

Altareit

Exercice clos le 31 décembre 2024

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

FORVIS MAZARS
Tour Exaltis
61, rue Henri Regnault
92075 Paris-La Défense cedex
S.A. à directoire et conseil de surveillance
au capital de € 8 320 000
784 824 153 R.C.S. Nanterre

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

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

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

Altareit

Exercice clos le 31 décembre 2024

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société Altareit,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Altareit relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

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

Risque identifié	Notre réponse
<p>Les titres de participation, les créances rattachées à des participations et les prêts figurant au bilan au 31 décembre 2024 pour un montant net de M€ 811 représentent un poste significatif du bilan 63 % de l'actif). Les titres de participation sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité. Les créances rattachées à des participations et les prêts rattachés à des participations indirectes sont comptabilisés à leur valeur d'apport ou à leur valeur nominale.</p> <p>Comme indiqué dans les paragraphes « Titres de participation » et « Créances rattachées aux participations » de la note 1.3.2 « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels, la valeur d'utilité des titres de participation est appréciée par la direction en fonction de critères multiples tels que l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de rentabilité, les perspectives de développement à long terme et la conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous-filiales. Les créances et les prêts présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement sont dépréciés, en tenant compte notamment des caractéristiques de l'avance, de la capacité de remboursement de la filiale et de ses perspectives d'évolution.</p> <p>L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, éléments qui peuvent correspondre selon le cas à des éléments historiques (situation nette réévaluée) ou à des éléments prévisionnels (perspectives de rentabilité).</p>	<p>Nous avons pris connaissance du processus de détermination de la valeur d'utilité des titres de participation.</p> <p>Nos travaux ont notamment consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ prendre connaissance des méthodes d'évaluation utilisées et des hypothèses sous-jacentes à l'estimation de la valeur d'utilité des titres de participation ;▶ rapprocher l'actif net retenu par la direction dans ses évaluations avec les données sources issues des comptes des filiales ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques le cas échéant, et examiner les éventuels ajustements opérés ;▶ vérifier, par sondages, l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'utilité retenues ;▶ recalculer, par sondages, les dépréciations enregistrées par votre société. <p>Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont également consisté, le cas échéant, à :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées à des participations et des prêts au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ;▶ examiner la nécessité de comptabiliser une provision pour risques dans les cas où votre société s'est engagée à supporter les pertes d'une filiale présentant des capitaux propres négatifs.

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

- Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

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

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

- Autres informations

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

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

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

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

- Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Altareit par votre assemblée générale du 8 juin 2023 pour le cabinet FORVIS MAZARS et du 2 juin 2008 pour le cabinet ERNST & YOUNG Audit.

Au 31 décembre 2024, le cabinet FORVIS MAZARS était dans la deuxième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG Audit dans la dix-septième année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

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

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

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

Paris-La Défense, le 11 mars 2025

Les Commissaires aux Comptes

FORVIS MAZARS

ERNST & YOUNG Audit

DocuSigned by:
 Gilles MAGNAN
0ACA167EB2014A5...

Gilles Magnan

DocuSigned by:
 Johanna Darmon
EAC2FEFC31074D8...

Johanna Darmon

Signed by:
 Jean-Roch Varon
2D89241B7BAA442...

Jean-Roch Varon

Signed by:
 Soraya Ghannem
1A532848F719462...

