

FORVIS MAZARS SA

ERNST & YOUNG et Autres

ALTAREA

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

FORVIS MAZARS SA
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à
directoire et conseil de surveillance
Siège social : 45, rue Kléber - 92300 Levallois-Perret
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

ERNST & YOUNG et Autres
Société par actions simplifiée à capital variable
Siège social : Tour First – TSA 14444 - 92037 Paris La
Défense cedex
RCS Nanterre 438 476 913

ALTAREA

Société en commandite par actions

RCS : Paris 335 480 877

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société ALTAREA,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **ALTAREA** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit et de la RSE.

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 2025 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.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « 3.2.2 » de l'annexe des comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable résultant de l'application du règlement ANC n° 2022-06.

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 2025 pour un montant net de 2.177 M€ représentent un poste significatif du bilan (97 % 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 et prêts » de la note 3.2.2.2 « Principes et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels, la valeur d'utilité des titres de participation est appréciée par la direction en fonction de critères multiples tels que l'actif net réévalué, la rentabilité, les perspectives de rentabilité, les perspectives de développement à long terme et la conjoncture. Il est tenu compte de la valeur de marché des actifs détenus par les filiales ou sous-filiales. Les créances et les prêts présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement sont dépréciés, en tenant compte notamment des caractéristiques de l'avance, de la capacité de remboursement de la filiale et de ses perspectives d'évolution.</p> <p>L'estimation de la valeur d'utilité de ces titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, éléments qui peuvent correspondre, selon le cas, à des éléments historiques (situation nette réévaluée) ou à des éléments prévisionnels (perspectives de rentabilité).</p> <p>Compte tenu du poids des titres de participation, des créances rattachées à des participations et des prêts au bilan, de la complexité des modèles utilisés et de leur sensibilité aux variations de</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 ; ▶ valider, 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 le cas où votre société s'est engagée à supporter les pertes d'une filiale présentant des capitaux propres négatifs.

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 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 ALTAREA par l'assemblée générale du 24 mai 2022 pour le cabinet FORVIS MAZARS SA et du 28 mai 2010 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 31 décembre 2025, le cabinet FORVIS MAZARS SA était dans la quatrième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la seizième année

Antérieurement, le cabinet ERNST & YOUNG Audit était commissaire aux comptes depuis 2004.

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.

Il incombe au comité d'audit et de la RSE de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

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

Objectif et démarche d'audit

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.

Rapport au comité d'audit et de la RSE

Nous remettons au comité d'audit et de la RSE un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit et de la RSE figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit et de la RSE la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la

profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit et de la RSE des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les Commissaires aux comptes

FORVIS MAZARS SA

Levallois-Perret, le 2 mars 2026

ERNST & YOUNG et Autres

Paris-La Défense, le 2 mars 2026

Signé par :
Gilles Magnan
A233B2B31C89477...

Gilles Magnan

Signé par :
Johanna Darmon
24A22C67BBB6418...

Johanna Darmon

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

Jean-Roch Varon

Signed by:
Soraya Ghannem
1A532848F719462...

Soraya Ghannem

3.1 États financiers

Compte de résultat (en liste)

Rubriques (en milliers d'euros)	2025	2024
Ventes de marchandises	-	-
Production vendue	9 717,9	9 366,3
Chiffre d'affaires net	9 717,9	9 366,3
Production stockée	-	-
Production immobilisée	-	1 500,1
Subventions	-	-
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	145,5	1 303,1
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-
Autres produits	182,1	17,8
Produits d'exploitation	10 045,5	12 187,3
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	2 965,6	7 820,7
Impôts, taxes et versements assimilés	307,2	153,8
Salaires et traitements	504,7	856,4
Charges sociales	338,3	221,3
Dotations d'exploitation	-	-
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	2 186,0	2 179,0
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	-	-
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	31,6	27,3
Dotations au provisions	128,1	92,4
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	-	-
Autres charges	397,2	1 147,6
Charges d'exploitation	6 858,8	12 498,5
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	3 186,6	(311,2)
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun	-	-
Bénéfice attribué ou perte transférée	-	-
Perte supportée ou bénéfice transféré	-	-
Produits financiers	-	-
De participation	106 077,0	64 746,5
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	2 224,6	3 812,4
Autres intérêts et produits assimilés	32 553,9	83 089,3
Reprises sur dépréciations et provisions	4 196,4	11 098,6
Différences positives de change	-	-
Produits des cessions d'immobilisations financières	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	-	-
Produits financiers	145 051,8	162 746,7
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	2 204,3	7 448,9
Intérêts et charges assimilées	85 447,9	104 615,9
Différences négatives de change	-	1,1
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	-	-
Charges financières	87 652,2	112 065,8
RÉSULTAT FINANCIER	57 399,7	50 680,9
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	60 586,3	50 369,8
Produits exceptionnels	-	64 505,9
Charges exceptionnelles	-	70 139,7
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	(5 633,8)
Participation des salariés aux résultats	-	-
Impôts sur les bénéfices	99,2	-
Total des produits	155 097,3	239 440,0
Total des charges	94 610,2	194 704,0
BÉNÉFICE OU PERTE	60 487,2	44 735,9

Bilan actif

Rubriques (en milliers d'euros)	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2025	31/12/2024
Capital souscrit non appelé	-	-	-	-
Frais d'établissement	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles				
Frais de recherche et de développement	-	-	-	-
Concessions, brevets, licences, marques	1 420,0	1 420,0	-	-
Fonds commercial	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	-	-	-	-
Immobilisations corporelles				
Terrains	5 728,5	-	5 728,5	5 728,5
Constructions	55 153,2	20 350,4	34 802,7	36 977,6
Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	49,9	48,7	1,2	1,2
Immobilisations corporelles en cours, avances at comptes	475,7	-	475,7	264,3
Immobilisations financières				
Participations	1 476 645,2	11 474,2	1 465 170,9	1 466 769,8
Créances rattachées à des participations	655 903,3	-	655 903,3	623 091,4
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	55 632,4	-	55 632,4	60 876,3
Autres immobilisations financières	6,1	-	6,1	6,1
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	2 251 014,2	33 293,3	2 217 720,9	2 193 715,3
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements	-	-	-	-
En-cours de production	-	-	-	-
Produits finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commande	-	-	-	-
Créances				
Créances clients et comptes rattachés	10 488,9	3 137,5	7 351,4	2 855,7
Autres créances	2 378,5	-	2 378,5	25 861,0
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres	-	-	-	662,4
Autres titres				
Instrument financiers à terme et jetons détenus	9 276,1	-	9 276,1	19 179,9
Disponibilités	3 608,4	-	3 608,4	15 894,4
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT	25 751,8	3 137,5	22 614,3	64 453,3
Frais d'émission des emprunts	-	-	-	-
Primes de remboursement des emprunts	1 702,9	-	1 702,9	2 289,1
Écarts de conversion et différences d'évaluation – Actif	2 504,6	-	2 504,6	6 701,0
TOTAL GÉNÉRAL DE L'ACTIF	2 280 973,5	36 430,8	2 244 542,7	2 267 158,8

