5	(46,9)
Dividendes reçus		33,9	16,5
Intérêts encaissés		15,8	6,1
FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT		63,6	(20,5)
Flux de trésorerie des activités de financement			
Part des minoritaires dans l'augmentation de capital des filiales		0,1	0,1
Augmentation de capital		-	-
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		(14,1)	(22,5)
Émission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	125,9	216,4
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(488,4)	(680,8)
Remboursement des obligations locatives	6.2	(19,8)	(17,7)
Cession (acquisition) nette d'actions propres		(0,1)	(0,0)
Variation nette des dépôts et cautionnements		1,1	(0,2)
Intérêts versés		(43,4)	(26,6)
FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT		(438,8)	(531,2)
VARIATION DE LA TRÉSORERIE		(262,6)	(568,3)
Trésorerie d'ouverture			
Trésorerie d'ouverture	6.2	774,8	1 343,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie		798,6	1 355,4
Découverts bancaires		(23,8)	(12,3)
Trésorerie de clôture	6.2	512,3	774,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie		559,2	798,6
Découverts bancaires		(47,0)	(23,8)

État de variation des capitaux propres consolidés

(en millions d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Réserves et résultats non distribués	Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA	Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	Capitaux propres
AU 1^{ER} JANVIER 2022	2,6	76,3	947,3	1 026,1	53,2	1 079,3
Résultat Net	-	-	74,4	74,4	14,8	89,3
Écart actuariel sur engagements de retraite	-	-	2,0	2,0	-	2,0
Résultat global	-	-	76,4	76,4	14,8	91,3
Distribution de dividendes	-	-	(0,0)	(0,0)	(22,5)	(22,5)
Augmentation de capital	-	-	(0,0)	(0,0)	0,1	0,1
Valorisation des paiements en actions	-	-	(2,6)	(2,6)	-	(2,6)
Élimination des actions propres	-	-	-	-	-	-
Transactions avec les actionnaires	-	-	(2,6)	(2,6)	(22,4)	(24,9)
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)
AU 31 DÉCEMBRE 2022	2,6	76,3	1 021,2	1 100,0	45,0	1 145,0
Résultat Net	-	-	(325,6)	(325,6)	(0,4)	(325,9)
Écart actuariel sur engagements de retraite	-	-	0,5	0,5	-	0,5
Résultat global	-	-	(325,0)	(325,0)	(0,4)	(325,4)
Distribution de dividendes	-	-	-	-	(14,1)	(14,1)
Augmentation de capital	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Valorisation des paiements en actions	-	-	0,8	0,8	-	0,8
Élimination des actions propres	-	-	(0,1)	(0,1)	-	(0,1)
Transactions avec les actionnaires	-	-	0,7	0,7	(14,1)	(13,4)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	0,2	0,2	0,1	0,3
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	-	-
Autres	0,0	0,0	0,7	0,7	(0,0)	0,7
AU 31 DÉCEMBRE 2023	2,6	76,3	697,8	776,5	30,6	807,1

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

2.2 Annexe – compte de résultat analytique

	31/12/2023			31/12/2022		
	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	2 217,7	-	2 217,7	2 458,5	-	2 458,5
Coût des ventes et autres charges	(2 092,7)	(297,5)	(2 390,3)	(2 302,8)	(1,5)	(2 304,3)
Marge immobilière	124,9	(297,5)	(172,6)	155,7	(1,5)	154,2
Prestations de services externes	29,1	-	29,1	11,4	-	11,4
Production stockée	142,0	-	142,0	221,0	-	221,0
Charges d'exploitation	(233,2)	(19,8)	(253,0)	(241,5)	(19,9)	(261,4)
Frais de structure nets	(62,1)	(19,8)	(81,9)	(9,1)	(19,9)	(28,9)
Part des sociétés associées	(0,0)	(3,7)	(3,7)	9,2	(1,0)	8,2
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(67,5)	(67,5)	-	(23,0)	(23,0)
Indemnités (frais) de transaction	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,5)	(0,5)
Résultat opérationnel logement	62,8	(388,6)	(325,8)	155,8	(45,9)	110,0
Chiffre d'affaires	196,0	-	196,0	246,8	-	246,8
Coût des ventes et autres charges	(175,5)	(17,9)	(193,4)	(224,5)	-	(224,5)
Marge immobilière	20,5	(17,9)	2,6	22,4	-	22,4
Prestations de services externes	8,0	-	8,0	11,9	-	11,9
Production stockée	10,6	-	10,6	15,4	-	15,4
Charges d'exploitation	(22,4)	(3,6)	(26,0)	(31,9)	(5,2)	(37,1)
Frais de structure nets	(3,8)	(3,6)	(7,4)	(4,6)	(5,2)	(9,8)
Part des sociétés associées	(7,6)	10,1	2,5	34,2	0,2	34,4
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(47,1)	(47,1)	-	(1,0)	(1,0)
Gains/Pertes sur valeur des immeubles de placement	-	-	-	-	(0,3)	(0,3)
Résultat opérationnel immobilier d'entreprise	9,1	(58,5)	(49,3)	52,0	(6,3)	45,7
Frais de structure nets	(5,9)	(1,0)	(6,9)	(0,9)	0,2	(0,7)
Part des sociétés associées	(0,6)	(1,7)	(2,4)	(0,2)	(0,2)	(0,4)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(1,4)	(1,4)	-	(0,5)	(0,5)
Gains/Pertes sur valeur des immeubles de placement	-	-	-	-	(10,3)	(10,3)
Résultat opérationnel diversification	(6,5)	(4,1)	(10,7)	(1,1)	(10,8)	(11,9)
Autres (corporate)	(0,7)	(0,1)	(0,7)	(1,0)	0,2	(0,8)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	64,7	(451,3)	(386,6)	205,8	(62,7)	143,0
Coût de l'endettement net	(12,1)	(1,9)	(13,9)	(15,1)	6,1	(8,9)
Autres résultats financiers	(14,0)	-	(14,0)	(14,4)	-	(14,4)
Variation de valeur et résultats de cession des instruments financiers	-	(17,2)	(17,2)	-	2,0	2,0
Résultats de cession des participations	-	(3,2)	(3,2)	-	0,0	0,0
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	38,7	(473,5)	(434,9)	176,3	(54,6)	121,8
Impôts sur les sociétés	0,5	108,5	108,9	(23,3)	(9,3)	(32,5)
RÉSULTAT NET	39,1	(365,1)	(325,9)	153,1	(63,8)	89,3
Minoritaires	(16,1)	16,5	0,4	(14,8)	0,0	(14,8)
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE	23,0	(348,6)	(325,6)	138,2	(63,8)	74,4
<i>Nombre moyen d'actions après effet dilutif</i>	<i>1 748 351</i>	<i>1 748 351</i>	<i>1 748 351</i>	<i>1 748 412</i>	<i>1 748 412</i>	<i>1 748 412</i>
RÉSULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), PART DU GROUPE	13,16	(199,36)	(186,21)	79,07	(36,50)	42,57

Conformément aux principes décrits dans la note 2.3.21 « Secteurs opérationnels » des principes comptables et en accord avec les *reportings* internes, certaines charges appréciées comme exceptionnelles au regard de leur nature et leur montant ont été reclassées dans la colonne Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV). Ces charges sont explicitées dans la note 4.1 « Faits significatifs ».

2.3 Autres éléments de l'annexe aux comptes consolidés

SOMMAIRE DÉTAILLÉ DES NOTES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

NOTE 1	INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ	30	NOTE 6	PASSIFS	51
NOTE 2	PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES	30	6.1	Capitaux propres	51
2.1	Référentiel comptable de la Société et présentation des états financiers	30	6.2	Endettement financier net et sûretés	52
2.2	Principales estimations et jugements	31	6.3	Provisions	55
2.3	Principes et méthodes comptables de la Société	32	NOTE 7	ACTIFS ET TESTS DE VALEUR	56
NOTE 3	INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS	39	7.1	Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition	56
3.1	Éléments du bilan par secteur opérationnel	39	7.2	Droits d'utilisation sur immobilisations corporelles	57
3.2	Compte de résultat analytique par secteur opérationnel	39	7.3	Immeubles de placement	57
3.3	Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique	40	7.4	Besoin en fonds de roulement d'exploitation	57
3.4	Chiffre d'affaires par zone géographique et par secteur opérationnel	41	NOTE 8	GESTION DES RISQUES FINANCIERS	60
NOTE 4	FAITS SIGNIFICATIFS ET ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	42	8.1	Valeur comptable des instruments financiers par catégorie	60
4.1	Faits significatifs	42	8.2	Risque de taux	62
4.2	Périmètre	44	8.3	Risque de liquidité	63
4.3	Évolution du périmètre de consolidation	46	NOTE 9	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES	64
4.4	Regroupements d'entreprises	47	NOTE 10	ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS ÉVENTUELS	66
4.5	Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	47	10.1	Engagements hors bilan	66
4.6	Actifs financiers courant et non courant	48	10.2	Passifs éventuels	67
NOTE 5	RÉSULTAT	49	NOTE 11	ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE	68
5.1	Marge immobilière	49	NOTE 12	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	68
5.2	Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers	49			
5.3	Impôt sur les résultats	49			
5.4	Résultat par action	50			

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 2023 ont été arrêtés par la Gérance le 27 février 2024, 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 2023 et disponibles sur le site internet de la Commission européenne.

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2023 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2022, à l'exception de l'évolution des normes et interprétations adoptées par l'Union européenne applicables au 1^{er} janvier 2023.

Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2023 :

- Norme IFRS 17 – Contrats d'assurance (en remplacement d'IFRS 4) et amendements à IFRS 17 – Première application des normes IFRS 17 et IFRS 9, informations comparatives ;
Cette norme IFRS 17 et ses amendements ne sont pas applicable au Groupe.
- Amendements à IAS 1 – Présentation des états financiers – Informations à fournir sur les méthodes comptables ;
- Amendements à IAS 8 – Définition d'une estimation comptable ;
- Amendements à IAS 12 – Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction ;
Ces amendements sont sans impact significatif pour le Groupe.
- Amendements à IAS 12 – Réforme fiscale internationale – Règles modèle Pilier 2.

Le groupe Altarea entre dans le champ d'application des nouvelles règles GLOBE et de l'imposition minimum mondiale de 15 % (Pilier 2) transposées, via une directive de l'Union européenne (2022/2523) du 14 décembre 2022, en droit français dans le Code général des impôts français par l'article 33 de la Loi de finances pour 2024. L'entrée en vigueur de ces nouvelles règles est intervenue le 1^{er} janvier 2024. Les travaux préparatoires sont en cours, notamment pour qualifier le périmètre juridique au regard des nouvelles règles de Pilier 2 et identifier les points de données nécessaires. Le Groupe n'attend pas d'impact significatif.