Soraya Ghannem

1.1 COMPTE DE RÉSULTAT

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

Rubriques (en milliers d'euros)	2024	2023
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens et services)	1 124,1	1 124,1
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	1 124,1	1 124,1
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts charges		
Autres produits	0,0	0,0
PRODUITS D'EXPLOITATION	1 124,1	1 124,1
Achats de marchandises		
Variation de stock (marchandises)		
Achats matières premières et autres approvisionnements		
Variations de stock (matières premières et approvisionnements)		
Autres achats et charges externes	6 010,6	5 575,2
Impôts, taxes et versements assimilés	0,5	0,6
Salaires et traitements		
Charges sociales		
DOTATIONS D'EXPLOITATION		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres charges	8,0	12,0
CHARGES D'EXPLOITATION	6 019,1	5 587,8
RESULTAT D'EXPLOITATION	(4 895,0)	(4 463,7)
OPERATIONS EN COMMUN		
Bénéfice ou perte transférée		
Perte ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participations	51 162,8	54 573,4
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	21 665,2	12 483,2
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	22,8	77,6
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		2 467,0
PRODUITS FINANCIERS	72 850,8	69 601,2
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	6 155,8	3 335,5
Intérêts et charges assimilées	53 363,3	37 601,9
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		4 445,9
CHARGES FINANCIERES	59 519,1	45 383,3
RESULTAT FINANCIER	13 331,7	24 217,9
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	8 436,7	19 754,2

COMPTE DE RESULTAT (suite)

Rubriques (en milliers d'euros)	2024	2023
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1,6	368,0
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	1,6	368,0
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		1,8
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	20,1	79,9
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	20,1	81,8
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(18,5)	286,2
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	(12 514,7)	(15 633,4)
TOTAL DES PRODUITS	73 976,5	71 093,3
TOTAL DES CHARGES	53 043,6	35 419,4
BENEFICE OU PERTE	20 932,9	35 673,8

1.2 BILAN

BILAN ACTIF

Rubriques (en milliers d'euros)	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2024	31/12/2023
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Immobilisations incorporelles en-cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres				
Immobilisations corporelles en-cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations	310 290,5	116 701,4	193 589,1	187 412,1
Créances rattachées à des participations	620 173,2	2 292,4	617 880,7	755 663,8
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	930 463,7	118 993,8	811 469,9	943 075,9
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commande				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés				1 011,7
Autres	38 877,7		38 877,7	39 222,1
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 106 424)	106,4		106,4	128,7
DISPONIBILITES				
Disponibilités	427 082,0		427 082,0	124 973,8
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	21,8		21,8	20,8
ACTIF CIRCULANT	466 087,8		466 087,8	165 357,0
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts	84,8		84,8	254,5
Ecart de conversion actif	5 844,0		5 844,0	
TOTAL GENERAL	1 402 480,3	118 993,8	1 283 486,5	1 108 687,4

BILAN PASSIF

Rubriques (en milliers d'euros)	2024	2023
Capital (dont versé 2 626,7)	2 626,7	2 626,7
Primes d'émission, de fusion, d'apport	76 253,6	76 253,6
Ecart de réévaluation	58,4	58,4
Réserve légale	262,6	262,6
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	26,8	26,8
Autres	4 778,6	4 778,6
Report à nouveau	330 280,1	294 606,3
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	20 932,9	35 673,8
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	435 219,8	414 286,9
Provisions pour risques	5 844,0	
Provisions pour charges	7,7	8,7
PROVISIONS	5 851,7	8,7
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	339 321,6	339 308,4
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	228 390,2	225 045,5
Emprunts et dettes financières diverses	149 438,8	127 535,6
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 570,6	2 321,3
Dettes fiscales et sociales	22,2	168,6
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	123 671,5	12,3
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
DETTES	842 415,0	694 391,7
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	1283 486,5	1108 687,4

1.3 ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Code de Commerce articles L 123-13 à L 123-21 et R 123-195 à R 123-198, Décret n° 83-1020 du 29 novembre 1983, règlement de l'ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général notamment modifié par les règlements de l'Autorité des Normes Comptables n° 2015-06 et 2016-07.

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

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

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

Cette annexe est établie en milliers d'euros. Ces comptes annuels ont été arrêtés le 25 février 2025 après examen par le conseil de surveillance.

1.3.1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Dans la continuité de l'année 2023, le contexte économique de l'année 2024 est marqué par une crise immobilière durable qui impacte les prix de vente et l'écoulement des stocks immobiliers. Ce contexte a été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la Direction pour l'élaboration des comptes clos de la société au 31 décembre 2024 et est en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société.