Bilan passif

Rubriques (en milliers d'euros)	2025	2024
Capital (dont versé 334 591,8)	356 072,0	334 591,8
Primes d'émission, de fusion, d'apport	275 128,2	330 711,5
Écarts de réévaluation	(1 499,5)	(1 499,5)
Ecart d'équivalence	0,0	0,0
Réserves	0,0	0,0
Réserve légale	33 459,1	31 394,3
Réserves statutaires ou contractuelles	0,0	0,0
Réserves réglementées	0,0	0,0
Autres réserves	0,0	0,0
Report à nouveau	0,0	0,0
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	60 487,2	44 735,9
Subventions d'investissement	0,0	0,0
Provisions réglementées	0,0	0,0
CAPITAUX PROPRES	723 647,0	739 934,1
Produits des émissions de titres participatifs	223 499,8	223 499,8
Avances conditionnées	0,0	0,0
AUTRES FONDS PROPRES	223 499,8	223 499,8
Provisions pour risques	2 504,6	6 804,8
Provisions pour charges	144,9	0,0
PROVISIONS	2 649,5	6 804,8
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles	0,0	0,0
Autres emprunts obligataires	1 117 276,0	1 117 365,1
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	36 155,6	36 852,9
Emprunts et dettes financières diverses	54 291,2	127 987,9
Instruments financiers à terme	2 504,6	6 701,0
Dettes d'exploitation		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	37,1	20,0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 191,0	3 831,6
Dettes fiscales et sociales	1 459,5	1 041,9
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 558,2	2 045,7
Autres dettes	80 273,2	1 074,0
Produits constatés d'avance	0,0	0,0
DETTES	1 294 746,5	1 296 920,1
Écarts de conversion et différences d'évaluation – Passif	0,0	0,0
TOTAL GÉNÉRAL DU PASSIF	2 244 542,7	2 267 158,8

3.2 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° 2022-06, 2023-05 et 2023-08.

Altarea est une Société en Commandite par Actions dont les actions sont admises depuis 2004 aux négociations sur le marché réglementé unique Eurolist d'Euronext Paris S.A. (compartiment A). Le siège social est situé 87, rue de Richelieu à Paris 2^e.

Altarea a opté au régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC) à effet du 1^{er} janvier 2005. Altarea établit des comptes consolidés.

Cette annexe est établie en milliers d'euros. Ces comptes annuels ont été arrêtés par la Gérance le 24 février 2026 après examen par le conseil de surveillance.

3.2.1 Faits significatifs de l'exercice

Primonial

Suite à la non-réalisation de l'acquisition de Primonial en 2022, la Société et sa filiale indirecte Alta Percier sont parties à un litige avec les vendeurs de Primonial.

Dans un jugement du 4 février 2025, le Tribunal des activités économiques 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 également débouté Altarea et ses filiales de ses demandes reconventionnelles. Les vendeurs ont fait appel de ce jugement au cours du premier semestre 2025.

En accord avec ses conseils, aucune provision n'a été comptabilisée par le Groupe au titre de ce litige.

Renforcement des fonds propres

Le paiement partiel du dividende en actions en date du 7 juillet 2025 a conduit à une augmentation de capital de 18,7 millions d'euros, assortie d'une prime d'émission de 82,9 millions d'euros, entraînant la création de 1 222 192 actions nouvelles.

Dans le cadre du FCPE des salariés, une augmentation de capital réservée a été émise à hauteur de 0,1 million d'euros, assortie d'une prime d'émission de 0,6 million d'euros, conduisant à la création de 9 386 actions nouvelles.

3.2.2 Principes, règles et méthodes comptables

3.2.2.1 Référentiel et comparabilité des comptes

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France.

Les états financiers 2024 étaient établis en conformité avec le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2014-03 relatif au plan comptable général. Les états financiers 2025 sont établis en conformité avec le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2022-06 du 4 novembre 2022 relatif au plan comptable général.

Ce règlement ANC n°2022-06 dit de « Modernisation des états financiers », homologué par arrêté du 26 décembre 2023 et publié au Journal officiel du 30 décembre 2023, modifie le règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général (PCG). Il est d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2025. Ce règlement a notamment apporté des modifications (i) au plan de comptes, (ii) aux modèles d'états financiers et (iii) aux informations devant figurer dans l'annexe.

Les principaux changements de méthode comptable concernent notamment :

- la modernisation de la présentation du bilan et du compte de résultat avec l'application de nouveaux modèles (ajout d'une ligne Instruments financiers à terme et jetons détenus à l'actif et au passif, reclassement des plus ou moins-values sur cession d'actifs en résultat d'exploitation ou en résultat financier selon la nature des actifs cédés dès lors qu'ils ne sont pas liés à un événement "majeur et inhabituel") ;
- l'évolution de la notion de résultat exceptionnel : le résultat exceptionnel est désormais réservé aux produits et charges directement liés à un événement "majeur et inhabituel", aux écritures d'origine purement fiscale et aux impacts des changements de méthode ou corrections d'erreurs ; les éléments qui ne correspondent plus à cette définition sont reclassés dans le résultat courant en résultat d'exploitation ou résultat financier selon leur nature ;
- la suppression de la technique du « transfert de charges » : les remboursements/indemnités sont classés directement dans les comptes concernés.

Concernant la Société les changements de présentation concernent :

- Le reclassement des actions propres à l'actif du bilan dans la ligne Actions propres (classement en Valeurs mobilières de placement pour 662,4 milliers d'euros au 31 décembre 2024) ;
- Le reclassement des intérêts courus sur instruments financiers à l'actif du bilan dans la ligne Instruments financiers à terme (classement en Disponibilités pour 3 763 milliers d'euros au 31 décembre 2024) ;
- Le reclassement des instruments financiers au passif du bilan dans la ligne Instruments financiers à terme (classement en Autres dettes pour 6 701 milliers d'euros au 31 décembre 2024).

Les nouvelles dispositions s'appliquent à compter de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2025 sans retraitement des comptes antérieurs sauf reclassements nécessaires pour présenter l'exercice 2024 selon les nouveaux modèles. Les états financiers 2024 publiés figurent en annexe.

La Société a également reclassé en 2025 les avances de trésorerie figurant au passif du bilan en Autres dettes alors qu'elles sont classées en Emprunts et dettes financières pour 91 696 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

3.2.2.2 Principes et méthodes comptables

Liste des principales méthodes retenues lorsqu'il existe un choix de méthode

Les frais d'augmentation de capital, de fusion, de scission ou d'apport sont imputés sur les primes d'émission et de fusion. Si la prime est insuffisante pour permettre l'imputation de la totalité des frais, l'excédent est comptabilisé en charges.