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 31 décembre 2023 et dont l'application est obligatoire à compter des périodes commençant le 1^{er} décembre 2023 ou postérieurement :

Néant

Normes et interprétations publiées dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2023 :

- Amendements à IAS 1 – Classement courant/non courant des passifs. Passifs non courants assortis de clauses d'exigibilité anticipée (« covenants ») ;
- Amendements IAS 7 et IFRS 7 – Accords de financement des fournisseurs ;
- Amendements à IFRS 16 – Passif de location dans le cadre d'une cession-bail.

Ces amendements sont en cours d'analyse.

Autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB, approuvées par l'Union européenne en 2023 ou non encore approuvées par l'Union européenne :

- Amendements à IAS 21 – Effets des variations des cours des monnaies étrangères.

En l'absence de transactions en monnaies étrangères au sein du Groupe, cet amendement sera sans impact pour le Groupe.

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 bilantiels 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.

Les estimations comptables réalisées par le Groupe ont été effectuées dans un contexte de crise immobilière. Cette crise déclenchée par la remontée des taux d'intérêt marque la fin d'un cycle qui aura duré près de 15 années.

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 stocks et en-cours (se référer aux notes 2.3.8 « Stocks » et 7.4.1 « Stocks et en-cours ») ;
- 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 »).

Depuis juin 2022, la hausse rapide des taux d'intérêt conjuguée à des politiques plus restrictives de la part des banques ont désolabilisé brutalement l'ensemble des acquéreurs. Cette crise de la demande s'est rajoutée à celle préexistante de l'inflation des coûts et des normes, créant ainsi les conditions d'une crise immobilière de grande ampleur.

L'année 2023 a connu une intense activité opérationnelle en Promotion : écoulement accéléré de l'offre existante, réduction drastique des acquisitions de terrains, revue approfondie du portefeuille d'options foncières et des valeurs au bilan.

Une revue exhaustive du portefeuille foncier a conduit à passer en charges comptables la quasi-totalité des frais d'études stockés au bilan et à ajuster la valeur des terrains en portage.

Le Groupe a, en 2023, procédé à une réorganisation de son portefeuille de marques afin de renforcer leur positionnement respectif.

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, en y reflétant sa vision du marché.

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 »).

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 chiffre d'affaires 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 permis de construire (notamment RE 2020).

En ce qui concerne l'adaptation des constructions aux changements climatiques, en 2018, le Groupe, a fait réaliser une étude sur l'analyse de l'exposition de ses activités aux effets du changement climatique, dont une dédiée à la promotion immobilière de logements sur le territoire français. Plusieurs risques ont été analysés : Vagues de chaleur, Sécheresses, Mouvements de terrain, Inondations, Précipitations intenses, Tempêtes et Submersion marine pour l'ensemble des implantations régionales. Les conclusions de cette étude ont permis à chacune des marques de prendre des actions spécifiques pour sécuriser et adresser les risques les plus systématiques (chaleur, sécheresses, précipitations intenses & inondations et Retrait-Gonflement des Argiles). Les coûts relatifs à ces actions sont inclus dans les budgets des opérations.

Enfin, le Groupe travaille également à la construction de bâtiments soit plus économes en ressources, soit plus adaptables ou flexibles, soit plus démontables pour faciliter la réutilisation et le recyclage. Les coûts liés sont également intégrés dans la marge immobilière des opérations.

Par ailleurs, tous les nouveaux financements mis en place par le Groupe en 2023, comportent une clause d'alignement à la Taxonomie.

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 co-entreprises.

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

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

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

Entités contrôlées

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

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

Entités contrôlées conjointement

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

Le contrôle conjoint peut être exercé au travers d'une activité conjointe (commune) ou en co-entreprise (joint-venture). Suivant IFRS 11, l'activité conjointe se distingue par l'existence d'un droit direct détenu sur certains actifs ou des obligations directes sur 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 (co-entreprise), la participation de la Société dans l'actif net de l'entité est enregistrée selon la méthode de la mise en équivalence décrite dans la norme IAS 28.

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

Entités sous influence notable

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

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

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

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

2.3.2 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 comptabilisés 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 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 recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue.

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

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

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

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

2.3.7 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 (U.G.T.s) ou, le cas échéant, au niveau de groupes d'U.G.T.s. Une U.G.T. 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 U.G.T.s ou groupes d'U.G.T.s, y inclus les actifs incorporels et écarts d'acquisition, est comparée à la valeur recouvrable de ces mêmes U.G.T.s ou groupes d'U.G.T.s, 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'U.G.T. ou du regroupement de plusieurs U.G.T.s est déterminée selon une méthode multi-critères (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 (U.G.T.s) ou, le cas échéant, à des groupes d'U.G.T.s s'avère supérieure à la valeur recouvrable de l'U.G.T. ou du groupe d'U.G.T.s ; 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 (V.R.D. 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 actuair. 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 actuair, dans le respect du guide établi par IFRS 13 « Évaluation à la juste valeur ». Un modèle mathématique rassemble des méthodes de calcul fondées sur des théories financières reconnues. Est prise en compte la valorisation du risque de crédit (ou risque de défaut) d'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 liés 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 cotées de notation AA (*Zone Euro*) de maturité supérieure à 10 ans. Le Groupe retient le taux Iboxx qui se situe à 3,4 % ;
- 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 : turnover annuel moyen observé sur les 3 dernières années, qui se situe entre 5,3 % et 7,4 % 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 co-contractant ;
- existence de documents prévisionnels fiables permettant d'estimer avec une sécurité suffisante l'économie globale de l'opération (prix de vente, avancement des travaux, risque inexistant de non réalisation de l'opération).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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. Un secteur opérationnel représente une activité de la Société qui encourt des produits et des charges et dont le résultat opérationnel est régulièrement examiné par la Gérance de la Société d'une part et ses dirigeants opérationnels d'autre part. Chaque secteur dispose d'informations financières isolées.

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

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

(1) Fund From Opérations

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 co-entreprises (joint-ventures) ou sociétés associées.

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

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

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

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

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

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

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

- **les variations de valeur et les charges calculées** qui regroupent :
 - les charges ou dotations nettes de la période liées aux paiements en actions ou aux autres avantages octroyés au personnel,
 - les dotations aux amortissements ou dépréciations nettes des reprises au titre des actifs non courants y compris celles relatives aux actifs incorporels ou aux écarts d'acquisition identifiés lors des regroupements d'entreprises, et les droits d'utilisation sur immobilisations corporelles et incorporelles,
 - les dotations aux provisions non courantes nettes des reprises utilisées ou non utilisées ;
- **les indemnités de transaction** regroupent les honoraires et autres charges non récurrents engagés au titre des opérations de corporate développement qui ne sont pas éligibles à la capitalisation (par ex. les frais engagés au titre des regroupements d'entreprises ou prises de participation aboutis ou non) ou qui ne sont pas éligibles à la catégorie des frais d'émission (par ex. certaines commissions engagées au titre de la gestion du capital). Sont également inclus les produits ou indemnités (frais) ne relevant pas de la marche courante des affaires de la Société.

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

3. Ligne Minoritaires

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

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

NOTE 3 INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS

3.1 Éléments du bilan par secteur opérationnel

Au 31 décembre 2023

(en millions d'euros)	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	Total
Actifs et passifs opérationnels				
Immobilisations incorporelles	314,9	21,5	3,7	340,2
Immobilisations corporelles	18,9	0,0	5,0	24,0
Droits d'utilisation sur Immobilisations corporelles	120,2	0,1	3,5	123,8
Immeubles de placement	-	12,5	45,5	58,0
Titres et créances sur les sociétés en équivalence	89,9	46,3	3,7	139,9
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	359,6	240,5	0,5	600,6
TOTAL ACTIFS ET PASSIFS OPÉRATIONNELS	903,6	320,8	62,0	1 286,4

Au 31 décembre 2022

(en millions d'euros)	Logement	Immobilier d'entreprise	Diversification	Total
Actifs et passifs opérationnels				
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
TOTAL ACTIFS ET PASSIFS OPÉRATIONNELS	1 453,4	136,6	71,0	1 661,0

3.2 Compte de résultat analytique par secteur opérationnel

Se référer au compte de résultat analytique des annexes.

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

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

	31/12/2023			31/12/2022		
	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total	cash-flow courant des opérations (FFO)	Variation de valeurs, charges calculées, frais de transaction (VV)	Total
<i>(en millions d'euros)</i>						
Chiffre d'affaires	2 413,7	-	2 413,7	2 705,4	-	2 705,4
Coûts des ventes	(2 129,3)	(119,3)	(2 248,6)	(2 389,5)	-	(2 389,5)
Charges commerciales	(89,3)	0,0	(89,3)	(104,3)	-	(104,3)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant	(49,6)	(190,2)	(239,9)	(33,6)	-	(33,6)
Amortissement des relations clientèles	-	(5,9)	(5,9)	-	(1,5)	(1,5)
Marge immobilière	145,4	(315,4)	(170,0)	178,1	(1,5)	176,6
Prestations de services externes	38,3	-	38,3	24,4	-	24,4
Production immobilisée et stockée	152,5	-	152,5	236,5	-	236,5
Charges de personnel	(160,7)	(17,3)	(177,9)	(182,8)	(17,1)	(199,9)
Autres charges de structure	(98,3)	(7,1)	(105,4)	(90,1)	(8,2)	(98,3)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	-	(23,3)	(23,3)	-	(22,9)	(22,9)
Frais de structure nets	(68,2)	(47,7)	(115,9)	(12,0)	(48,2)	(60,1)
Autres produits et charges	(4,2)	(0,1)	(4,3)	(3,6)	0,4	(3,1)
Dotations aux amortissements	-	(1,6)	(1,6)	-	(0,5)	(0,5)
Frais de transaction	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,2)	(0,2)
Autres	(4,2)	(1,7)	(5,9)	(3,6)	(0,3)	(3,9)
Variations de valeur des immeubles de placement	-	-	-	-	(0,3)	(0,3)
Pertes de valeur nettes sur immeubles de placement évalués au coût	-	-	-	-	(10,3)	(10,3)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	-	(54,6)	(54,6)	-	0,1	0,1
Dotations nettes aux provisions	-	(36,6)	(36,6)	-	(1,3)	(1,3)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL AVANT QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	73,0	(456,0)	(383,0)	162,5	(61,7)	100,8
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	(8,3)	4,7	(3,6)	43,2	(1,0)	42,2
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	64,7	(451,3)	(386,6)	205,8	(62,7)	143,0
Coût de l'endettement net	(12,1)	(1,9)	(13,9)	(15,1)	6,1	(8,9)
Charges financières	(25,2)	(1,9)	(27,1)	(21,0)	6,1	(14,9)
Produits financiers	13,1	-	13,1	5,9	-	5,9
Autres résultats financiers	(14,0)	-	(14,0)	(14,4)	-	(14,4)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	(17,2)	(17,2)	-	2,0	2,0
Résultat de cession de participation	-	(3,2)	(3,2)	-	0,0	0,0
Résultat avant impôts	38,7	(473,5)	(434,9)	176,3	(54,6)	121,8
Impôt sur les résultats	0,5	108,5	108,9	(23,3)	(9,3)	(32,5)
RÉSULTAT NET	39,1	(365,1)	(325,9)	153,1	(63,8)	89,3
dont Résultat net, part des actionnaires d'Altareit SCA	23,0	(348,6)	(325,6)	138,2	(63,8)	74,4
dont Résultat net, part des actionnaires minoritaires des filiales	(16,1)	16,5	0,4	(14,8)	0,0	(14,8)
Nombre moyen d'actions non dilué	1 748 351	1 748 351	1 748 351	1 748 412	1 748 412	1 748 412
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREIT SCA DE BASE PAR ACTION (€)	13,16	(199,36)	(186,21)	79,07	(36,50)	42,57
Nombre moyen d'actions dilué	1 748 351	1 748 351	1 748 351	1 748 412	1 748 412	1 748 412
RÉSULTAT NET, PART DES ACTIONNAIRES D'ALTAREIT SCA DILUÉ PAR ACTION (€)	13,16	(199,36)	(186,21)	79,07	(36,50)	42,57