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. Les Vendeurs ont successivement allégué un préjudice de 228 millions d'euros en 2022, 707 millions d'euros en 2023, montant qui a été porté à 1173 millions d'euros en 2024 dans leurs dernières conclusions.

Altarea considère que sa responsabilité n'est pas engagée, et s'oppose ainsi fermement aux demandes formulées qu'elle considère infondées et estime tout à l'inverse que ce sont les Vendeurs qui sont à l'origine de l'échec de l'opération de sorte que ces derniers ne sauraient se prévaloir de préjudices qui sont injustifiés,

tant dans leur principe même que leur évaluation, au regard des éléments de fait et de droit.

Altarea et Alta Percier font état de préjudices que le Groupe a subis et ont sollicité en conséquence, dans leurs conclusions déposées, en juin 2022 puis en juillet 2023, la condamnation des Vendeurs au paiement de dommages et intérêts d'un montant de 330 millions d'euros.

Dans un jugement du 4 février 2025 le Tribunal des Activités Economiques de Paris a jugé qu'Altarea n'avait procédé à aucune résolution fautive du protocole d'acquisition et débouté intégralement les vendeurs de Primonial de leurs demandes indemnitaires à l'encontre d'Altarea

Le Tribunal a ainsi statué de la manière suivante :

« Dit que la société Alta Percier n'a procédé à aucune résolution fautive du Protocole ni empêché la réalisation de la cession du 2 mars 2022 en méconnaissance de son obligation de coopération et de ses autres engagements au titre du protocole de cession du 23 juillet 2021. »

« Déboute les Vendeurs Principaux de leur demande, à titre subsidiaire, de résolution judiciaire du Protocole aux torts de la société Alta Percier. »

« Déboute les Vendeurs Principaux de leurs demandes de condamnation solidaire des sociétés Alta Percier et Altarea aux titres de préjudices de non-réinvestissement, de non-perception des rendements, d'image, et de frais directs et coûts internes. »

« Déboute les Vendeurs Investisseurs Individuels de leurs demandes de condamnation solidaire des sociétés Alta Percier et Altarea aux titres de perte de chance de réaliser une plus-value, de non-emploi des produits de cession, de perte de chance de réinvestir dans les nouveaux management packages, de préjudice d'image et de carrière, et de frais exposés. »

Le Tribunal a également débouté Altarea et ses filiales de ses demandes reconventionnelles.

Ce jugement est susceptible d'appel. En accord avec ses conseils aucune provision n'a été comptabilisée par le Groupe.

1.3.2 PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France. Les comptes annuels sont établis suivant le plan comptable 2014 adopté par le Comité de réglementation comptable (CRC) dans son règlement 2014-03 du 5 juin 2014 notamment modifié par les règlements de l'Autorité des Normes Comptables n° 2015-06 et 2016-07.

Les principes et méthodes comptables sont identiques à ceux appliqués pour l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Aucune modification de la présentation des comptes n'est intervenue.

Les principales méthodes utilisées sont décrites ci-après.

TITRES DE PARTICIPATION

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

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

CREANCES RATTACHEES AUX PARTICIPATIONS

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

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

CREANCES

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

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

ACTIONS PROPRES

Les actions propres sont enregistrées dans les comptes suivants :

- immobilisations financières lorsqu'elles sont détenues à des fins de réduction de capital ;
- valeurs mobilières de placement

- lorsqu'elles sont affectées au « contrat de liquidité » confié à un mandataire en vue de favoriser la liquidité des titres et la régularité de leurs cotations ou,

- lorsqu'elles sont détenues dans la perspective d'une livraison aux salariés de la Société ou de ses filiales.