Les frais d'émission d'emprunts sont comptabilisés en charges.

Les engagements en matière de pensions, de compléments de retraite, d'indemnités et versements similaires font l'objet d'une information dans l'annexe.

L'amortissement des primes de remboursement des emprunts en application de l'article 212-10 est rapporté au résultat par fractions égales.

Les primes d'option en application de l'article 628-12 sont étalées dans le compte de résultat sur la période de couverture.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont valorisées au coût historique d'acquisition.

Les immobilisations incorporelles sont principalement des logiciels acquis qui sont habituellement amortis linéairement sur trois ans.

Les immobilisations incorporelles sont susceptibles d'être dépréciées lorsque leur valeur comptable présente un écart significatif par rapport à leur valeur d'utilité telle que définie par le plan comptable général.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont principalement des biens immobiliers et en particulier des centres commerciaux ou des locaux d'activité.

Valeur brute des immeubles

Les immeubles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition, leur valeur d'apport hors frais d'acquisition pour les immeubles apportés ou leur coût de revient pour les immeubles construits ou restructurés. De façon générale, les frais d'acquisition (droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes) sont comptabilisés en charges.

Les immeubles sont décomposés par composants significatifs ayant leur propre utilisation et rythme de renouvellement. Conformément à la recommandation de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières (FSIF), quatre composants ont été retenus : structure, façade étanchéité, équipements techniques et aménagements agencements.

Amortissement des immeubles

Les composants des immeubles sont amortis comme suit linéairement sur leurs durées d'utilité :

Composants	Durées d'utilité (centres commerciaux)	Durées d'utilité (locaux d'activité)
Structure (Gros œuvre et VRD)	50 ans	30 ans
Façades, Étanchéité	25 ans	30 ans
Équipements techniques et IGT	20 ans	20 ans
Aménagements et agencements	15 ans	10 ans

Dépréciation des immeubles

Les actifs immobiliers sont évalués deux fois par an en valeur de marché par un expert externe (John Lang Lasalle).

a Société considère que la valeur actuelle des immeubles est la valeur d'usage assimilable à leur valeur d'expertise, droits inclus. Dans l'hypothèse où il existe des potentialités de développement à court terme non retenues par l'expert, la valeur d'expertise est augmentée des plus-values latentes estimées. Si l'actif fait l'objet d'une promesse de vente ou d'un engagement ferme de cession, la valeur actuelle retenue est la valeur de la promesse ou de l'engagement hors les droits.

Dans le cas où la valeur actuelle (la valeur la plus élevée entre la valeur vénale et la valeur d'usage) est inférieure de façon significative à la valeur nette comptable, une dépréciation est enregistrée à due concurrence.

Autres immobilisations corporelles

Les autres immobilisations corporelles sont enregistrées au bilan à leur coût d'acquisition.

Le matériel de transport et le matériel de bureau et informatique sont amortis sur cinq ans.

Titres de participation

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

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

Créances rattachées aux participations et prêts

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

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.

Créances

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles sont constituées de créances Groupe et de créances clients des centres commerciaux.

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 et attribution d'actions gratuites

Les actions propres sont enregistrées dans les comptes suivants :

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

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Pour déterminer la valeur brute des valeurs mobilières de placement cédées, la méthode FIFO est utilisée.

Elles font l'objet d'une provision lorsque leur valeur de réalisation est inférieure à leur valeur nette comptable.

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

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.

Indemnité de départ à la retraite

Les engagements en matière d'indemnités de départ à la retraite ne font pas l'objet de provision. Ils sont indiqués dans la note annexe présentant les engagements hors bilan.

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.

Charges et produits locatifs

Les revenus locatifs sont constitués par la location des biens immobiliers. Les montants facturés sont comptabilisés sur la période de location concernée.

Le montant des franchises accordées aux locataires ne donne pas lieu à la constatation d'un produit pendant la période concernée par la franchise.

Les droits d'entrée versés par les locataires et les paliers ou franchises accordés aux locataires ne sont pas étalés.

Frais de commercialisation

Les honoraires de commercialisation, de recommercialisation et de renouvellement sont comptabilisés en charges.

Instruments financiers

La Société utilise des contrats d'échange de taux d'intérêt (*swaps*) ou des options d'achat de taux d'intérêt (*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 étalées sur la durée de vie des instruments. 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.

Impôts

Altarea a opté pour le régime des SIIC à effet du 1^{er} janvier 2005. Il existe selon ce régime deux secteurs fiscaux :

- un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat, les plus values de cession d'immeubles et les dividendes perçus dans le cadre de ce même régime ;
- un secteur taxable pour les autres opérations non éligibles au secteur SIIC.

Du fait de l'exonération d'impôt sur les sociétés, la Société s'engage à respecter les trois conditions de distribution suivantes :

- distribution à hauteur de 95 % des bénéfices provenant des opérations de locations d'immeubles avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- distribution à hauteur de 70 % des plus-values de cession d'immeubles, de participations dans des sociétés transparentes ayant un objet identique aux SIIC ou de titres de filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté au régime SIIC, avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- distribution de la totalité des dividendes reçus des filiales ayant opté au régime SIIC, au cours de l'exercice qui suit celui de leur perception.

Dans le cadre des dispositions prévues au statut SIIC, la Société doit respecter un ratio d'activités éligibles au régime et ne pas être contrôlée à plus de 60 % par un actionnaire ou plusieurs actionnaires agissant de concert.

3.2.3 Commentaires, chiffres, et tableaux annexes

3.2.3.1 Notes relatives aux postes de bilan – actif

Immobilisations incorporelles

Tableau des immobilisations incorporelles brutes

Immobilisations incorporelles (en milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	31/12/2025
Logiciels	1 420,0	0,0	0,0	1 420,0
TOTAL	1 420,0	0,0	0,0	1 420,0

Tableau des amortissements des immobilisations incorporelles

Amortissements (en milliers d'euros)	31/12/2024	Dotations	Reprises	31/12/2025
Logiciels	1 420,0	0,0	0,0	1 420,0
TOTAL	1 420,0	0,0	0,0	1 420,0