3.3.2 Réconciliation du résultat opérationnel entre les deux comptes de résultat

(en millions d'euros)	31/12/2023					31/12/2022				
	Logement	IE ⁽¹⁾	Div. ⁽²⁾	Autres	TOTAL	Logement	IE ⁽¹⁾	Div. ⁽²⁾	Autres	Total
Marge Immobilière	(172,6)	2,6	0,0	(0,0)	(170,0)	154,2	22,4	-	(0,0)	176,6
Frais de structure	(102,9)	(7,8)	(6,3)	1,1	(115,9)	(49,2)	(10,9)	(1,1)	1,1	(60,1)
Autres	(2,0)	(0,1)	(2,0)	(1,8)	(5,9)	(2,4)	0,5	(0,1)	(1,9)	(3,9)
Ajustements de valeur	(11,8)	(42,7)	-	(0,1)	(54,6)	0,1	(0,3)	(10,3)	(0,0)	(10,4)
Dotation nette aux provisions	(32,7)	(3,9)	-	(0,0)	(36,6)	(0,9)	(0,4)	-	-	(1,3)
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	(3,7)	2,5	(2,4)	-	(3,6)	8,2	34,4	(0,4)	-	42,2
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	(325,8)	(49,3)	(10,7)	(0,7)	(386,6)	110,0	45,7	(11,9)	(0,8)	143,0

(1) IE : Immobilier d'entreprise

(2) Div. : Diversification

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

(en millions d'euros)	31/12/2023			31/12/2022		
	France	Autres	Total	France	Autres	Total
Chiffre d'affaires	2 217,7	-	2 217,7	2 458,5	-	2 458,5
Prestations de services externes	29,1	-	29,1	11,4	-	11,4
Logement	2 246,8	-	2 246,8	2 469,9	-	2 469,9
Chiffre d'affaires	196,0	-	196,0	246,8	-	246,8
Prestations de services externes	8,0	(0,0)	8,0	11,4	0,5	11,9
Immobilier d'entreprise	204,0	(0,0)	204,0	258,2	0,5	258,7
Autres	1,1	-	1,1	1,1	-	1,1
TOTAL	2 451,9	(0,0)	2 451,9	2 729,3	0,5	2 729,8

Le Groupe Altareit opère principalement en France en 2023, comme en 2022.

Un client a représenté plus de 10 % du chiffre d'affaires du Groupe dans le secteur du Logement, soit 359,7 millions d'euros sur en 2023 et 414,1 millions d'euros en 2022.

NOTE 4 FAITS SIGNIFICATIFS ET ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

4.1 Faits significatifs

La crise immobilière déclenchée par la remontée des taux d'intérêts en 2022 marque la fin d'un cycle qui aura duré près de 15 années. Ainsi, comme annoncé, les résultats comptables 2023 sont impactés par cette dernière et marqués par :

- une absence de grandes opérations en Immobilier d'Entreprise ;
- une contribution limitée du Logement, liée à la mise en œuvre d'une politique d'adaptation accélérée et volontariste au contexte.

Fort d'une structure financière particulièrement solide, le Groupe a décidé de solder le cycle précédent dans ses comptes 2023 et d'enregistrer en variation de valeur une charge comptable exceptionnelle par sa nature et son montant suite à une revue exhaustive et approfondie de l'ensemble des valeurs comptables Promotion par sa Gérance.

Cette charge, d'un montant de - 393,9 millions d'euros avant impôt, se décompose de la façon suivante :

- - 190,2 millions d'euros de charges de frais d'études et de dépréciations de terrains en portage consécutives à la revue du portefeuille de projets Logement (se référer à la note 5.1 « Marge immobilière ») ;
- - 119,3 millions d'euros de baisse de valeur sur actifs en cours de construction ou à l'offre (se référer à la note 5.1 « Marge immobilière ») ;
- - 37,4 millions d'euros sur des projets en partenariats jugés à risque (se référer à la note 6.3 « Provisions ») ;
- - 14,7 millions d'euros d'incorporels liés à la réorganisation des marques (se référer à la note 7.2 « Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition » et à la note 5.1 « Marge immobilière ») ;
- - 32,3 millions d'euros principalement concentrés sur l'opération Landscape à La Défense (Immobilier d'Entreprise) (se référer à la note 4.5 « Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence »).

Le résultat net part du Groupe s'établit ainsi à - 325,6 millions d'euros.

Logement

Depuis juin 2022, la hausse rapide des taux d'intérêt conjuguée à des politiques plus restrictives de la part des banques ont désolvabilisé brutalement l'ensemble des acquéreurs. Cette crise de la demande s'est rajoutée à celle préexistante de l'inflation des coûts travaux et des normes, créant ainsi les conditions d'une crise immobilière de grande ampleur.

L'année 2023 a connu une intense activité opérationnelle en logement avec :

- l'écoulement accéléré de l'offre sur terrains acquis issue du cycle précédent, en bloc et au détail ;
- des acquisitions foncières limitées exclusivement aux projets adaptés au contexte, se traduisant par une réduction drastique du nombre de terrains acquis. En 2023, le Groupe n'a acquis que des terrains correspondant à des opérations « dans le marché ».

Les acquisitions foncières ont ainsi été fortement réduites avec 63 terrains acquis en 2023, contre 167 en 2022. Conjugué à l'écoulement de l'offre sur les terrains déjà acquis à fin 2022, le ralentissement des acquisitions foncières en 2023 a permis de diminuer les engagements du Groupe ;

- la revue de la totalité du portefeuille foncier aboutissant à l'abandon massif de projets (allant parfois jusqu'à l'abandon de certaines options foncières) ou à leur repositionnement, et *in fine* au provisionnement des frais d'études correspondants ou de terrains.

Cette stratégie aux conséquences comptables assumées a permis au Groupe de récupérer d'importants capitaux grâce à la baisse du BFR Logement, de repartir sur des bases renouvelées et de tourner le travail des équipes vers l'avenir.

Un changement profond dans la conception des logements est en effet nécessaire afin de s'adapter au nouveau contexte, et principalement au pouvoir d'achat des clients. Les équipes de développement ont été réorientées sur l'élaboration d'une offre « nouvelle génération » abordable, décarbonée et rentable adaptée au nouveau cycle (conception et performance carbone, optimisation des plans et taille des lots, stratégie commerciale, stratégie territoriale, coûts travaux, prix des fonciers). Compte tenu de la durée du cycle de production⁽¹⁾, cette offre ne devrait monter en puissance qu'à partir de la fin de l'année 2024 en fonction des conditions de marché.

En 2023, Altareit a procédé à une réorganisation de son portefeuille de marques afin de renforcer leur positionnement respectif, avec notamment la fusion de Woodeum et Pitch Immo (en vue de créer le leader de la promotion immobilière bas carbone) (bois CLT), le lancement de la marque Nohée (ex Cogedim Club[®]) pour les résidences seniors et la création de Jouvence, dédiée à la rénovation des passoires thermiques.

Immobilier d'Entreprise

En Immobilier d'entreprise, l'activité de promotion bureau est restée soutenue en Régions et Altareit a continué à se développer dans la logistique et sur certains sites de bureaux à fort potentiel à Paris.

L'exposition bureau issue du cycle précédent a été drastiquement réduite en Ile de France et les valeurs comptables correspondantes ont été ajustées en conséquence. En 2023, le Groupe a été amené à revoir la valeur de Landscape (La Défense) : le risque résiduel a été ramené à zéro.

Le marché du Bureau est entré dans une crise durable, particulièrement sur les localisations périphériques d'Ile-de-France, même si la demande locative reste soutenue à Paris et dans certaines métropoles régionales.

Le marché de la Logistique reste tiré par une demande locative forte et un effet rareté qui se traduit par une hausse durable des loyers. À plus court terme, la décompression des taux de capitalisation oriente cependant les valeurs à la baisse.

Sur l'activité de promotion (VEFA, CPI, MOD), le Groupe s'est concentré sur son portefeuille d'opérations maîtrisées à faible risque.

(1) Signature de l'option foncière, conception du programme, dépôt/obtention de permis de construire, lancement commercial, acquisition foncière, construction et livraison.

Activité de l'année

Dans les métropoles régionales, Altareit se développe avec succès dans le domaine de l'éducation : après avoir livré le Campus de l'Emlyon business school dans le quartier de Gerland, le Groupe a signé le projet du campus de l'ESSCA et lancé celui d'Alstom à Aix-en-Provence.

En Bureau, l'activité de prestation de services reste soutenue à Paris, avec plusieurs chantiers en cours (Madeleine, Louis le Grand) et la livraison d'un centre de formation pour L'Oréal situé dans son siège historique au 14 rue Royale, Paris 8^e. Le Groupe a par ailleurs acquis en vue de sa rénovation un ensemble immobilier situé au 185 rue Saint-Honoré, Paris 1^{er}.

En Grande logistique, le Groupe intervient en tant que promoteur avec une prise de risque limitée. Au 31 décembre 2023, les sites en cours de construction ou livrés sont d'ores et déjà intégralement loués *via* des baux long terme à des locataires de premier plan sur la base de loyers assurant au Groupe un rendement supérieur au taux de marché observé sur cette typologie de produits.

