

**TRAITE DE FUSION SIMPLIFIEE**

**FUSION-ABSORPTION**

de la société

**IMMOBILIERE LUTECE**

par la société

**ALTAREA PROMOTION MANAGEMENT**

Le 28 avril 2025

Paraphe  
JP

DS  
AT

**ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

1. **ALTAREA PROMOTION MANAGEMENT**, société par actions simplifiée unipersonnelle, dont le siège social est situé 87 rue de Richelieu, 75002 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 450 042 338, représentée par son Président ALTA FAUBOURG (RCS Paris – 444 560 874), elle-même représentée par son Président, la société ALTAREIT (RCS Paris – 552 091 050), elle-même représentée par son Gérant, la société ALTAFI 2 (RCS Paris – 501 290 506), elle-même représentée par son Président, Monsieur Alain Taravella, dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée la **Société Absorbante**, d'une part,

ET :

2. **IMMOBILIERE LUTECE**, société par actions simplifiée unipersonnelle, dont le siège social est situé 87 rue de Richelieu, 75002 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 304 555 501, représentée par son Président Monsieur Julien Pemezec, dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée la **Société Absorbée**, d'autre part,

la Société Absorbante et la Société Absorbée sont ci-après désignées collectivement les **Parties** et chacune séparément une **Partie**.

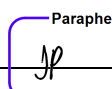
**LESQUELLES EXPOSENT AU PREALABLE CE QUI SUIIT :**

**A. CARACTERISTIQUES DES SOCIETES CONCERNEES**

**(i) Situation juridique de la Société Absorbante**

La Société Absorbante est une société par actions simplifiée unipersonnelle dont le siège social est 87 rue de Richelieu, 75002 Paris, ayant pour objet, en France et à l'étranger, la réalisation de :

- toutes opérations de prestation de services en matière immobilière, que ce soit directement au profit de sociétés supports d'opérations, en application de contrats de maîtrise d'ouvrage délégué, en application de contrats de maîtrise d'œuvre d'exécution, ou sous toute autre forme ;
- toutes opérations d'assistance en matière financière, comptable, juridique, fiscale, administrative, de relations humaines, de communication, etc. pour le compte des sociétés du groupe Altarea ou de celles qui lui sont liées ou apparentées ;
- toutes opérations de courtage et transactions portant sur tous terrains bâtis ou non bâtis, immeubles, logements, bureaux, locaux professionnels, commerciaux ou industriels, ou tous droits immobiliers ou mobiliers qui peuvent en être la représentation ou l'accessoire, et appartenant à autrui, ainsi que la gestion pour le compte d'autrui de tous biens et droits immobiliers ;
- l'étude et la réalisation de toutes opérations immobilières, notamment celles développant des techniques et technologies Bas Carbone, dont la construction immobilière, soit directement, soit par prise de participation ou d'intérêt par quelque mode juridique que ce soit, dans toute société ou groupement créé ou à créer ;

Paraphe  


DS  


- l'acquisition sous quelque forme juridique que ce soit, la location, la prise à bail, l'échange, l'apport de tous terrains et immeubles bâtis ou non bâtis, l'aménagement de tous terrains, la transformation, la construction de tous immeubles, l'équipement de tous ensembles immobiliers ; la réalisation de tous travaux dans les biens immobiliers acquis ;
- l'achat pour revendre de tous biens immobiliers, meubles, valeurs mobilières, fonds de commerce, actions ou parts de sociétés immobilières ou autres ;
- l'activité de marchand de biens ;

dans le cadre de la réalisation de l'objet ci-dessus :

- la conclusion de tous actes d'emprunt, de financement, de cautionnement et la constitution de toutes sûretés réelles ;
- la participation de la société, par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'acquisition, d'apport, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion, alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location-gérance de tous fonds de commerce ou d'établissements ;
- et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son extension ou son développement.

La durée de la Société Absorbante est de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés de Paris intervenue le 23 septembre 2003, sauf en cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Le capital de la Société Absorbante s'élève à la date des présentes à 510.000 €, divisé en 510.000 actions ordinaires de 1 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie et intégralement libérées et détenues par la société COGEDIM (RCS Paris – 054 500 814).