Immobilisations corporelles

Tableau des immobilisations corporelles brutes

Immobilisations corporelles (en milliers d'euros)	31/12/2024	Acquisition Apport	Sortie Cession	31/12/2025
Terrains	5 728,5	0,0	0,0	5 728,5
Constructions	55 142,0	11,2	0,0	55 153,2
Structure (Gros Œuvre et VRD)	20 837,3	0,0	0,0	20 837,3
Façades, Étanchéité	5 209,3	0,0	0,0	5 209,3
Équipements techniques et IGT	15 627,7	0,0	0,0	15 627,7
Aménagements et agencements	13 467,4	11,2	0,0	13 478,6
Autres immobilisations	49,9	0,0	0,0	49,9
Installations techn., matériel et outillages industriels	0,0	0,0	0,0	0,0
Installations générales, agencements divers	1,2	0,0	0,0	1,2
Matériel de transport	23,9	0,0	0,0	23,9
Matériel de bureau, informatique, mobilier	24,8	0,0	0,0	24,8
Emballages récupérables et divers	0,0	0,0	0,0	0,0
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	264,3	211,4	0,0	475,7
TOTAL	61 184,7	222,6	0,0	61 407,3

Tableau des amortissements des immobilisations corporelles

Amortissements (en milliers d'euros)	31/12/2024	Dotations	Cessions	31/12/2025
Terrains	0,0	0,0	0,0	0,0
Constructions	18 164,4	2 186,0	0,0	20 350,4
Structure (gros œuvre et VRD)	3 269,4	435,4	0,0	3 704,7
Façades	1 762,7	233,6	0,0	1 996,3
Équipements techniques et IGT	7 006,0	925,6	0,0	7 931,5
Aménagements et agencements	6 126,3	591,5	0,0	6 717,8
Autres immobilisations	48,7	0,0	0,0	48,7
Installations techniques, matériel et outillages industriels	0,0	0,0	0,0	0,0
Installations générales, agencements divers	0,0	0,0	0,0	0,0
Matériel de transport	23,9	0,0	0,0	23,9
Matériel de bureau, informatique, mobilier	24,8	0,0	0,0	24,8
Emballages récupérables et divers	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL	18 213,1	2 186,0	0,0	20 399,1

Les durées et modes d'amortissement sont indiquées § 3.2.2.2 Principes et méthodes comptables.

Immobilisations financières

Tableau des immobilisations financières brutes

Immobilisations Financières (en milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	31/12/2025
Titres de participations	1 476 626,0	19,2	0,0	1 476 645,2
Créances financières	683 973,9	48 816,2	21 248,3	711 541,8
Créances rattachées à des participations	623 091,4	48 816,2	16 004,4	655 903,3
Prêts et autres immobilisations	60 882,5	0,0	5 244,0	55 638,5
TOTAL	2 160 599,9	48 835,4	21 248,3	2 188 187,0

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

La variation des créances financières s'explique notamment par l'augmentation des prêts et avances octroyés à Altareit pour 38,5 millions d'euros.

Tableau des provisions des immobilisations financières

Dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2024	Augment. de l'exercice	Diminutions de l'exercice		31/12/2025
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Dépréciations des titres de participation	9 856,2	1 618,1	0,0	0,0	11 474,2
Dépréciations des autres immobilisations financières	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL	9 856,2	1 618,1	0,0	0,0	11 474,2

La variation des provisions s'explique par les dotations aux provisions sur les parts de l'OPCI Alta Commerces Europe pour 1,6 million d'euros.

Créances

Elles sont constituées de créances groupe, de créances clients des centres commerciaux, et de créances fiscales. Les créances présentant un risque total ou partiel de non-recouvrement font l'objet de dépréciation par voie de provision.

Créances (en milliers d'euros)	Montant brut 2025	Provision	Montant net 2025	Montant net 2024
Créances clients et comptes rattachés	10 488,9	3 137,5	7 351,4	2 855,7
Autres créances	2 378,5	–	2 378,5	25 861,0
Personnel et comptes rattachés	24,9	–	24,9	16,6
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	–	–	–	–
Impôts sur les bénéfices	434,2	–	434,2	3 156,5
Taxe sur la valeur ajoutée	960,7	–	960,7	1 464,7
Autres impôts, taxes et versements assimilés	13,6	–	13,6	–
Divers	–	–	–	12,9
Groupe et associés	–	–	–	20 141,1
Débiteurs divers	945,0	–	945,0	1 069,2
Charges constatées d'avance	–	–	–	–
TOTAL	12 867,3	3 137,5	9 729,9	28 716,7

Tableau de ventilation des créances par échéance

Créances (en milliers d'euros)	Montant brut 2025	A 1 an	À plus d'1 an
Créances clients et comptes rattachés	10 488,9	10 488,9	-
Autres créances	2 378,5	2 378,5	-
Personnel et comptes rattachés	24,9	24,9	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
Impôts sur les bénéfices	434,2	434,2	-
Taxe sur la valeur ajoutée	960,7	960,7	-
Autres impôts, taxes et versements assimilés	13,6	13,6	-
Divers	-	-	-
Groupe et associés	-	-	-
Débiteurs divers	945,0	945,0	-
Charges constatées d'avance	-	-	-
TOTAL	12 867,3	12 867,3	-

Tableau des produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes du bilan (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Créances rattachées à des participations	27 103,1	0,0
Autres immobilisations financières	2 257,9	0,0
Clients et comptes rattachés	1 632,4	1 551,1
Autres créances	88,4	12,9
Valeurs mobilières de placement	0,0	0,0
Disponibilités	460,8	3 340,3
TOTAL	31 542,7	4 904,3

Valeurs mobilières de placement

Valeurs mobilières de placement (en milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	Provision	31/12/2025
Actions propres	662,4	19 380,7	20 043,1	0,0	0,0
TOTAL	662,4	19 380,7	20 043,1	0,0	0,0
Nb Actions	7 100	296 708	303 808	0	0

Au 31 décembre 2025 la société ne détient plus d'actions propres.

Instruments de trésorerie

Les instruments de trésorerie correspondent aux soultes et primes versées sur les instruments financiers.

Instruments de trésorerie (en milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	Provision	31/12/2025
Instruments de trésorerie	19 179,9	313,1	10 216,9	0,0	9 276,1
TOTAL	19 179,9	313,1	10 216,9	0,0	9 276,1

Conformément au règlement de l'ANC 2015-05 du 2 juillet 2015 relatif aux instruments financiers à terme et aux opérations de couverture, les primes et les soultes sont étalées sur la durée de vie des instruments. Le solde à étaler à fin 2025 s'élève à 9,0 millions d'euros à l'actif du bilan.