L'année a été marquée par des avancées sur le megahub de Bollène⁽¹⁾, avec la livraison de l'entrepôt n° 2 à Intermarché et la commercialisation intégrale de l'entrepôt n° 3 dont les travaux ont commencé. Les autres projets de grande plateforme du Groupe ont également connu des avancées favorables avec la location de l'EcoParc Cotière dans l'Ain et la livraison des plateformes de Béziers et de Puceul près de Nantes.

Le Groupe continue par ailleurs de se développer en Logistique Urbaine avec l'acquisition en vue de sa transformation d'une plateforme louée et exploitée par DHL située à Vitry-sur-Seine à proximité du périphérique sud-parisien.

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 par le Groupe.

(1) 260 000 m² développés en 5 tranches dont le Groupe a pris le contrôle à 100 % en 2023.

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		31/12/2023			31/12/2022		
				Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
ALTAREIT	SCA	552091050	Société mère	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
Logement									
COGEDIM RÉSIDENCES SERVICES	SNC	394648455	co-entreprise	ME	65,0 %	65,0 %	ME	65,0 %	65,0 %
ALTAREA COGEDIM IDF GRANDE MÉTROPOLE	SNC	810928135		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS	SNC	810926519		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTAREA COGEDIM RÉGIONS	SNC	810847905		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
SEVERINI	SNC	848899977		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
XF Investment	SAS	507488815		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ALTA FAUBOURG	SASU	444560874		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
PITCH PROMOTION	SAS	450042338		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
WATT	SNC	812030302		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 %
BORDEAUX EB4AL	SCCV	835299835	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
BORDEAUX ET1	SCCV	835300096	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
HP	SAS	480309731		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
HISTOIRE ET PATRIMOINE DÉVELOPPEMENT	SAS	480110931		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
MERIMEE	SNC	849367016		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
HISTOIRE ET PATRIMOINE PARTENARIATS	SASU	452727985		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
HISTOIRE ET PATRIMOINE PROMOTION	SASU	792751992		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
HISTOIRE ET PATRIMOINE RÉNOVATION	SAS	394203509		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
TOURS DE L'ÉCHO DU BOIS	SCCV	882809080		IG	65,0 %	100,0 %	IG	65,0 %	100,0 %
BEZONS A3	SNC	880172317		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
CORMELLES SEINE PARIS II	SCCV	919597468		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 %
BOBIGNY CŒUR DE VILLE	SNC	838941011		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
BORDEAUX EB2b	SCCV	834833352	entreprise associée	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
BOULOGNE-D'AGUESSEAU	SCCV	905135786		IG	100,0 %	100,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
RUEIL ARSENAL LOT A2	SCCV	907596704		IG	100,0 %	100,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
WOODEUM RÉSIDENTIEL	SAS	807674775		IG	100,0 %	100,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
PITCH IMMO	SASU	422989715		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
ADN CLOT BEY	SAS	841150071		IG	100,0 %	100,0 %	IG	75,0 %	100,0 %
ARTCHIPEL	SCCV	841150071		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %
DEODAT	SCCV	879171502		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
CLICHY ROGUET	SCCV	880090212		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
ROLLAND PETIT	SCCV	881927164		IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %
RUEIL HIGH GARDEN	SCCV	887670115		IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %

Société	Forme juridique	Siren	31/12/2023			31/12/2022			
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration	
BONDOUFLE ZAC DU GRAND PARC IG	SCCV	889279592	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %	
BRUGES TERREFORTS	SCCV	892 811 696	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COGEDIM HAUTS DE FRANCE	SNC	420810475	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
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 %	
ASNIERES AULAGNIER	SARL	487631996	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
COGEDIM GRAND LYON	SNC	300795358	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COGEDIM MÉDITERRANÉE	SNC	312347784	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COGEDIM PROVENCE	SNC	442739413	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COGEDIM MIDI-PYRÉNÉES	SNC	447553207	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COGEDIM GRENOBLE	SNC	418868584	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COGEDIM SAVOIES-LEMAN	SNC	348145541	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COGEDIM AQUITAINE	SNC	388620015	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COGEDIM ATLANTIQUE	SNC	501734669	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON	SNC	532818085	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COGEDIM 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 %	
PARC DE FONTBELLEAU	SCCV	842493934	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	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 %	
CLICHY 35 LANDY	SAS	908542772	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 %	
AIX HYPPODROME	SCCV	852642040	IG	80,0 %	100,0 %	IG	80,0 %	100,0 %	
LYON 8 RUE CROIX BARRET	SCCV	849097522	IG	60,0 %	100,0 %	IG	60,0 %	100,0 %	
LYON LES MOTEURS	SNC	824866388	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
COGIMO	SAS	962502068	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
HYRES JEAN MOULIN	SCCV	834036519	IG	100,0 %	100,0 %	IG	66,0 %	100,0 %	
OLLIOULES SAINT ROCH 1	SCCV	901760520	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %	
CLICHY ROSE GUERIN	SCCV	885139188	IG	40,8 %	100,0 %	IG	40,8 %	100,0 %	
HORLOGE GASTON ROUSSEL	SCCV	832294664	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %	
61-75 PARIS AVENUE DE FRANCE	SCCV	830917100	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
LA GARENNE COLOMBES FOCH	SCCV	835014135	IG	50,1 %	100,0 %	IG	50,1 %	100,0 %	
ISSY JEANNE D'ARC	SNC	850443508	IG	50,1 %	100,0 %	IG	50,1 %	100,0 %	
ROMAINVILLE ROUSSEAU	SCCV	852604909	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %	
NOGENT 150 STRASBOURG	SCCV	887617967	IG	50,1 %	100,0 %	IG	50,1 %	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	100,0 %	100,0 %	
CHATENAY ROBINSON 4 CHEMINS	SCCV	894910082	IG	50,1 %	100,0 %	IG	50,1 %	100,0 %	
SAINT MAUR CONDE	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 %	
SCCV ASNIERES - 77 RUE DES BAS	SCCV	910066919	IG	51,0 %	100,0 %	IG	51,0 %	100,0 %	

Société	Forme juridique	Siren	31/12/2023			31/12/2022			
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration	
Immobilier d'Entreprise									
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE PROMOTION	SNC	535056378	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
AF INVESTCO 7	SNC	798601936	entreprise associée	ME	30,1 %	30,1 %	ME	30,1 %	30,1 %
ALTA VAI HOLDCO A	SAS	424007425	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
SNC PROPCO ALTA PYRAMIDES	SNC	949047005	IG	75,0 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %	
PASCALHOLDCO	SPICAV	809845951	entreprise associée	ME	30,1 %	30,1 %	ME	15,1 %	15,1 %
PASCALPROPCO	SASU	437929813	entreprise associée	ME	30,1 %	30,1 %	ME	15,1 %	15,1 %
SAS 42 DERUELLE	SAS	920333127	co-entreprise	ME	50,0 %	50,0 %	ME	50,0 %	50,0 %
SCI FLF BEZIERS	SCI	835282922	IG	100,0 %	100,0 %	IG	100,0 %	100,0 %	
SAS COGEDIM OFFICE PARTNERS	SAS	491380101	IG	100,0 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %	
SAS COP BAGNEUX	SASU	491969952	IG	100,0 %	100,0 %	NI	0,0 %	0,0 %	
LOGISTIQUE BOLLENE	SNC	815193065	IG	100,0 %	100,0 %	ME	50,0 %	50,0 %	

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)	31/12/2022	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	31/12/2023
Filiales en intégration globale	398	8	41		(22)	41	466
Coentreprises ^(a)	128	1	7		(7)	(40)	89
Entreprises associées ^(a)	70	-	4		(7)	(1)	66
TOTAL	596	9	52	-	(36)	-	621

(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)	31/12/2023	31/12/2022
Investissement en titres consolidés	(21,6)	(15,2)
Dette sur acquisition de titres de participation consolidés	0,6	-
Trésorerie des sociétés acquises	25,9	11,4
TOTAL	4,8	(3,7)

Au cours de l'exercice, le Groupe a notamment acquis le 21 février 2023, le solde du capital de Woodeum dont il détenait déjà 50 %. Le Groupe devient ainsi actionnaire unique de la marque leader en France de l'immobilier résidentiel bas carbone en bois massif. Woodeum est donc consolidée par intégration globale à compter de cette date (contre mise en équivalence précédemment).

4.4 Regroupements d'entreprises

Le 21 février 2023, le Groupe via sa filiale Alta Faubourg a acquis le soldé du capital de Woodeum, marque leader en France de l'immobilier résidentiel bas carbone en bois massif.

Woodeum devient ainsi une filiale à 100 % du Groupe.

Woodeum est désormais consolidée par intégration globale (auparavant mise en équivalence) et sa performance commerciale, est intégrée au secteur d'activité Logement.

Conformément à la norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprises », cette prise de contrôle a donné lieu à la comptabilisation à la juste valeur de la quote-part antérieurement détenue par le Groupe

(impact résultat au sein de l'agrégat « Résultat de cession des participation »)

Les actifs et passifs assumés de la Société ont été évalués à la juste valeur. À l'issue de l'exercice d'allocation du prix d'acquisition, 44,2 millions d'euros d'actifs incorporels et goodwill (hors impôts différés passifs) ont été comptabilisés dans l'état de la situation financière.

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

Le groupe intégré contribue à hauteur de 100,4 millions d'euros au chiffre d'affaires du Groupe au 31 décembre 2023.

4.5 Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence

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

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

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Valeur en équivalence des co-entreprises	24,4	52,4
Valeur en équivalence des entreprises associées	3,6	28,6
Valeur des participations mises en équivalence	28,0	81,0
Créances sur co-entreprises	40,6	84,6
Créances sur entreprises associées	71,3	105,6
Créances sur les participations mises en équivalence	111,9	190,2
TOTAL DES TITRES ET DES CRÉANCES SUR LES PARTICIPATIONS MISES EN ÉQUIVALENCE	139,9	271,2

Au 31 décembre 2023, la diminution des titres et créances sur les participations mises en équivalence est essentiellement liée à :

- la prise de participation dans Woodeum à 100 %, désormais consolidée en intégration globale ;
- la cession de la Tour Eria ;

- et, l'évolution des fonds propres investis sur le projet Landscape à la Défense (le risque lié à cette opération est ainsi ramené à zéro dans les comptes du Groupe au 31 décembre 2023 et impacte la ligne « Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés » au sein de l'état du résultat global et la ligne « Dotations nettes aux amortissements et provisions » en Immobilier d'Entreprise au sein de l'annexe Compte de résultat analytique).