L'exercice social de la Société Absorbante commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre de la même année.

## (ii) **Situation juridique de la Société Absorbée**

La Société Absorbée est une société par actions simplifiée unipersonnelle dont le siège social est 87 rue de Richelieu, 75002 Paris, ayant pour objet social en France et à l'étranger :

- la réalisation de toutes transactions immobilières portant sur l'achat ou la vente de tous immeubles et biens immobiliers ainsi que leur location,
- la souscription de tous baux,
- la souscription, l'achat, la vente d'actions ou de parts sociales de sociétés immobilières donnant vocation à une attribution de locaux en jouissance ou en propriété,
- toutes opérations se rapportant à l'activité de marchand de biens, achetant les biens, achetant les biens et droits ci-dessus visés pour son propre compte en vue de les revendre ultérieurement,
- la gérance, l'administration de tous immeubles et biens immobiliers ainsi que les fonctions de syndic de toutes copropriétés,
- le tout à l'exclusion de toute opération de construction

Paraphe  
JP

DS  
AT

- promotion et de toute prise de participation dans des S.C.I,
  - l'éducation, la formation, le divertissement, toutes prestations de services associées, toutes ventes de produits associés, halte-garderie, crèche,
  - la souscription, la détention, l'acquisition, la cession de participations dans le capital de toutes sociétés, notamment commerciales et civiles,
  - la gestion, le contrôle et l'administration desdites participations,
  - la construction, après démolition éventuelle des bâtiments existants, de tout ensemble immobilier à usage d'habitation, professionnel et / ou commercial ou industriel,
  - la vente, en totalité ou par lots, des constructions édifiées, soit en l'état futur d'achèvement ou à terme, soit après achèvement,
  - accessoirement, la location desdites constructions ou fractions d'immeubles,
- et généralement, toutes opérations mobilières, immobilières, financières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

La durée de la Société Absorbée est de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du commerce et des sociétés de Paris intervenue le 31 décembre 1979, sauf en cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Le capital de la Société Absorbée s'élève à la date des présentes à 9.625 €, divisé en 250 actions de 38,50 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie et intégralement libérées et détenues par la société Absorbante.

La Société Absorbée n'a émis aucun emprunt obligataire (obligations ordinaires, convertibles, échangeables ou autres).

L'exercice social de la Société Absorbée commence le 1<sup>er</sup> avril et se termine le 31 mars de l'année suivante.

## **B. LIENS ENTRE LES SOCIETES PARTICIPANT A L'OPERATION DE FUSION**

### **(i) Liens en capital**

A la date des présentes, la Société Absorbante détient la totalité des actions composant le capital de la Société Absorbée et s'est engagée à conserver cette participation jusqu'à la Date de Réalisation (tel que ce terme est défini à l'**Article 2.6.1**).

En conséquence, la présente opération de Fusion, tel que ce terme est défini à l'**Article 1.1**, est placée sous le régime simplifié de l'article L. 236-11 du Code de commerce.

Il est précisé que la Société Absorbée ne détient aucune participation dans la Société Absorbante.

### **(ii) Mandataires sociaux communs**

Le directeur général de la Société Absorbante est également président de la Société Absorbée.

### **(iii) Dispense d'un Commissaire à la fusion et aux apports**

Dans la mesure où la Fusion est placée sous le régime simplifié de l'article L. 236-11 du Code de commerce, aucun commissaire à la fusion ni aucun commissaire aux apports n'a été désigné.

Paraphe  
JP

DS  
AT

**(iv) Instances représentatives du personnel**

Conformément à l'article L. 2312-8 du Code du travail, le Comité Social et Economique de l'Unité Economique et Sociale W-PI , à laquelle les Parties appartiennent, a, préalablement à la date des présentes, été dûment informé et consulté sur la Fusion.

Le Comité Social et Economique de l'Unité Economique et Sociale W-PI a rendu son avis sur la Fusion le 9 avril 2025.

**IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

**1. PROJET DE FUSION**

**1.1 Objet de la Fusion**

Les Parties conviennent par le présent traité (le **Traité**) de la fusion-absorption de la Société Absorbée par la Société Absorbante, dans les conditions prévues aux articles L. 236-1 et suivants et R. 236-1 et suivants du Code de commerce (la **Fusion**).

La Société Absorbante détenant l'intégralité des actions composant le capital social et les droits de vote de la Société Absorbée, la Fusion sera réalisée, conformément à l'article L. 236-11 du Code de commerce, selon le régime de la fusion simplifiée et selon les conditions et modalités stipulées ci-après.

Ainsi, à la Date de Réalisation (tel que ce terme est défini à l'**Article 2.6.1**) :


- le patrimoine de la Société Absorbée sera dévolu à la Société Absorbante dans l'état où il se trouvera à la Date de Réalisation ; il comprendra tous les éléments d'actifs, biens, droits et valeurs appartenant à la Société Absorbée à cette date, sans exception ni réserve ainsi que la totalité des obligations et du passif de la Société Absorbée à cette même date ; et
- la Société Absorbante deviendra débitrice des créanciers de la Société Absorbée en lieu et place de celle-ci, sans que cette substitution emporte novation à l'égard desdits créanciers.

**1.2 Motifs et buts de la Fusion**

Afin de rationaliser et simplifier la structure juridique du groupe Altarea dont la Société Absorbante et la Société Absorbée font entre autres parties, il est apparu nécessaire de réorganiser l'organisation juridique des sociétés faisant partie du pôle d'activité « Promotion » dudit groupe Altarea.

A ce titre, il est apparu nécessaire de procéder à un regroupement en une entité unique de la Société Absorbante et de la Société Absorbée dont les activités sont similaires et/ou complémentaires, lequel regroupement s'inscrit dans le cadre de la réorganisation juridique globale susvisée.

La Fusion permettra ainsi de rationaliser et simplifier l'organigramme du groupe Altarea dans le cadre de l'activité du pôle « Promotion » de celui-ci.

Paraphe  


DS  


### 1.3 Comptes de référence

Les termes et conditions du Traité ont été établis par les Parties sur la base (i) des comptes sociaux de la Société Absorbante arrêtés au 31 décembre 2024 qui figurent en **Annexe 1** du Traité et (ii) des comptes sociaux de la Société Absorbée arrêtés au 31 mars 2025 qui figurent en **Annexe 2** du Traité.

### 1.4 Mode de transcription comptable des apports

En application des dispositions du chapitre IV du Titre VII du Livre II du règlement n° 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables (dans sa version consolidée) relatif au traitement comptable des fusions et opérations assimilées, la Fusion, dès lors qu'elle implique deux sociétés sous contrôle commun, est réalisée sur la base des valeurs nettes comptables des éléments d'actif et de passif transmis par la Société Absorbée.

La valeur nette comptable des éléments d'actif transmis correspond à leur valeur brute des éléments d'actif comptabilisés dans les comptes de la Société Absorbée minorée des dépréciations et amortissements. Les éléments d'actif seront comptabilisés dans les comptes de la Société Absorbante de la même manière que dans les comptes de la Société Absorbée.

## 2. APPORT – FUSION

### 2.1 Stipulations préalables

**2.1.1** Au titre de la Fusion, la Société Absorbée apportera et transférera, sous les garanties de droit en pareille matière et sous les conditions suspensives visées à l'**Article 3.1**, l'intégralité des éléments d'actif et de passif composant son patrimoine (y compris les éléments non expressément désignés dans le Traité), avec le résultat des opérations actives et passives effectuées par elle jusqu'à la Date de Réalisation, à la Société Absorbante, qui les accepte, aux conditions stipulées dans le Traité.

**2.1.2** Il est précisé que l'énumération de l'**Article 2.2** n'a qu'un caractère indicatif et non limitatif et que, dans l'hypothèse où, par suite d'erreurs ou d'omissions, certains éléments d'actifs n'auraient pas été mentionnés au Traité, ces éléments seront réputés être la propriété de la Société Absorbante à la Date de Réalisation (tel que ce terme est ci-après défini).