Tableau des dépréciations

Provisions pour dépréciations (en milliers d'euros)	31/12/2024	Augment. de l'exercice		Diminutions de l'exercice		31/12/2025
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées		
Dépréciations des stocks et en cours	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dépréciations des comptes clients	3 164,3	31,6	0,0	58,4		3 137,5
Autres dépréciations	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
TOTAL	3 164,3	31,6	0,0	58,4		3 137,5

3.2.3.2 Notes relatives aux postes de bilan – passif

Capitaux propres et fonds propres

Capitaux Propres (en milliers d'euros)	31/12/2024	Affectation	Dividendes	Augment. capital et apports	Variations 2025	31/12/2025
Capital	334 591,8	0,0	0,0	21 480,2	0,0	356 072,0
Primes d'émission, de fusion d'apport	330 711,5	0,0	(136 455,3)	80 872,0	0,0	275 128,2
Ecarts de réévaluation	(1 499,5)	0,0	0,0	0,0	0,0	(1 499,5)
Ecart d'équivalence	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Réserve légale	31 394,3	2 064,7	0,0	0,0	0,0	33 459,1
Réserves statutaires ou contractuelles	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Réserves réglementées	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Autres réserves	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Report à nouveau	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Résultat de l'exercice	44 735,9	(2 064,7)	(42 671,2)	0,0	60 487,2	60 487,2
Suventions d'investissement	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Provisions réglementées	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL	739 934,1	0,0	(179 126,5)	102 352,2	60 487,2	723 647,0

Après affectation de 5 % du résultat de l'exercice à la réserve légale pour 2,1 millions d'euros, l'assemblée générale mixte des actionnaires du 5 juin 2025 a décidé le versement d'un dividende unitaire de 8 euros au titre de l'exercice 2024 réparti entre 176,5 millions d'euros aux associés commanditaires et 2,6 millions d'euros à l'associé commandité au titre d'un dividende précipitaire.

Ce dividende a été partiellement payé en actions, conduisant à une augmentation de capital de 18,7 millions d'euros assortie d'une prime d'émission de 82,9 millions d'euros.

Au 31 décembre 2025, compte tenu des autres opérations sur le capital intervenues au cours de l'exercice (augmentations de capital au titre du FCPE et résultant des livraisons d'actions attribuées gratuitement), le capital s'élève à 356,1 millions d'euros, divisé en 23 302 605 actions au nominal de 15,28 euros et de 10 parts de commandité au nominal de 100 euros.

Le nombre d'actions créées au cours de l'exercice est de 1 405 770.

Titres Subordonnés à Durée Indéterminée

Le montant des Titres Subordonnés à Durée Indéterminée est de 223,5 millions d'euros au 31 décembre 2025.

Provisions

Provisions pour Risques & Charges (en milliers d'euros)	31/12/2024	Augment. de l'exercice		Diminutions de l'exercice		31/12/2025
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées		
Autres provisions pour risques et charges	6 804,8	128,1	0,0	4 283,4		2 649,5
TOTAL	6 804,8	128,1	0,0	4 283,4		2 649,5

Les provisions pour risques et charges correspondent principalement aux provisions dotées et reprises à hauteur des pertes latentes sur les instruments financiers non adossés.

Emprunts et autres dettes

Tableau de ventilation des dettes par échéance

Emprunts et autres Dettes (en milliers d'euros)	31/12/2025	A 1 an	De 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2024
Dettes financières	1 210 227,4	75 227,4	1 085 000,0	50 000,0	1 288 906,9
Emprunts obligataires convertibles	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Autres emprunts obligataires	1 117 276,0	17 276,0	1 050 000,0	50 000,0	1 117 365,1
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	36 155,6	1 155,6	35 000,0	0,0	36 852,9
Emprunts et dettes financières divers	1 831,4	1 831,4	0,0	0,0	1 789,1
Instruments financiers à terme	2 504,6	2 504,6	0,0	0,0	6 701,0
Groupe et associés	52 459,8	52 459,8	0,0	0,0	126 198,8
Dettes et autres dettes	84 482,0	84 482,0	0,0	0,0	8 013,2
Fournisseurs et comptes rattachés	1 191,0	1 191,0	0,0	0,0	3 831,6
Personnel et comptes rattachés	155,6	155,6	0,0	0,0	38,4
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	131,1	131,1	0,0	0,0	84,0
Impôts sur les bénéfices	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Taxe sur la valeur ajoutée	1 172,4	1 172,4	0,0	0,0	918,4
Autres impôts, taxes et assimilés	0,5	0,5	0,0	0,0	1,1
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 558,2	1 558,2	0,0	0,0	2 045,7
Autres dettes	80 273,2	80 273,2	0,0	0,0	1 094,0
Dettes représentative de titres empruntés	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Produits constatés d'avance	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL	1 294 709,4	159 709,4	1 085 000,0	50 000,0	1 296 920,1

Tableau de ventilation des dettes par échéance

Variation de l'amortissement sur la prime (en milliers d'euros)	31/12/2024	+	-	31/12/2025
Prime de remboursement des obligations	2 289,1	0,0	586,2	1 702,9
TOTAL	2 289,1	0,0	586,2	1 702,9

Les primes d'émissions des emprunts obligataires sont amorties sur la durée de l'emprunt à hauteur de 0,6 million d'euros.

Tableau des charges à payer dans les postes du bilan

Charges à payer inclus dans les postes du bilan (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	17 276,0	17 365,1
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	955,4	903,5
Emprunts et dettes financières divers	954,5	-
Avances et acomptes reçus sur commande en cours	12,6	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 117,6	484,3
Dettes fiscales et sociales	247,4	108,8
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 558,2	1 354,8
Autres dettes	8 329,3	37,1
TOTAL	30 451,1	20 253,6

3.2.3.3 Notes relatives au compte de résultat

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué d'une part de loyers, des refacturations de charges locatives et de travaux aux locataires des centres commerciaux en patrimoine et d'autre part des prestations effectuées par Altarea auprès de ses filiales visées par des conventions à caractère courant.

Chiffre d'affaires (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Loyers & Charges locatives refacturées	4 928,1	4 611,3
Droits d'entrée	-	-
Management fees	4 605,4	4 605,4
Prestations	75,3	91,8
Autres	109,2	57,8
TOTAL	9 717,9	9 366,3

Autres produits d'exploitation

Produits d'exploitation (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Production immobilisée	-	1 500,1
Subventions d'exploitation	-	-
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	145,5	1 303,1
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-
Autres	182,1	17,8
TOTAL	327,5	2 821,1

Les reprises de provisions 2024 portaient principalement sur les livraisons de plans d'actions gratuites et les dépréciations des créances clients.

Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation correspondent aux charges supportées par la société Altarea au titre de son activité Foncière (charges locatives, taxes foncières, dotations aux amortissements) et de son activité de prestations rendues aux filiales.

Charges d'exploitation (en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Charges locatives et Copropriété ^(a)	563,1	629,6
Entretien et Réparations	54,2	114,4
Primes d'Assurance	(0,5)	-
Commissions et honoraires ^(b)	1 030,8	2 358,7
Publicité et relations publiques	88,5	14,5
Services Bancaires et comptes assimilés ^(c)	998,7	3 010,3
Impôts & Taxes	307,2	153,8
Charges de personnel	843,0	1 077,7
Dotations aux amortissements et provisions	2 345,8	2 298,7
Achats immobilisés ^(d)	-	1 500,1
Autres Charges	627,9	1 340,7
TOTAL	6 858,8	12 498,5

(a) Les charges locatives sont refacturées aux preneurs dans leur quasi-totalité.