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

(en millions d'euros)	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2023	Co- Entreprises	Entreprises Associées	31/12/2022
ÉLÉMENTS DU BILAN EN QUOTE-PART :						
Actifs non courants	110,6	4,1	114,7	143,0	138,3	281,3
Actifs courants	252,3	291,6	543,9	343,3	173,7	517,0
Total Actifs	362,9	295,7	658,6	486,3	312,0	798,4
Passifs non courants	113,5	134,0	247,5	101,4	140,1	241,5
Passifs courants	225,1	159,0	384,1	332,5	143,3	475,8
Total Dettes	338,5	293,0	631,5	433,9	283,4	717,4
Actif net en équivalence	24,4	3,6	28,0	52,4	28,6	81,0
ÉLÉMENTS DU COMPTE DE RÉSULTAT EN QUOTE-PART :						
Résultat opérationnel	3,1	11,4	14,5	12,0	39,1	51,2
Coût de l'endettement net	(2,2)	(10,1)	(12,3)	(1,5)	(4,2)	(5,7)
Autres résultats financiers	(5,2)	0,0	(5,2)	(3,8)	(0,2)	(4,0)
Résultat de cession des participations	-	-	-	0,0	-	0,0
Résultat net avant impôt	(4,3)	0,6	(3,7)	6,8	35,7	42,4
Impôts sur les sociétés	0,7	(0,6)	0,1	0,0	(0,3)	(0,2)
Résultat net en équivalence (après impôt)	(3,6)	0,0	(3,6)	6,8	35,4	42,2
Résultat hors groupe	-	0,0	0,0	(0,0)	0,0	(0,0)
Résultat net, part du groupe	(3,6)	0,0	(3,6)	6,8	35,4	42,2

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le Groupe s'établit à 3,8 millions d'euros au 31 décembre 2023, contre 3,9 millions d'euros au 31 décembre 2022.

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le Groupe s'établit à 4,5 millions d'euros au 31 décembre 2023, contre 8,2 millions d'euros au 31 décembre 2022.

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

Engagements donnés

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

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

Dans le cadre de l'activité de promotion immobilière pour les co-entreprises, des garanties financières d'achèvement de travaux ont été données pour 11,5 millions d'euros au 31 décembre 2023.

4.6 Actifs financiers courant et non courant

Au 31 décembre 2023, les actifs financiers courant et non courant s'élèvent à 55,7 millions d'euros (contre 95,2 millions d'euros au 31 décembre 2022) et sont principalement constitués :

- de titres non consolidés (principalement « courant ») pour un montant de 21,1 millions d'euros (contre 49,3 millions au 31 décembre 2022) ;
- de dépôts et cautionnement versés sur des projets, pour un montant 4,4 millions d'euros (contre 8,3 millions au 31 décembre 2022) ;
- de prêts et créances, comptabilisés au coût amorti, pour un montant 28,9 millions d'euros (contre 21,6 millions d'euros au 31 décembre 2022).

NOTE 5 RÉSULTAT

5.1 Marge immobilière

La marge immobilière du groupe Altareit s'établit à (170,0) millions au 31 décembre 2023 contre 176,6 millions d'euros au 31 décembre 2022.

Cette marge intègre, dans le contexte de crise immobilière, une charge à caractère exceptionnelle par sa nature et son montant de 312,2 millions d'euros, correspondant :

- aux charges de frais d'études et aux dépréciations de terrains en portage consécutives à la revue de portefeuille de projets

de promotion Logement et Immobilier d'entreprise pour 190,2 millions d'euros ;

- à l'effet baisse de prix des opérations en cours de construction ou à l'offre pour 119,3 millions d'euros ;
- 2,7 millions d'euros d'incorporels liés à la réorganisation des marques.

Le *Backlog* Logement des sociétés intégrées globalement s'élève à 2 570 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Le *Backlog* Promotion Immobilier d'entreprise des sociétés intégrées globalement s'élève à 282 millions d'euros au 31 décembre 2023.

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)	31/12/2023	31/12/2022
Intérêts obligataires et bancaires	(22,5)	(20,3)
Intérêts sur avance d'associés	2,0	2,7
Intérêts sur instruments de couverture de taux	4,5	-
Autres produits et charges financiers	4,0	2,5
Produits et charges financiers FFO	(12,1)	(15,1)
Étalement des frais d'émission d'emprunt et autres charges calculées ^(a)	(1,9)	6,1
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(13,9)	(8,9)

(a) Étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts conformément à la norme IFRS 9 (et pour 2022, 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.

5.2.3 Impact du résultat des instruments financiers

Ce poste se constitue d'une charge nette de 17,2 millions d'euros, principalement liée à – 11,4 millions d'euros de soultes nettes sur instruments de couverture de taux.

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)	31/12/2023	31/12/2022
Impôt courant	0,5	(23,3)
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	28,3	(12,2)
Écarts d'évaluation	4,6	0,4
Juste valeur des immeubles de placement	(0,8)	(0,7)
Juste valeur des instruments financiers de couverture	1,0	(0,2)
Marge à l'avancement	32,5	(6,2)
Autres différences temporelles	42,9	9,7
Impôt différé	108,5	(9,3)
TOTAL PRODUIT (CHARGE) D'IMPÔT	108,9	(32,5)

Taux effectif d'impôt

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	(431,3)	79,5
Économie (charge) d'impôt du groupe	108,9	(32,5)
TAUX EFFECTIF D'IMPÔT	- 25,25 %	- 40,88 %
Taux d'impôt en France	25,83 %	25,83 %
Impôt théorique	111,4	(20,5)
Écart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	(2,5)	(12,0)
Écarts liés au traitement des déficits	-	-
Autres différences permanentes et différences de taux	(2,5)	(12,0)

Actifs et passifs d'impôts différés

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Déficits fiscaux activés	45,6	17,3
Écarts d'évaluation	(30,6)	(29,0)
Juste valeur des immeubles de placement	(4,5)	(3,7)
Juste valeur des instruments financiers	0,2	(0,4)
Marge à l'avancement	(35,4)	(68,0)
Autres différences temporelles	46,8	7,6
IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS AU BILAN	22,1	(76,0)

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.

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)	31/12/2023	31/12/2022
Numérateur		
Résultat net, part du Groupe	(325,6)	74,4
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	1 748 351	1 748 412
Effet des actions potentielles dilutives		
Option de souscription d'actions	-	-
Droits d'attribution d'actions gratuites	-	-
Effet dilutif potentiel total	-	-
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	1 748 351	1 748 412
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, NON DILUÉ PAR ACTION (EN €)	(186,21)	42,57
RÉSULTAT NET, PART DU GROUPE, DILUÉ PAR ACTION (EN €)	(186,21)	42,57

NOTE 6 PASSIFS

6.1 Capitaux propres

6.1.1 Capital, paiement en actions et actions propres Capital (en euros)

(en nombre de titres et en euros)	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2021	1 750 487	1,50	2 626 731^(a)
Aucune modification sur l'exercice 2022			
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2022	1 750 487	1,50	2 626 731^(a)
Aucune modification sur l'exercice 2023			
NOMBRE D'ACTIONNAIRES ÉMIS AU 31 DÉCEMBRE 2023	1 750 487	1,50	2 626 731^(a)

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

Gestion du capital

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

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.

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.

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à 14,1 millions d'euros en 2023, contre 16,0 millions d'euros en 2022.

Attribution d'actions gratuites

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2022		Modifications des droits ^(a)	Droits en circulation au 31/12/2023	
			Attributions	Livraisons			
Plan d'attribution sur titres Altarea							
22 avril 2020	27 364	22 avril 2023	20 940	(20 924)	(16)	-	
30 avril 2021	45 125 ^(b)	31 mars 2024	37 628		(17 435)	20 193	
4 juin 2021	27 500 ^(b)	31 mars 2025	21 122		(12 872)	8 250	
4 juin 2021	45 500 ^(b)	31 mars 2025	12 208		(900)	11 308	
4 juin 2021	14 000 ^(b)	31 mars 2025	12 750		-	12 750	
4 juin 2021	23 700 ^(b)	31 mars 2025	3 995		(790)	3 205	
1 ^{er} mars 2022	14 000 ^(b)	31 mars 2025	14 000		(10 025)	3 975	
31 mars 2022	66 931	1 ^{er} avril 2023	66 164	(65 743)	(421)	-	
31 mars 2022	20 983	1 ^{er} avril 2024	20 748		(393)	20 355	
31 mars 2022	47 890 ^(b)	1 ^{er} avril 2024	46 265		(21 402)	24 863	
30 avril 2022	3 250 ^(b)	31 mars 2025	975		-	975	
30 avril 2022	1 250 ^(b)	31 mars 2025	1 250			1 250	
25 juillet 2022	98 ^(d)	24 juillet 2024		98		98	
12 septembre 2022	6 000 ^(b)	31 mars 2027	6 000			6 000	
12 septembre 2022	40 000 ^(b)	31 mars 2029	40 000			40 000	
1 ^{er} octobre 2022	1 500 ^(b)	31 mars 2025	1 500		(1 050)	450	
2 novembre 2022	900	2 novembre 2023	900	(800)	(100)	-	
5 janvier 2023	1 500 ^(b)	31 mars 2029	1 500			1 500	
31 mars 2023	72 774	1 ^{er} avril 2024	72 774		(540)	72 234	
31 mars 2023	20 940	1 ^{er} avril 2025	20 940			20 940	
31 mars 2023	48 280 ^(b)	1 ^{er} avril 2025	48 280		(12 720)	35 560	
30 avril 2023	2 525	30 avril 2024	2 525			2 525	
30 avril 2023	41 000 ^(b)	31 mars 2028	41 000			41 000	
30 avril 2023	41 000 ^(b)	31 mars 2033	41 000			41 000	
1 ^{er} septembre 2023	6 600 ^(b)	30 juin 2029	6 600			6 600	
1 ^{er} septembre 2023	250	1 ^{er} septembre 2024	250			250	
1 ^{er} septembre 2023	250	1 ^{er} septembre 2025	250			250	
TOTAL	621 060		306 445	235 217	(87 467)	(78 664)	375 531

(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 2023 au titre de l'exercice 2022.