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

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

Une provision est constituée lorsqu'il est probable que les attributions gratuites d'actions donneront lieu à une sortie de ressources. Pour déterminer cette provision, il est tenu compte du coût des actions acquises et affectées à chacun des plans et/ou du coût des actions à acquérir pour servir ces plans. En fonction des conditions des plans, la provision est, le cas échéant, constituée au fur et à mesure que les services sont rendus par les bénéficiaires. La provision est reprise à la date de livraison des actions qui donne lieu à la constatation d'une moins-value à hauteur du coût d'acquisition moyen des actions correspondantes..

AUTRES VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

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

FRAIS DE MISE EN PLACE DES EMPRUNTS

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

PROVISIONS

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

INSTRUMENTS FINANCIERS

La Société utilise des contrats d'échange de taux d'intérêt (swaps) ou des options d'achat de taux d'intérêts (cap) en couverture des lignes de crédit et des emprunts.

Les charges et produits sur instruments financiers à terme conclus dans le cadre de la couverture du risque de taux de la société (swaps/caps) sont comptabilisés conformément aux principes édictés dans le règlement de l'ANC 2015-05 du 2 juillet 2015 relatif aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture.

Si les instruments financiers sont des instruments de couverture adossés, les impacts sont comptabilisés symétriquement aux impacts sur les sous-jacents couverts. Les primes et soultes sont étalées sur la durée de vie des instruments. Les pertes et gains latents égaux à la valeur de marché estimée des contrats à la date de clôture ne sont pas pris en résultat.

La valeur nominale, l'échéancier et l'estimation des pertes ou gains latents sont présentés dans la partie qui traite des engagements hors bilan.

Si les instruments financiers ne sont pas des instruments de couverture adossés, les primes et soultes relatives à ces instruments sont passées en résultat sur l'exercice. Les pertes latentes égales à la valeur de marché négative estimée des contrats à la date de clôture sont provisionnées et n'apparaissent pas dans la partie qui traite des engagements hors bilan.

1.3.3 COMMENTAIRES, CHIFFRES, ET TABLEAUX ANNEXES

1.3.3.1 Notes sur le bilan actif

1.3.3.1.1 Immobilisations financières

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

Immobilisations Financières	31/12/2023	Augmentation	Diminution	31/12/2024
TITRES DE PARTICIPATIONS	304 113,4	15 502,1	9 325,0	310 290,5
CREANCES FINANCIERES	757 814,1	2128 095,9	2265 736,8	620 173,2
Créances rattachées à des participations	757 814,1	2 128 095,9	2 265 736,8	620 173,2
Prêts et autres immobilisations				
Total	1 061 927,5	2 143 598,0	2 275 061,8	930 463,7

L'augmentation du poste « titres de participations » est due aux augmentations de capital des sociétés Alta Penthièvre et Altarea Invest Managers pour respectivement 9,7 millions d'euros et 3 millions d'euros, aux augmentations de capital intervenus sur le fonds de dette immobilière ATREC pour 2,8 millions d'euros et, en sens inverse, aux remboursements de capital intervenus sur le fonds de dette immobilière ATREC pour 9,3 millions d'euros.

L'évolution du poste « Créances rattachées à des participations » est notamment liée à l'évolution des créances suivantes : diminution des créances envers Alta Faubourg et Cogedim pour respectivement 124 826 et 120 462 milliers d'euros, augmentation de la créance envers Alta Penthièvre et Holdco Alta Pyramides pour respectivement 97 650 milliers d'euros et 9 851 milliers d'euros.