(b) Les honoraires comprennent des honoraires de gestion, de commercialisation et de Gérance des centres commerciaux, les honoraires de commissariat aux comptes, les frais liés à certains projets et des prestations de service, et la rémunération de la Gérance.

(c) Les frais de services bancaires correspondent essentiellement aux frais sur emprunts, frais refacturés au cas par cas aux sociétés refinancées comme prévu dans la convention-cadre.

(d) Les achats immobilisés en 2024 étaient relatifs à des travaux réalisés sur le patrimoine immobilisé activés en contrepartie de la production immobilisée constatée dans les autres produits d'exploitation.

Résultat financier

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Produits financiers		
Dividendes	78 612,5	32 199,9
Résultat des filiales (bénéfices)	39,9	6 600,5
Produits d'intérêts sur compte-courant et avances de trésorerie	27 425,7	25 946,0
Revenu des prêts et des créances	2 224,6	3 812,4
Produits des cessions d'immobilisations financières	-	-
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement	-	-
Produits sur instruments financiers à terme	28 870,7	79 155,1
Revenu des placements et intérêts créditeurs	-	-
Commissions sur cautions facturées	2 937,3	2 771,3
Autres produits financiers	674,7	1 163,0
Reprises sur provisions et dépréciations financières	4 196,4	11 098,6
Gains de change	-	-
Boni de fusion ou liquidation	70,1	-
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS	145 051,8	162 746,7
Charges financières		
Résultat des filiales (pertes)	6 722,4	(616,2)
Charges d'intérêts bancaires	51 211,4	39 667,6
Charges d'intérêts sur compte-courant et avances de trésorerie	3 877,7	7 130,2
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		
Charges nettes sur cession de valeurs mobilières de placement	-	-
Charges sur instruments financiers à terme	23 584,9	58 433,4
Abandon de créances	-	-
Autres charges financières	-	0,8
Dotations aux provisions et dépréciations financières	2 204,3	7 448,9
Pertes de change	-	1,1
Mali de fusion ou de liquidation	51,5	-
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	87 652,2	112 065,8
RÉSULTAT FINANCIER	57 399,7	50 680,9

Le poste « Dividendes » de 78,6 millions d'euros en 2025 et 32,2 millions d'euros en 2024 est principalement constitué des distributions effectuées par les sociétés Foncière Altea et Alta Blue.

Résultat exceptionnel

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Produits Exceptionnels		
Produits de cession d'actifs	-	49 422,9
Refacturation livraison actions gratuites aux salariés	-	15 083,0
Charges sur exercices antérieurs	-	-
Reprises aux amortissements, aux dépréciations et provisions exceptionnelles	-	-
Autres produits exceptionnels	-	-
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	64 505,9
Charges Exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	0,3
Charges sur cession d'actifs	-	54 983,9
Coût des actions gratuites	-	15 155,5
Produits sur exercices antérieurs	-	-
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et provisions exceptionnelles	-	-
Autres charges exceptionnelles	-	-
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	70 139,7
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-	(5 633,8)

Les Produits et Charges sur cessions d'actifs correspondaient en 2024 aux résultats des cessions des titres MRM et des apports des titres BV2 et Limoges Invest.

Impôt sur les sociétés

Altarea a opté en 2005 pour le régime spécifique d'exonération sur les sociétés institué en faveur des Sociétés d'Investissement Immobilières Cotées (SIIC – article 208 C du CGI).

Ventilation de la charge d'impôt

Résultats comptables (en milliers d'euros)	Résultat avant impôt			Impôt		Résultat net		
	Secteur exonéré	Secteur taxable	Total	Secteur taxable	Secteur exonéré	Secteur taxable	Total	
Résultat d'exploitation	1 803,2	1 383,5	3 186,6	-	1 803,2	1 383,5	3 186,6	
Résultat financier	(3 370,9)	60 770,6	57 399,7	(99,2)	(3 370,9)	60 671,4	57 300,5	
Résultat exceptionnel	-	-	-	-	-	-	-	
TOTAL	(1 567,7)	62 154,0	60 586,3	(99,2)	(1 567,7)	62 054,9	60 487,2	

Le résultat fiscal taxable 2025 est de 1,5 million d'euros. Après imputation de déficits reportables pour 1,3 million d'euros la charge d'impôt sur les sociétés pour 2025 est 0,1 million d'euros.

Accroissement et allègement de la dette future d'impôt

(en milliers d'euros)	31/12/2025		31/12/2024	
	Base	Impôt correspondant	Base	Impôt correspondant
Décalage dans le temps entre le régime fiscal et le traitement comptable des produits et charges				
Déficits fiscaux	326 109,9	81 527,5	328 375,1	82 093,8
Autres	0,0	0,0	0,0	0,0
TOTAL	326 109,9	81 527,5	328 375,1	82 093,8

L'économie d'impôt est calculée au taux de 25 %.

Vérification de comptabilité

La société Altarea SCA ne fait pas l'objet de contrôles fiscaux en cours.

3.2.3.4 Autres renseignements

Parties liées

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

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

Engagements hors bilan

Instruments financiers

Altarea détient un portefeuille de *swaps* et de *cap* destiné à la couverture du risque de taux sur une fraction de l'endettement (à taux variable, et à taux fixe) actuelle et future, porté par elle-même et ses filiales.

Instruments financiers (en milliers d'euros)	2025	2024
SWAP/Total (Notionnel)	950 000,0	800 000,0
TOTAL	950 000,0	800 000,0

La juste valeur des instruments de couverture représente au 31 décembre 2025 un montant positif de 37,8 millions d'euros au titre des *swap*.

Incidence sur le compte de résultat

Incidence sur le compte de résultat (en milliers d'euros)	2025	2024
Produits d'intérêts y compris soultes	28 870,7	79 155,1
Charges d'intérêts y compris soultes	23 584,9	58 433,4
TOTAL	5 285,7	20 721,7

Tableau du notionnel couvert par des *swaps* et des *caps* à fin décembre

Tableau des échéances de <i>swap</i> et <i>cap</i> à fin décembre (en milliers d'euros)	2026	2027	2028	2029	2030
Swap (Altarea payeur à taux fixe)	1 075 000,0	1 075 000,0	775 000,0	775 000,0	300 000,0
Swap (Altarea payeur à taux variable)	(125 000,0)	(125 000,0)	(125 000,0)	(125 000,0)	-
POSITION NETTE	950 000,0	950 000,0	650 000,0	650 000,0	300 000,0

Le taux de référence appliqué est l'EURIBOR 3 mois et 6 mois.