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

6.2 Endettement financier net et sûretés**Emprunts et dettes financières courants et non courants, et trésorerie nette**

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022	Flux de trésorerie	Variation « non cash »				31/12/2023	
			Étalement des frais d'émission	Changement de périmètre	Actualisation	Changement de méthode		Reclassement
Placement obligataire et privé (hors intérêts courus)	336,9	(3,8)	0,5	-	-	-	333,6	
Titres négociables à court et moyen terme	222,0	(222,0)	-	-	-	-	-	
Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	354,0	(92,8)	1,4	53,8	0,1	-	316,5	
Endettement obligataire et bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires	913,0	(318,6)	1,9	53,8	0,1	-	650,1	
Intérêts courus sur emprunts obligataires et bancaires	7,8	0,1	-	0,3	-	-	8,2	
ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE HORS DÉCOUVERTS BANCAIRES	920,8	(318,5)	1,9	54,1	0,1	-	658,3	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(798,6)	239,4	-	-	-	-	(559,2)	
Découverts bancaires	23,8	23,2	-	-	-	-	47,0	
Trésorerie nette	(774,8)	262,6	-	-	-	-	(512,3)	
ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE NET	146,0	(55,9)	1,9	54,1	0,1	-	146,1	
Avances actionnaire, Groupe et associés	195,0	(43,9)	-	54,9	-	(0,0)	(0,0)	206,0
Intérêts courus sur avances actionnaire, Groupe et associés	0,0	2,0	-	-	-	-	-	2,0
Obligations locatives	167,2	(19,8)	-	-	-	-	4,8	152,1
ENDETTEMENT FINANCIER NET	508,2	(117,7)	1,9	108,9	-	(0,0)	4,8	506,1

6.2.1 Endettement financier net obligataire et bancaire

L'endettement financier net obligataire et bancaire du Groupe s'élève à 146,1 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 146,0 millions d'euros au 31 décembre 2022.

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

- des emprunts auprès des établissements de crédit pour 233,7 millions d'euros, contre 216,4 millions d'euros au 31 décembre 2022 ;
- des financements bancaires des opérations de promotion pour 82,8 millions d'euros, contre 137,7 millions d'euros au 31 décembre 2022.

Sur l'exercice, le Groupe a principalement :

- ramené à zéro ses émissions de titres négociables (moins 222,0 millions d'euros sur l'exercice). Au 31 décembre, le Groupe

a arrêté 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).

Les variations de périmètre sont notamment liées à la prise de contrôle de Woodeum, de la société SNC Logistique Bollène.

Les financements ne sont pas tous tirés dans leur totalité au 31 décembre 2023.

Le compte courant passif envers Altarea SCA s'élève à 114,2 millions d'euros au 31 décembre 2023, contre 112,2 millions d'euros au 31 décembre 2022.

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

Trésorerie nette

La trésorerie nette s'élève à 512,3 millions d'euros, dont des équivalents de trésorerie (principalement des comptes à terme – pour 35,4 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)	31/12/2023	31/12/2022
< 3 mois	76,5	302,0
De 3 à 6 mois	4,8	3,2
De 6 à 9 mois	8,6	27,9
De 9 à 12 mois	22,0	7,0
À moins d'1 an	111,9	340,2
À 2 ans	418,6	89,2
À 3 ans	63,2	402,8
À 4 ans	60,0	56,4
À 5 ans	55,0	60,0
De 1 à 5 ans	596,9	608,4
Plus de 5 ans	-	-
Frais d'émission restant à amortir	(3,5)	(4,0)
TOTAL ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE BRUT	705,3	944,6

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

Échéancier des intérêts à payer dans le futur

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
< 3 mois	2,2	2,3
De 3 à 6 mois	(1,6)	2,4
De 6 à 9 mois	4,3	8,3
De 9 à 12 mois	(1,2)	2,4
À MOINS D'1 AN	3,7	15,3
À 2 ans	4,3	16,3
À 3 ans	(1,2)	12,8
À 4 ans	8,1	0,0
À 5 ans	2,1	4,8
DE 1 À 5 ANS	11,9	33,9

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)	31/12/2023	31/12/2022
Promesses d'hypothèques	82,8	131,8
Privilège de prêteur de denier	3,3	9,9
Caution donnée par Altarea SCA	223,0	204,0
Non garanti	399,7	602,9
TOTAL	708,8	948,6
Frais d'émission restant à amortir	(3,5)	(4,0)
TOTAL ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE BRUT	705,3	944,6

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 2023	365,4	339,8	705,3
Au 31 décembre 2022	600,1	344,5	944,6

La valeur de marché des dettes à taux fixe s'élève à 325,5 millions au 31 décembre 2023 contre 304,0 millions d'euros au 31 décembre 2022.

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 152,1 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 167,1 millions au 31 décembre 2022.

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)	31/12/2023	31/12/2022
< 3 mois	3,3	4,6
De 3 à 6 mois	5,0	4,6
De 6 à 9 mois	5,1	4,5
De 9 à 12 mois	5,0	4,5
À moins d'1 an	18,4	18,1
À 2 ans	21,6	18,0
À 3 ans	19,1	17,7
À 4 ans	16,7	18,3
À 5 ans	17,1	16,5
De 1 à 5 ans	74,4	70,5
Plus de 5 ans	59,3	78,6
TOTAL OBLIGATIONS LOCATIVES	152,1	167,1

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	125,9
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	(488,4)
Variation des emprunts et autres dettes financières	(362,5)
Remboursement des obligations locatives	(19,8)
Variation de trésorerie	(262,6)
TOTAL VARIATION ENDETTEMENT FINANCIER NET (TFT)	(644,9)
Endettement obligataire et bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires	(318,6)
Trésorerie nette	(262,6)
Avances actionnaire, Groupe et associés	(43,9)
Obligations locatives	(19,8)
TOTAL VARIATION ENDETTEMENT FINANCIER NET	(644,9)

6.3 Provisions

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Provision pour indemnité de départ en retraite	9,4	8,9
Autres provisions	46,8	9,1
TOTAL PROVISIONS	56,2	18,0

La provision pour indemnité de départ en retraite a été valorisée, comme pour les exercices précédents, par un actuaire 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.

La valorisation des indemnités de départ en retraite au 30 juin 2023 tient compte de la Loi de financement rectificative de la Sécurité Sociale, promulguée le 14 avril 2023 et publiée au JO du 15 avril 2023. Cette réforme est sans impact significatif sur la provision du Groupe.

Par ailleurs, compte tenu de la convention collective applicable, la décision de la Cour de Cassation de septembre 2023 relative aux congés payés n'a pas d'incidence sur les comptes du Groupe.

Les autres provisions couvrent principalement :

- les risques contentieux liés aux opérations de construction ;
- des risques de défaillance de certains co-promoteurs, (notamment dans le contexte actuel de crise immobilière, le Groupe a constaté 37,4 millions de provisions sur des projets en partenariats jugés à risques) ;
- 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	31/12/2023	31/12/2022
Écarts d'acquisition	462,2	(243,7)	218,5	197,4
Marques	127,0	(12,0)	115,0	105,4
Relations clientèles	203,9	(200,3)	3,6	6,7
Logiciels, brevets & droits similaires	28,0	(25,4)	2,6	4,1
Droit au bail	0,3	(0,0)	0,3	0,3
Autres	0,3	(0,1)	0,2	0,2
Autres immobilisations incorporelles	28,7	(25,5)	3,1	4,6
TOTAL	821,7	(481,5)	340,2	314,2

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Valeur nette en début de période	314,2	304,1
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	0,2	0,1
Cession et mise au rebut	(0,0)	(0,0)
Variation de périmètre et autres	45,4	13,6
Dotations nettes aux amortissements	(19,6)	(3,5)
VALEUR NETTE EN FIN DE PÉRIODE	340,2	314,2

Écarts d'acquisition

Les écarts d'acquisition sont relatifs aux différentes acquisitions réalisées par le Groupe.

Comme indiqué dans les notes 2.3.7 « Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers et immeubles de placement) et pertes de valeur », et en l'absence de juste valeur diminuée des coûts de vente disponible à la date de clôture, la valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie (UGT) est déterminée sur la base de leur valeur d'utilité.

La valeur recouvrable de chaque groupe d'actifs testés a ainsi fait l'objet d'une comparaison avec sa valeur d'utilité définie comme égale à la somme des flux de trésorerie nets futurs actualisés, déterminée par un expert indépendant dans le cadre de la clôture annuelle.

Les flux de trésorerie ont été déterminés à partir de plans d'affaires élaborés sur une période de 5 ans par les responsables opérationnels et financiers d'une UGT ou d'un groupe d'UGT, et dont les principales hypothèses (volume d'opérations en cours de travaux et d'opérations identifiées ; volume et taux de marge cible à terminaison des opérations Logement, notamment) ont été présentées à la Gérance (qui les a approuvées) en fonction des prévisions macro-économiques du secteur et de la stratégie future du Groupe.

Ce plan d'affaires prend en compte un changement de cycle brutal lié à la crise immobilière en cours (crise de la demande couplée à l'inflation des coûts travaux). Il prévoit une phase d'ajustement sur les années 2024-2025 avant que le marché ne retrouve son équilibre, période que le Groupe entend mettre à profit pour opérer une profonde transformation de son modèle industriel (offre et modèle) et travailler sur le sourcing et la structuration d'opérations « nouvelle génération », abordables, décarbonées et rentables, qui

seront lancées à partir de la fin de l'année 2024. Ce nouveau modèle devrait atteindre son plein régime en 2028.

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 (cf. ci-dessus) ;
- le taux de croissance perpétuelle est égal à 2,25 %.

Au 31 décembre 2023, 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'a donc été comptabilisée à fin décembre 2023.

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 2023.

Le taux d'actualisation conduisant à une valeur égale à la valeur nette comptable des UGT, toutes choses étant égales par ailleurs, serait de 14,5 %.

De la même façon, le taux de croissance perpétuel conduisant à une valeur égale à la valeur nette comptable, toutes choses étant égales par ailleurs, serait de - 10 %.

Enfin, le taux de marge d'EBITDA terminale conduisant à une valeur égale à la valeur nette comptable, toutes choses étant égales par ailleurs, serait de 3 %.

Marques

Le Groupe détient plusieurs marques pour un montant net total de 115,0 millions d'euros.

Des tests de dépréciation tenant compte d'éventuels changements de durée de vie ont été menés, sur la base d'une évaluation par un expert indépendant.

Les conséquences de ces tests ont été considérées dans les comptes consolidés au 31 décembre 2023, avec pour certaines

une dépréciation (environ 12 millions d'euros enregistrés au sein de l'état du résultat global sur la ligne « Pertes de valeur nette sur autres actifs immobilisés » et au sein de l'annexe compte de résultat analytique sur les lignes « Dotations nettes aux amortissements et provisions »).

Par ailleurs, les tests de sensibilité des valeurs des autres marques ne présentent pas de risque de dépréciation (+/- 1 % sur le taux d'actualisation, +/- 0,1 % sur le taux de redevance).

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
Au 31 décembre 2022	175,7	4,6	0,2	180,5	(40,7)	(2,0)	(0,2)	(42,9)	137,7
Nouveaux contrats/ Dotations	17,5	2,6	-	20,2	(16,8)	(1,7)	(0,0)	(18,5)	1,7
Résiliations de contrats/ Reprises	(18,3)	(1,1)	(0,2)	(19,5)	3,0	0,8	0,2	4,0	(15,5)
AU 31 DÉCEMBRE 2023	175,0	6,2	0,0	181,2	(54,5)	(2,9)	(0,0)	(57,4)	123,8

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.