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

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

Dépréciations	31/12/2023	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2024
		Dotations	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Dépréciations des titres de participation	116 701,4				116 701,4
Dépréciations des autres immobilisations financières	2 150,3	142,1			2 292,4
Total	118 851,7	142,1			118 993,8

1.3.3.1.2 Créances et comptes de régularisation

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

Créances	Montant brut 2024	Provision	Montant net 2024	Montant net 2023
Créances clients et comptes rattachés				1 011,7
Autres créances et comptes de régularisation	38 899,4		38 899,4	39 242,9
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices	1 690,4		1 690,4	16 334,4
Taxe sur la valeur ajoutée	126,8		126,8	215,8
Groupe et associés	37 057,0		37 057,0	22 671,7
Débiteurs divers	3,5		3,5	0,2
Charges constatées d'avance	21,8		21,8	20,8
Total	38 899,4		38 899,4	40 254,5

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

Créances	Montant brut 2024	à 1 an	A plus d'1 an
Créances clients et comptes rattachés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices	1 690,4	1 690,4	
Taxe sur la valeur ajoutée	126,8	126,8	
Groupe et associés	37 057,0	37 057,0	
Débiteurs divers	3,5	3,5	
Charges constatées d'avance	21,8	21,8	
Total	38 899,4	38 899,4	

1.3.3.1.3 Produits à recevoir

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

Produits à recevoir inclus dans les postes du bilan	31/12/2024	31/12/2023
Intérêts courus à recevoir	649,2	416,4
Total	649,2	416,4

1.3.3.1.4 Valeurs mobilières de placement

Valeurs mobilières de placement (en milliers d'euros)

Valeurs mobilières de placement	31/12/2023	Augmentation	Diminution	Provisions	31/12/2024
Compte à terme TRESO PLUS					
Actions propres	150,5	124,1	168,1		106,4
Actions					
Total	150,5	124,1	168,1		106,4
Nombre d'actions propres	286	270	325	0	231
Nombre d'actions	0	0	0	0	0

Les valeurs mobilières de placement sont composées d'actions propres constituées d'actions destinées à l'animation du cours pour un montant de 106 milliers d'euros.

1.3.3.2 Notes sur le bilan passif

1.3.3.2.1 Capitaux propres

Capitaux Propres	31/12/2023	Affectation	Réduction capital, frais d'émission	Augment. capital et apports	Résultat 2024	31/12/2024
Capital Social	2 626,7					2 626,7
Prime d'émission / apport / Ecart de réévaluation	76 312,0					76 312,0
Réserve légale	262,6					262,6
Réserve disponible	4 805,4					4 805,4
Report à nouveau	294 606,3	35 673,8				330 280,1
Résultat de l'exercice	35 673,8	(35 673,8)			20 932,9	20 932,9
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
Total	414 286,9				20 932,9	435 219,8

Le capital au 31 décembre 2024 s'élève à 2 626,7 milliers d'euros divisé en 1 750 487 actions de valeur nominale de 1,50 € chacune et de 10 parts de commandité de nominal 100 euros.

1.3.3.2 Provisions

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

Provisions pour Risques & Charges	31/12/2023	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2024
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Autres provisions pour risques et charges	8,7	5 844,0		1,0	5 851,7
Total	8,7	5 844,0		1,0	5 851,7

La dotation aux provisions de 5 844 milliers d'euros correspond à la provisions sur pertes latentes des instruments financiers non adossés.

1.3.3.3 Emprunts et autres dettes

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

Emprunts et autres Dettes	31/12/2024	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2023
DETTES FINANCIERES	717 150,7	522 150,7	219 000,0		691 889,5
Autres emprunts obligataires	339 321,6	339 321,6			339 308,4
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	228 390,2	33 390,2	219 000,0		225 045,5
Emprunts et dettes financières divers	149 438,8	149 438,8			127 535,6
DETTES ET AUTRES DETTES	125 264,3	125 264,3			2 502,2
Fournisseurs et comptes rattachés	1 570,6	1 570,6			2 321,3
Taxe sur la valeur ajoutée	22,2	22,2			168,6
Groupe et associés					
Autres dettes	123 671,5	123 671,5			12,3
Produits constatés d'avance					
Total	842 415,0	647 415,0	219 000,0		694 391,7

Les emprunts et les dettes financières divers correspondent aux comptes-courants avec des sociétés du groupe.