La mise en place de produits dérivés pour limiter le risque de taux pourrait exposer le Groupe à une éventuelle défaillance d'une contrepartie. Afin de limiter ce risque, le Groupe ne réalise des opérations de couverture qu'avec les plus grandes institutions financières.

Engagements sociaux

Les engagements sociaux liés aux Indemnités de Fin de Carrière sont estimés à 164 milliers d'euros au 31 décembre 2025.

Engagements donnés

Les actifs immobilisés détenus par Altarea SCA font l'objet d'hypothèques non inscrites données en garantie de certains crédits ainsi que des cessions de créances professionnelles au titre des baux conclus ou à conclure. De plus les garanties sont assorties de *covenants* consolidés dont les deux principaux sont un LTV (*Loan-To-Value*) inférieur à 60 % et un ratio de couverture des frais financiers nets par l'EBITDA du secteur récurrent supérieur à 2,0.

Altarea SCA se porte caution à hauteur de 1 133 millions d'euros au titre des financements pour d'autres sociétés du Groupe.

Les *covenants* spécifiques aux financements portés par la société Altarea SCA représentant un montant autorisé maximum de 1 725 millions d'euros (dont 590 millions d'euros non tirés sur la dette corporate).

Principaux *covenants* au niveau du groupe Altarea :

- dette financière nette/Valeur réévaluée du patrimoine de la Société (*Loan-To-Value* ou LTV Consolidé Altarea) < 60 % (31,0 % au 31 décembre 2025),
- Résultat Opérationnel (colonne Cash-flow des opérations ou FFO)/Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société (Interest Cover Ratio ou ICR Consolidé Altarea) >= 2 (8,1 x au 31 décembre 2025).

Engagements reçus

Néant.

Plan d'attribution d'actions gratuites (pour la Société et ses filiales)

Date d'attribution	Nombre de droits attribués		Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2024	Attributions	Livraisons	Modifications des droits (a)	Droits en circulation au 31/12/2025
Plans d'attribution sur titres Altarea								
4 juin 2021	32 000	32 000	31 mars 2025	32 095		(19 266)	(12 829)	–
4 juin 2021	27 500	27500(b)	31 mars 2025	7 071		(7 075)	4	–
4 juin 2021	45 500	45500(b)	31 mars 2025	9 779		(10 268)	489	–
4 juin 2021	14 000	14000(b)	31 mars 2025	6 265		(3 840)	(2 425)	–
4 juin 2021	23 700	23700(b)	31 mars 2025	5 924		(5 932)	8	–
4 juin 2021	30 000	30000(b)	31 mars 2025	14 294		(12 788)	(1 506)	–
1er mars 2022	14 000	14000(b)	31 mars 2025	3 874		(3 878)	4	–
30 avril 2022	3 250	3250(b)	31 mars 2025	978		(979)	1	–
30 avril 2022	1 250	1250(b)	31 mars 2025	614		(377)	(237)	–
12 septembre 2022	6 000	6000(b)	31 mars 2027	903			8	911
12 septembre 2022	40 000	40000(b)	31 mars 2029	0			20 226	20 226
1er octobre 2022	1 500	1500(b)	31 mars 2025	451		(452)	1	–
5 janvier 2023	1 500	1500(a)	31 mars 2029	0			–	–
31 mars 2023	30 668	30 668	1er avril 2025	28 613		(28 825)	212	–
31 mars 2023	73 770	73240(b)	1er avril 2025	49 025		(43 595)	(5 430)	–
30 avril 2023	41 000	41000(a)	31 mars 2028	20 500			(20 500)	–
30 avril 2023	41 000	41000(a)	31 mars 2033	41 000			(41 000)	–
1er septembre 2023	6 600	6600 (b)	30 juin 2029(c)	6 600			(3 300)	3 300
1er septembre 2023	250	250	1er septembre 2025	250		(250)	–	–
16 janvier 2024	500	500	16 janvier 2026	500			–	500
15 mai 2024	26 034	26 034	15 mai 2025	25907		(25 801)	(106)	–
22 mai 2024	169 150	169 150	31 juillet 2026	165350		(2 000)	(7 034)	156 316
4 juillet 2024	7 466	7 466	4 juillet 2025	7466		(7 366)	(100)	–
4 juillet 2024	6 300	6 300	5 juillet 2029(c)	6 300			(1 575)	4 725
4 juillet 2024	40 000	40 000	5 juillet 2029(c)	40 000			(16 000)	24 000
8 juillet 2024	1 400	1 400	31 juillet 2026	1 400			–	1 400
31 mars 2025	99 760	99 760	31 mars 2026	0	99 760	(1 000)	(511)	98 249
31 mars 2025	29 185	29 185	31 mars 2027	0	29 185	(500)	(61)	28 624
31 mars 2025	400	400	31 mars 2027		400			400
TOTAL	974 945	974 945		475 159	129 345	(174 192)	(91 661)	338 651

(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.

(c) Attribution en quatre tranches étalées sur quatre ans.

(d) Attribution en quatre tranches étalées sur trois ans.

Effectifs

L'effectif moyen de la Société est de 1 personne au 31 décembre 2025.

Événements postérieurs à la clôture

Néant.

Informations liées aux fusions et opérations assimilées

Néant.

3.2.3.5 Tableau des filiales et participations

(en milliers d'euros)	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote- part détenue	Valeur Brute des titres	Valeur Nette des titres	Prêts et avances consentis	Valeur nette des Prêts et Avances	Montant des cautions et avals	Résultats du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société	CA HT
FILIALES (+50 %)											
SAS FONCIÈRE ALTAREA - 353 900 699	8 063,2	434 830,0	100,00 %	813 054,0	813 054,0	420 180,7	420 180,7	-	36 804,4	47 524,4	-
SCA Altareit - 553 091 050	2 625,7	481 131,8	99,60 %	91 635,0	91 635,0	129 408,2	129 408,2	925 000	48 537,7	-	1 125,1
SNC ALTAREA MANAGEMENT - 509 105 375	10,0	(1 870,8)	100,00 %	10,0	10,0	-	-	-	(1 870,8)	-	74 313,1
SAS ALTA BLUE - 522 193 796	406 060,2	262 155,6	61,80 %	499 429,7	499 429,7	-	-	-	43 279,6	26 745,0	-
SARL SOCOBAC - 352 781 389	8,0	154,9	100,00 %	-	-	-	-	-	6,9	-	-
SARL ALTALUX SPAIN	-	-	100,00 %	10 517,0	10 517,0	971,6	971,6	-	-	-	-
ALTA MIR - 833 669 666	1,0	86,0	100,00 %	100,0	87,0	-	-	-	2,5	-	-
FONCIÈRE ALTAREA MONTPARNASSE - 847 726 650	10,0	(3 724,8)	100,00 %	10,0	10,0	76 536,6	76 536,6	-	(3 724,8)	-	-
SCA NR 21 - 389 065 152	1 475	4 599	96,50 %	7 203	7 203	-	-	-	149	-	-
SAS ALTA BABYLONE - 934 359 209	1	(273)	99,90 %	1	1	6	6	-	(273)	-	-
SAS ALTAREA ENR HOLDING - 938 207 420	1,0	(4,3)	99,90 %	1,0	1,0	15,6	15,6	-	(4,3)	-	-
PARTICIPATIONS (10 à 50 %)											
SNC AF INVESTCO 4	1,0	29,4	50,00 %	-	-	38,2	38,2	-	29,4	-	-
SCCV B2-B3	1,0	50,4	50,00 %	0,5	0,5	394,0	394,0	-	50,4	-	-
OPCI ALTA COMMERCES EUROPE	104 497,5	(35 786,8)	29,90 %	32 026,3	20 565,1	12 293,9	12 293,9	-	4 714,9	2 786,8	-
SNC PROPCO ALTA PYRAMIDES	1,0	(4 586,8)	25,00 %	0,3	0,3	16 243,0	16 243,0	-	(4 586,8)	-	-
SCPI ALTA CONVICTIONS - 977 574 284	51 615,0	39 750,6	21,81 %	22 517,7	22 517,7	-	-	-	4 435,9	1 551,6	3 961,7
SCI ALTA MOMENTUM - 978 062 016	2,0	-	50,00 %	1,0	1,0	-	-	-	-	-	-
AUTRES PARTICIPATIONS (< 10 %)				138,9	-	-	-	0		4,7	
TOTAL DES PARTICIPATIONS				1 476 645,2	1 465 170,9	656 087,8	656 087,8	925 000		78 612,5	