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)	31/12/2023	31/12/2022	Flux		
			Généré par l'activité	Variation de périmètre et transfert	Changement de méthode comptable
Stocks et en-cours nets	1 090,9	1 116,9	(158,3)	132,2	-
Actifs sur contrats	536,0	723,1	(370,3)	183,3	-
Créances clients nettes	286,7	303,5	(41,3)	24,5	-
Autres créances d'exploitation nettes	498,4	436,5	(40,2)	102,1	-
Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	785,2	740,0	(81,5)	126,6	-
Passifs sur contrats	(257,0)	(351,4)	94,4	-	-
Dettes fournisseurs	(1 086,5)	(904,5)	(129,3)	(52,6)	-
Autres dettes d'exploitation	(467,9)	(466,2)	253,0	(254,8)	-
Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	(1 554,5)	(1 370,7)	123,7	(307,4)	-
BFR D'EXPLOITATION	600,6	858,0	(392,0)	134,7	-

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

La diminution du besoin en fonds de roulement d'exploitation est essentiellement liée à l'activité Logement.

Les variations de périmètre et transfert sont principalement liées à la prise de contrôle de Woodeum et à la prise de contrôle de la société SNC Logistique Bollène.

7.4.1 Stocks et en cours

(en millions d'euros)	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets
Au 1^{er} janvier 2022	899,9	(16,5)	883,4
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
Au 31 décembre 2022	1 143,3	(26,4)	1 116,9
Variation	(67,8)	(0,0)	(67,8)
Dotations	-	(92,9)	(92,9)
Reprises	-	2,5	2,5
Transfert vers ou provenant d'autres catégories	0,2	-	0,2
Variation de périmètre	131,9	0,1	132,0
AU 31 DÉCEMBRE 2023	1 207,6	(116,7)	1 090,9

La variation des stocks et en-cours s'explique principalement par l'évolution de l'activité Promotion du Groupe y compris la constatation des charges sur frais d'étude et des dépréciations de terrains en portage consécutives à la revue du portefeuille de projets.

Les variations de périmètre sont principalement liées à la prise de contrôle de Woodeum et à la prise de contrôle de la société SNC Logistique Bollène.

7.4.2 Créances clients et autres créances

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Créances clients et comptes rattachés brut	288,2	304,8
Perte de valeur à l'ouverture	(1,3)	(1,3)
Dotations	(0,2)	(0,2)
Variations de périmètre	(0,0)	0,1
Reprises	0,0	0,1
Perte de valeur à la clôture	(1,5)	(1,3)
CRÉANCES CLIENTS NETTES	286,7	303,5
Avances et acomptes versés	48,4	45,9
Créances de TVA	347,1	295,5
Débiteurs divers	39,6	29,3
Charges constatées d'avance	53,9	58,5
Comptes mandants débiteurs	20,3	8,8
Total autres créances d'exploitation brutes	509,3	438,1
Perte de valeur à l'ouverture	(1,6)	(1,0)
Dotations	(9,5)	(1,2)
Reprises	0,2	0,6
Autres variations	-	0,0
Perte de valeur à la clôture	(10,8)	(1,6)
CRÉANCES D'EXPLOITATION NETTES	498,4	436,5
CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES D'EXPLOITATION	785,2	740,0
Créances sur cession d'immobilisations	0,2	0,2
CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES CRÉANCES	785,3	740,2

Détail des créances clients exigibles

(en millions d'euros)	31/12/2023
Total brut créances clients	288,2
Dépréciations sur créances clients	(1,5)
TOTAL NET CRÉANCES CLIENTS	286,7
Clients factures à établir	(43,0)
Clients non exigibles	(69,2)
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS EXIGIBLES	174,6

(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	174,6	115,1	-	31,9	2,4	25,1

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.

Les dotations de la période à hauteur de 9,5 millions d'euros sont essentiellement liées à la dépréciation des indemnités d'immobilisations versées dans le cadre de la revue du portefeuille foncier Logement.

7.4.3 Dettes fournisseurs et autres dettes

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	1 086,5	904,5
Avances et acomptes reçus des clients	0,8	3,6
TVA collectée	254,1	281,4
Autres dettes fiscales et sociales	37,2	56,9
Produits constatés d'avance	7,6	2,7
Autres dettes	148,7	112,8
Comptes mandants créditeurs	19,7	8,8
AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	467,9	466,2
Dettes sur immobilisations	9,6	3,7
DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES	1 564,1	1 374,4

Autres dettes

Les autres dettes passent à 148,7 millions d'euros contre 112,8 millions d'euros en 2022. Cette variation s'explique notamment par :

- l'intégration de Woodeum à 100 % pour 8,9 millions d'euros ;
- les indemnités immobilisées cautionnées pour lesquelles le Groupe a jugé qu'il serait dans l'obligation de payer en cas d'abandon de l'opération pour 9,3 millions d'euros ;
- l'augmentation des garanties de bonne fin et retenue diverses.

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 2023

	Valeur totale au bilan	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti				Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			
		Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Instruments de capitaux propres	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 ^(a)	Niveau 2 ^(b)	Niveau 3 ^(c)
<i>(en millions d'euros)</i>									
ACTIFS NON COURANTS	168,5	28,0	119,4	-	-	21,1	-	21,1	-
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	139,9	28,0	111,9	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers non courant	28,6	-	7,5	-	-	21,1	-	21,1	-
ACTIFS COURANTS	1 371,7	-	1 336,3	-	-	35,4	35,4	-	-
Clients et autres créances	785,3	-	785,3	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers courant	27,1	-	27,1	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	559,2	-	523,9	-	-	35,4	35,4	-	-
PASSIFS NON COURANTS	729,0	-	-	729,0	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	727,4	-	-	727,4	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	1,5	-	-	1,5	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	1 902,7	-	-	1 902,0	-	0,7	-	0,7	-
Emprunts et dettes financières	337,9	-	-	337,9	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	0,7	-	-	-	-	0,7	-	0,7	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	1 564,1	-	-	1 564,1	-	-	-	-	-

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

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

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

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

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

Au 31 décembre 2022

	Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti					Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			
	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Instruments de capitaux propres	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 ^(a)	Niveau 2 ^(b)	Niveau 3 ^(c)
<i>(en millions d'euros)</i>									
ACTIFS NON COURANTS	284,5	81,0	201,9	-	1,6	-	-	-	1,6
Titres et créances sur les sociétés mises en équivalence	271,2	81,0	190,2	-	-	-	-	-	
Actifs financiers non courant	13,3	-	11,7	-	1,6	-	-	-	1,6
ACTIFS COURANTS	1 620,7	-	1 571,9	-	-	48,1	48,1	-	-
Clients et autres créances	740,2	-	740,2	-	-	-	-	-	-
Actifs financiers courant	81,9	-	33,7	-	-	48,1	48,1	-	-
Instruments financiers dérivés	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	798,6	-	798,0	-	-	-	-	-	-
PASSIFS NON COURANTS	753,9	-	-	753,9	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	753,5	-	-	753,5	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	0,4	-	-	0,4	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	1 927,7	-	-	1 927,7	-	0,0	-	0,0	-
Emprunts et dettes financières	553,2	-	-	553,2	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	0,0	-	-	-	-	0,0	-	0,0	-
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 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.

Les instruments dérivés sont évalués et comptabilisés à la juste valeur au bilan sur la base de valorisation externes. La variation

de juste valeur des instruments dérivés est toujours contrepartie résultat. Le Groupe n'a pas opté pour la comptabilité de couverture.

Les instruments dérivés ont été valorisés par actualisation des flux de trésorerie futurs estimés sur la base de la courbe des taux d'intérêts au 31 décembre 2023.

Situation comptable des instruments financiers dérivés

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Swaps de taux d'intérêts	(0,7)	-
TOTAL	(0,7)	-

Échéancier des instruments financiers dérivés (montants notionnels)

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028
ALTAREIT payeur à taux fixe – swap	-	-	-	-	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe – swaption	500,0	-	-	-	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe – cap	-	-	-	-	-	-
Total	500,0	-	-	-	-	-
TAUX MOYEN DE COUVERTURE	0,00 %					

Position de gestion

Au 31 décembre 2023

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028
Emprunts et dettes bancaires à taux fixe	(339,8)	(334,5)	(0,4)	(0,0)	0,0	0,0
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(365,4)	(258,9)	(174,3)	(111,4)	(51,4)	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	559,2	-	-	-	-	-
Position nette avant gestion	(146,1)	(593,4)	(174,7)	(111,5)	(51,4)	0,0
Swap	-	-	-	-	-	-
Swaption	500,0	-	-	-	-	-
Cap	-	-	-	-	-	-
TOTAL INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS	500,0	-	-	-	-	-
POSITION NETTE APRÈS GESTION	353,9	(593,4)	(174,7)	(111,5)	(51,4)	0,0

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	-	-	-	-	-
Position nette avant gestion	(146,0)	(604,4)	(514,7)	(110,4)	(53,8)	(0,0)
Swap	-	-	-	-	-	-
Cap	-	-	-	-	-	-
Total Instruments Financiers Dérivés	-	-	-	-	-	-
POSITION NETTE APRÈS GESTION	(146,0)	(604,4)	(514,7)	(110,4)	(53,8)	(0,0)

Analyse de la sensibilité au taux d'intérêt

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

	Augmentation/Diminution des taux d'intérêts	Incidence du gain (-) ou de la perte (+) sur le résultat avant impôt	Incidence sur la valeur en portefeuille d'instruments financiers
31/12/2023	+ 50	- 0,6 million d'euros	-
	- 50	+ 0,9 million d'euros	-
31/12/2022	+ 50	- 1,4 million d'euros	-
	- 50	+ 1,1 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 559,2 millions d'euros au 31 décembre 2023 contre 798,6 millions d'euros au 31 décembre 2022, ce qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité (se référer à la note 6.2.1 « Endettement financier net obligatoire et bancaire »).

En 2023, un cashpooling Groupe, automatisé, a été mis en place sur la quasi-totalité du périmètre de consolidation (y compris les sociétés en partenariats). Ainsi, la quasi-totalité de la trésorerie au bilan est disponible dans le cadre des opérations du Groupe.

Le Groupe dispose également, au 31 décembre 2023, d'une capacité de tirage de 795 millions d'euros (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 223 millions.

L'emprunt obligatoire souscrit par Altareit SCA est également soumis à des covenants de levier (334,5 millions).