Au 31 décembre 2024, les emprunts bancaires hors intérêts courus s'élèvent à 225 millions d'euros.

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

Variation de l'amortissement sur la prime	31/12/2024	31/12/2023
Prime de remboursement des obligations	84,8	254,5
Total	84,8	254,5

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

Charges à payer inclus dans les postes du bilan	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	4 821,6	4 808,4
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3 381,7	2 043,5
Emprunts et dettes financières divers	4 072,3	1 585,1
Avances et acomptes reçus sur commande en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 570,6	1 194,6
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	1 079,6	12,0
Total	14 925,7	9 643,6

1.3.3.3 Notes sur le compte de résultat

1.3.3.3.1 Chiffre d'affaires

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

	31/12/2024	31/12/2023
Prestations de services	1 124,1	1 124,1
Autres		
Total	1 124,1	1 124,1

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

1.3.3.3.2 Charges d'exploitation

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

	31/12/2024	31/12/2023
Primes d'Assurance		0,6
Documentation	12,8	15,8
Commissions et honoraires	1 569,9	1 967,8
Publicité et relations publiques	3,8	68,5
Services Bancaires et comptes assimilés	4 424,1	3 522,5
Impôts & Taxes	0,5	0,6
Autres Charges	8,0	12,0
Charges d'exploitation	6 019,1	5 587,8

Les commissions et honoraires intègrent la rémunération de la gérance d'Altafi 2 pour un montant total de 600 milliers d'euros au 31 décembre 2024 (1 290 milliers d'euros au 31 décembre 2023).

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

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

Le montant global des jetons de présence dû au titre de 2024 s'élève à 8 milliers d'euros et est enregistré en « Autres charges ».

1.3.3.3 Résultat financier

Tableau du résultat financier (en milliers d'euros)

	31/12/2024	31/12/2023
Produits financiers		
Dividendes reçus		11 297,3
Produits d'intérêts sur compte-courant et avances de trésorerie	52 446,4	43 981,5
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		2 467,0
Produits sur instruments financiers à terme	18 020,5	4 533,6
Autres produits financiers	2 361,1	7 244,2
Reprises sur provisions et dépréciations financières	22,8	77,6
Boni de fusion ou liquidation		
Total	72 850,8	69 601,2
Charges financières		
Charges d'intérêts bancaires	32 649,9	24 548,2
Charges d'intérêts sur compte-courant et avances de trésorerie	6 668,2	1 585,1
Charges nettes sur cession de valeurs mobilières de placement		4 445,9
Charges sur instruments financiers à terme	14 045,2	11 390,0
Dotations aux provisions et dépréciations financières	6 155,8	3 335,5
Mali de fusion ou de liquidation		78,6
Total	59 519,1	45 383,3
Résultat Financier	13 331,7	24 217,9

Le résultat financier de 13 331,7 milliers d'euros correspond principalement aux produits financiers nets sur comptes courants et avances de trésorerie pour 45 778,2 milliers d'euros, aux charges d'intérêt nettes pour 28 674,7 milliers d'euros et aux dotations aux provisions financières pour 6 155,8 milliers d'euros.

Les dotations financières aux amortissements et provisions nettes des reprises représentent une charge de 6 133 milliers d'euros. Elles correspondent à la provision financière de 5 844 milliers d'euros dotée à hauteur de la perte latente sur les instruments financiers non adossés, aux mouvements nets sur les provisions sur titres de participation et créances rattachées et à l'amortissement de la prime d'émission pour un montant de 169,6 milliers d'euros.

1.3.3.4 Résultat exceptionnel

Tableau du résultat exceptionnel (en milliers d'euros)

	31/12/2024	31/12/2023
Produits Exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1,6	368,0
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Total	1,6	368,0
Charges Exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		1,8
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	20,1	79,9
Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations		
Total	20,1	81,8
Résultat Exceptionnel	(18,5)	286,2

Le résultat exceptionnel est en perte de 18 milliers d'euros en 2024 correspondant au résultat sur le rachat d'actions propres. En 2023 il s'expliquait essentiellement par le profit lié au rachat par la société d'une partie des emprunts obligataires qu'elle avait émis.