Siège social des filiales et participations : 87, rue de Richelieu, Paris 2^e.

3.2.3.6 États financiers publiés 2024

Compte de résultat (en liste)

Rubriques (en milliers d'euros)	2024
Ventes de marchandises	
Production vendue (biens et services)	9 366,3
Chiffre d'affaires net	9 366,3
Production stockée	0,0
Production immobilisée	1 500,1
Subventions d'exploitation	0,0
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts charges	1 303,1
Autres produits	17,8
Produits d'exploitation	12 187,3
Achats de marchandises	0,0
Variation de stock (marchandises)	0,0
Achats matières premières et autres approvisionnements	0,0
Variations de stock (matières premières et approvisionnements)	0,0
Autres achats et charges externes	7 820,7
Impôts, taxes et versements assimilés	153,8
Salaires et traitements	856,4
Charges sociales	221,3
Dotations d'exploitation	0,0
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	2 179,0
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	0,0
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	27,3
Pour risques et charges : dotations aux provisions	92,4
Autres charges	1 147,6
Charges d'exploitation	12 498,5
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-311,2
Opérations en commun	
Bénéfice ou perte transférée	0,0
Perte ou bénéfice transféré	0,0
Produits financiers	
Produits financiers de participations	64 746,5
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	3 812,4
Autres intérêts et produits assimilés	83 089,3
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	11 098,6
Différences positives de change	0,0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,0
Produits financiers	162 746,7
Charges financières	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	7 448,9
Intérêts et charges assimilées	104 615,9
Différences négatives de change	1,1
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,0
Charges financières	112 065,8
RÉSULTAT FINANCIER	50 680,9
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	50 369,8

Rubriques (en milliers d'euros)	2024
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0,0
Produits exceptionnels sur opérations en capital	64 505,9
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	0,0
Produits exceptionnels	64 505,9
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0,3
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	70 139,4
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	0,0
Charges exceptionnelles	70 139,7
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-5 633,8
Participation des salariés aux résultats	0,0
Impôts sur les bénéfices	0,0
Total des produits	239 440,0
Total des charges	194 704,0
BÉNÉFICE OU PERTE	44 735,9

Bilan actif

Rubriques (en milliers d'euros)	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2024
Capital souscrit non appelé			
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement			
Frais de recherche et de développement			
Concessions, brevets, licences, marques	1 420,0	1 420,0	
Fonds commercial			
Immobilisations incorporelles en-cours			
Avances et acomptes			
Immobilisations corporelles			
Terrains	5 728,5		5 728,5
Constructions	55 142,0	18 164,4	36 977,6
Installations techniques, matériel et outillage industriels			
Autres	49,9	48,7	1,2
Immobilisations corporelles en-cours	264,3		264,3
Avances et acomptes			
Immobilisations financières			
Participations	1 476 626,0	9 856,2	1 466 769,8
Créances rattachées à des participations	623 091,4		623 091,4
Autres titres immobilisés			
Prêts	60 876,3		60 876,3
Autres immobilisations financières	6,1		6,1
ACTIF IMMOBILISÉ	2 223 204,6	29 489,2	2 193 715,3
Stocks et en-cours			
Matières premières et autres approvisionnements			
En-cours de production (biens et services)			
Produits intermédiaires et finis			
Marchandises			
Avances et acomptes versés sur commande			
Créances			
Créances clients et comptes rattachés	6 020,0	3 164,3	2 855,7
Autres	25 861,0		25 861,0
Valeurs mobilières de placement			
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 662 354 euros)	662,4		662,4
Instruments de trésorerie	16 103,6		16 103,6
Disponibilités	18 970,7		18 970,7
Comptes de régularisation			
Charges constatées d'avance			
ACTIF CIRCULANT	67 617,6	3 164,3	64 453,3
Charges à répartir sur plusieurs exercices			
Primes de remboursement des emprunts	2 289,1		2 289,1
Écarts de conversion actif	6 701,0		6 701,0
TOTAL GÉNÉRAL	2 299 812,3	32 653,5	2 267 158,8

Bilan passif

Rubriques (en milliers d'euros)	2024
Capital (dont versé 334 591,8)	334 591,8
Primes d'émission, de fusion, d'apport	330 711,5
Écarts de réévaluation	(1 499,5)
Réserve légale	31 394,3
Réserves statutaires ou contractuelles	
Réserves réglementées	0,0
Autres	
Report à nouveau	
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	44 735,9
Subventions d'investissement	
Provisions réglementées	
CAPITAUX PROPRES	739 934,1
Provisions pour risques	6 804,8
Provisions pour charges	
PROVISIONS	6 804,8
Produits des émissions de titres participatifs	223 499,8
Avances conditionnées	
AUTRES FONDS PROPRES	223 499,8
Dettes financières	
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	1 117 365,1
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	36 852,9
Emprunts et dettes financières diverses	127 987,9
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours	20,0
Dettes d'exploitation	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 831,6
Dettes fiscales et sociales	1 041,9
Dettes diverses	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 045,7
Autres dettes	7 775,0
Comptes de régularisation	
Produits constatés d'avance	
DETTES	1 296 920,1
Écarts de conversion passif	
TOTAL GÉNÉRAL	2 267 158,8