	Covenants groupe Altarea	31/12/2023	Covenants Altareit consolidé	31/12/2023
Loan To Value (LTV)				
Dette financière obligatoire et bancaire nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société	< 60 %	28,7 %		
Interest Cover Ratio (ICR)				
Résultat opérationnel (colonne FFO ou cash-flow des opérations)/Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société	> 2	7,5		
Levier				
Gearing : Dette financière nette/Fonds propres			≤ 3,25	0,2
ICR : EBITDA/Frais financiers nets			≥ 2	5,4

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)	31/12/2023		31/12/2022	
	% 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	99,76	99,63	99,75
Altarea France	0,11	0,11	0,11	0,11
Alta Faubourg*	0,11	-	0,11	-
Contrôle groupe Altarea	99,85	99,87	99,85	99,86
Autodétention	0,02	-	0,01	-
Public	0,13	0,13	0,14	0,14
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0

* 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 (holding de contrôle du groupe Altarea auquel la Société fait partie) et ses filiales, notamment celles prestataires de services ;
- les sociétés contrôlées par M. Alain Taravella (président-fondateur du groupe Altarea) et sa famille qui détiennent des participations dans la société Altarea : AltaGroupe, Alta Patrimoine et Altager ;
- Altafi 2, gérant non associé de la Société, présidé par M. Alain Taravella et dont le capital est détenu intégralement par AltaGroupe. M. Jacques Ehrmann est directeur général d'Altafi 2.

Les transactions avec ces parties liées relèvent principalement soit de prestations de services 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 (et de ses filiales) à concurrence d'un montant pouvant aller globalement jusqu'à 1 018,5 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 investit également⁽¹⁾, cette dernière détenant ainsi indirectement 8,35 % du capital d'AF Investco 4.

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, des conventions de *management fees* ont été mises en place 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	31/12/2023	31/12/2022
Actifs non courants	-	3,7	3,7	3,1
Actifs courants	0,1	27,1	27,2	28,8
TOTAL ACTIF	0,1	30,7	30,8	31,9
Dettes fournisseurs, comptes courants et autres dettes ^(a)	0,5	145,7	146,1	125,4
TOTAL PASSIF	0,5	145,7	146,1	125,4

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

(en millions d'euros)	Altafi 2	Altarea et ses filiales	31/12/2023	31/12/2022
Produits d'exploitation	0,1	16,0	16,1	10,9
Charges d'exploitation	(1,3)	(61,8)	(63,1)	(63,6)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	(1,2)	(45,8)	(47,0)	(52,7)
Coût de l'endettement net	-	(4,0)	(4,0)	(2,1)
RÉSULTAT NET	(1,2)	(49,8)	(51,0)	(54,8)

(1) En général à hauteur respectivement de 16,7 % et 30,11 % dans les portefeuilles 1 et 2 d'AltaFund.

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 2023.

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 0,4 million d'euros au 31 décembre 2023. 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 8 juin 2023.

Rémunération des principaux cadres salariés du groupe

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
Salaires bruts ^(a)	1,8	1,1
Charges sociales	0,8	0,5
Paiements fondés sur des actions ^(b)	3,1	2,2
Nombre Actions livrées au cours de la période	6 649	6 036
Avantages postérieurs à l'emploi ^(c)	0,0	0,0
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme ^(d)	0,0	0,0
Indemnités de fin de contrat ^(e)	-	-
Contribution patronale sur actions gratuites livrées	0,2	0,2
Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite	0,3	0,1

(a) Rémunérations fixes et variables.

(b) Charge calculée selon la norme IFRS 2.

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

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

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

(en nombre de droits à actions gratuites d'Altarea SCA)	31/12/2023	31/12/2022
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	62 432	43 371

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

NOTE 10 ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS ÉVENTUELS

10.1 Engagements hors bilan

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

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

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

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

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

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2023	à moins d'un an	de un à 5 ans	à plus de cinq ans
Engagements reçus					
Engagements reçus liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements reçus liés au périmètre	6,4	5,4	1,1	4,3	-
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	12,9	12,8	12,6	0,1	0,0
Cautions reçues dans le cadre de la loi Hoguet (France)	12,6	12,6	12,6	-	-
Cautions reçues des locataires	0,3	0,2	-	0,1	0,0
TOTAL	19,3	18,1	13,7	4,4	0,0
Engagements donnés					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements donnés liés au périmètre	13,6	3,5	0,3	3,2	-
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	2 028,2	1 931,6	1 139,5	790,6	1,5
Garanties d'achèvement des travaux (données)	1 809,9	1 730,1	1 061,0	669,1	-
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	156,9	118,9	37,4	80,5	1,0
Cautions d'indemnités d'immobilisation	43,5	81,0	40,9	39,6	0,5
Autres cautions et garanties données	18,0	1,5	0,0	1,5	-
TOTAL	2 041,8	1 935,1	1 139,8	793,7	1,5

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.

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.

Engagements donnés**Engagements donnés liés aux opérations de périmètre**

Le principal engagement d'un montant de 3,5 millions d'euros (engagement ferme sur des opérations identifiées) est un engagement de souscription au capital des sociétés composant le fonds d'investissement AltaFund. L'engagement varie en fonction des souscriptions et/ou rachats au cours de la période.

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

Engagements donnés liés aux activités opérationnelles**Garantie d'achèvement des travaux**

Les garanties financières d'achèvement sont données aux clients dans le cadre des ventes en VEFA et sont délivrées, pour le compte des sociétés du Groupe, par des établissements financiers, organismes de caution mutuelle ou compagnie d'assurance.

Elles sont présentées pour le montant du risque encouru par l'établissement financier qui a accordé sa garantie.

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

Garantie sur paiement à terme d'actifs

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

Cautions d'indemnisés 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

Le Groupe ne fait pas l'objet de proposition de rectification significative au 31 décembre 2023.

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

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

NOTE 12 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

(en millions d'euros)	Montant		E&Y		Grant Thornton				Mazars				Autres				Total			
			%		Montant		%		Montant		%		Montant		%		Montant		%	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																				
■ Altareit SCA	0,3	0,3	33 %	36 %	-	0,3	0 %	66 %	0,3	-	28 %	0 %	-	-	0 %	0 %	0,5	0,5	27 %	34 %
■ Filiales intégrées globalement	0,5	0,5	65 %	63 %	0,0	0,1	100 %	14 %	0,6	0,4	71 %	100 %	0,1	0,1	90 %	100 %	1,3	1,0	70 %	62 %
Services autres que la certification des comptes																				
■ Altareit SCA	-	0,0	0 %	1 %	-	0,1	0 %	20 %	-	-	0 %	0 %	-	-	0 %	0 %	-	0,1	0 %	5 %
■ Filiales intégrées globalement	0,0	-	2 %	0 %	-	-	0 %	0 %	0,0	-	1 %	0 %	0,0	-	10 %	0 %	0,0	-	2 %	0 %
TOTAL	0,8	0,8	100 %	100 %	0,0	0,4	100 %	100 %	0,9	0,4	100 %	100 %	0,2	0,1	100 %	100 %	1,9	1,6	100 %	100 %

2.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2023

A 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 consolidés 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 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 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 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 ciavant. 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 2023, les écarts d'acquisition et les marques sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de M€ 334, dont M€ 219 relatifs aux écarts d'acquisition principalement liés aux acquisitions des sociétés Cogedim, Woodeum, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine, et M€ 115 principalement liés aux marques Cogedim, Woodeum, Pitch Promotion et Histoire & Patrimoine.</p> <p>Les écarts d'acquisition et les marques font l'objet d'un test de dépréciation systématique tous les ans 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 transaction.</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, notamment dans le contexte actuel de crise immobilière, 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"> ■ 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 ; ■ rapprocher la valeur nette comptable de l'actif net rattaché aux UGT testées avec les données comptables de votre groupe ; ■ analyser, en incluant dans nos équipes d'audit des experts en évaluation, les modèles d'évaluation utilisés ainsi que les taux de croissance à long terme, les taux d'actualisation et les taux de redevance appliqués dans ces modèles ; ■ étudier, grâce à des entretiens avec la direction, les principales hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations budgétaires sous-tendant les flux de trésorerie utilisés dans les modèles de valorisation. A ce titre, nous avons apprécié les hypothèses opérationnelles retenues par votre groupe pour refléter dans les projections de flux de trésorerie futurs les conséquences de la crise immobilière actuelle ; ■ vérifier, par sondages, l'exactitude arithmétique des évaluations retenues par votre groupe.

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

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 31 décembre 2023, les stocks immobiliers sont inscrits au bilan pour un montant de M€ 1 091. La marge immobilière reconnue s'élève à M€ (170) pour l'exercice 2023.</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 de l'importance du jugement de la direction nécessaire pour la comptabilisation de ces éléments, en particulier dans le contexte actuel de crise immobilière, nous avons considéré l'évaluation de ces éléments comme un point clé de l'audit.</p>	<p>Nos travaux ont principalement consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ prendre connaissance du processus et des contrôles mis en œuvre par la direction pour élaborer et mettre à jour les budgets d'opération ; ■ examiner 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 ; ■ examiner les évolutions des marges à terminaison les plus significatives par entretiens avec la direction ; ■ rapprocher les taux d'avancement technique des opérations présentant un chiffre d'affaires et des coûts (marge immobilière) significatifs des confirmations externes établies par les maîtres d'œuvre pour les coûts de construction et des actes d'acquisition pour les coûts du foncier. Par ailleurs, nous avons rapproché les taux d'avancement commercial des actes notariés en réalisant des tests de 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 ; ■ revoir, par entretiens avec les opérationnels, à partir d'un échantillon d'opérations, 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 significatifs, nous avons examiné les hypothèses retenues pour l'estimation des pertes à terminaison correspondant à ces contrats ; ■ contrôler, par sondages, le calcul arithmétique du chiffre d'affaires et des marges immobilières correspondantes dégagées au cours de l'exercice et enregistrées dans les comptes consolidés, à partir des marges à terminaison et des taux d'avancement commercial et technique. <p>L'évaluation des stocks relatifs aux projets non encore lancés commercialement, d'une part, et aux projets livrés, d'autre part, a fait ainsi l'objet d'une attention particulière. Pour les opérations non encore lancées commercialement, nous avons pris connaissance des perspectives envisagées par la direction suite à l'examen détaillé du portefeuille mis en œuvre dans le cadre de la clôture, et apprécié les positions retenues par la direction quant à la valorisation de ces stocks. Pour les projets livrés, nous avons comparé le prix de revient des lots invendus aux prix de vente prévisionnels, et nous avons pris connaissance de l'analyse effectuée par les contrôleurs financiers relative aux taux d'écoulement mensuels des différentes marques.</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 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 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. 821-55 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.

Paris-La Défense, le 21 mars 2024

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

Gilles Magnan Johanna Darmon

ERNST & YOUNG Audit

Jean-Roch Varon Soraya Ghannem