1.3.3.4 AUTRES INFORMATIONS

TRANSACTIONS EFFECTUEES PAR LA SOCIETE AVEC DES SOCIETES LIEES NON CONCLUES AUX CONDITIONS NORMALES DE MARCHÉ

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

SITUATION FISCALE

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

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

Le montant du déficit transféré à Altareit par ses filles s'élève à 249 602 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

Ventilation de la charge d'impôt (en milliers d'euros)

	Résultat avant impôt	Produit d'intégration fiscale	Impôt IS	Résultat net
Résultat courant avant impôt	8 436,7	12 252,7	262,0	20 951,4
Résultat exceptionnel	(18,5)			(18,5)
Total	8 418,2	12 252,7	262,0	20 932,9

Le produit d'impôt constaté au 31 décembre 2024 est d'un montant net de 12 515 milliers d'euros. Il est constitué d'un produit d'intégration fiscale de 12 252,7 milliers d'euros, correspondant aux contribution des filiales, et d'un produit d'impôt d'un montant de 262 milliers d'euros (dont 250 milliers d'euros correspondant à une créance de carry-back de 250 milliers d'euros et 12 milliers d'euros correspondant à un crédit d'impôt mécénat)

ACCROISSEMENT ET ALLEGEMENT DE LA DETTE FUTURE D'IMPOT

	31/12/2023	Variations	31/12/2024
Allègements		+	-
Contribution sociale de solidarité			
Déficit fiscal	(195 825,3)	10 339,5	(206 164,8)
Base Totale	(195 825,3)	10 339,5	(206 164,8)
Impôt ou économie d'impôt (25%)	(48 956,3)	2 584,9	(51 541,2)

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

IDENTITE DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANT LES COMPTES

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

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant.

INSTRUMENTS FINANCIERS (COUVERTURE)

Néant.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements reçus

La société Altarea SCA s'est portée caution des emprunts contractés par Altareit pour un montant pouvant aller globalement jusqu'à 925 millions d'euros dont 700 millions d'euros de RCF non tirés..

Engagements donnés

La société Altareit SCA s'est portée garante envers diverses sociétés du Groupe pour des paiements à terme de terrain et des garanties financières d'achèvement. Ces garanties représentent 32 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

1.3.3.5 TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Sociétés	Capital	Capitaux propres autre que le capital	Quote-part détenue	Valeur Brute des titres	Valeur Nette des titres	Prêts et avances consentis	Valeur nette des prêts et avances consentis	Résultats du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société	CAHT
FILIALES (+ 50%)										
ALTA FAUBOURG	15 000,0	236 011,8	100,00%	44 294,3	44 294,3	113 881,6	113 881,6	(11 369,8)		
COGEDIM SAS	30 000,0	70 077,4	100,00%	115 750,0	115 750,0	283 063,7	283 063,7	10 424,9		
ALTA PENTHIEVRE	510,0	31,8	100,00%	128 099,0	11 497,7	161 581,6	161 581,6	(8 516,6)		
ALTA PERCIER HOLDING	1,0	(2 302,2)	100,00%	100,0		2 292,4		(142,1)		
ALTAREA INVESTMENT MANAGERS	1 400,0	2 573,2	100,00%	8 000,0	8 000,0	62,9	62,9	(679,0)		5 084,4
HOLDCO ALTA PYRAMIDES	50,0	109,0	100,00%	300,0	300,0	59 290,9	59 290,9	(18,9)		
ALTAREA TIKEHAU REAL ESTATE CREDIT OPPOTUNITIES 1	40 000,0		50,00%	13 747,1	13 747,1					
PARTICIPATIONS (10 à 50%)										
TOTAL				310 290,5	193 589,1	620 173,2	617 880,7			