**2.1.3** La Fusion constituant une transmission universelle de patrimoine, l'ensemble des éléments d'actif et de passif (y compris les engagements hors bilan et sûretés qui y sont attachés) seront transférés à la Société Absorbante dans l'état où ils se trouveront à la Date de Réalisation.

### 2.2 Apport de la Société Absorbée

L'apport par la Société Absorbée de l'ensemble de ses biens, droits et obligations, actifs et passifs est stipulé sous les conditions suspensives prévues à l'**Article 3.1**.

#### 2.2.1 Actif apporté

Aux fins des présentes, le terme « *actif* » désigne d'une façon générale la totalité des éléments de l'actif de la Société Absorbée tels que ces éléments existaient au 31 mars 2025 et tels qu'ils se trouveront modifiés, réduits ou augmentés, à la Date de Réalisation (tel que ce terme est ci-après défini).

Paraphe  
JP

DS  
AT

L'actif de la Société Absorbée transmis au profit de la Société Absorbante comprenait au 31 mars 2025 notamment les biens, valeurs et droits ci-après désignés :

	Valeur brute	Amortissements	Dépréciations	Valeur nette
Immobilisations incorporelles	- €	- €	- €	- €
Immobilisations corporelles	533 €	- €	- €	533 €
Immobilisations financières	41.400 €	- €	- €	60.544 €
<b>Total actif immobilisé apporté</b>	<b>61.077 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>61.077 €</b>
Stocks	- €	- €	- €	- €
Avances et acomptes	- €	- €	- €	- €
Créances	3.125.138 €	- €	- €	3.125.138 €
Disponibilités	115.492 €	- €	- €	115.492 €
Charges constatées d'avance	160.550 €	- €	- €	160.550 €
<b>Total actif circulant apporté</b>	<b>3.401.181 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>3.401.181 €</b>
<b>Total de l'actif apporté</b>	<b>3.462.258 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>3.462.258 €</b>

### 2.2.2 Passif pris en charge

En conséquence de l'absorption de la Société Absorbée, la Société Absorbante prendra en charge la totalité du passif de la Société Absorbée à la Date de Réalisation (tel que ce terme est ci-après défini) et qui, au 31 mars 2025, comprenait les éléments ci-après désignés :

Provisions pour risques et charges	6.121 €
Emprunts et dettes financières	84.035 €
Dettes d'exploitation	1.330.549 €
Dettes diverses	378.591 €
Produits constatés d'avance	- €
<b>Total du passif pris en charge</b>	<b>1.799.297 €</b>

Il est en outre précisé qu'en dehors du passif exposé ci-dessus, la Société Absorbante prendra à sa charge tous les engagements contractés par la Société Absorbée constituant des engagements hors bilan et généralement toutes les charges ou obligations ordinaires ou extraordinaires de la Société Absorbée.

### 2.2.3 Actif net apporté

Au 31 mars 2025, l'actif net apporté par la Société Absorbée à la Société Absorbante, correspondant à la différence entre l'actif apporté et le passif pris en charge, s'élevait à :

Total de l'actif	3.462.258 €
Total du passif	1.799.297 €
	=====
<b>Actif net apporté</b>	<b>1.662.961 €</b>

### 2.3 Rémunération des apports – Absence de rapport d'échange

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-3, II, 1° du Code de commerce, et dès lors que la Société Absorbante détient la totalité des actions composant le capital de la Société Absorbée et qu'elle s'engage à les conserver jusqu'à la Date de Réalisation, la Fusion ne donnera lieu ni à échange de titres, ni à augmentation de capital de la Société Absorbante.

Paraphe  
JP

DS  
AT

En conséquence, les Parties sont convenues qu'il n'y a pas lieu de déterminer un rapport d'échange.

## 2.4 Boni/mali de Fusion

La différence entre (i) l'actif net apporté par la Société Absorbée à la Société Absorbante et (ii) le prix de revient comptable des actions de la Société Absorbée détenues par la Société Absorbante constituera un mali de fusion d'un montant de 501.955 € qui sera comptabilisé conformément à la réglementation en vigueur.

## 2.5 Propriété – Jouissance

La Société Absorbante sera propriétaire et aura la jouissance de l'ensemble des actifs de la Société Absorbée à compter de la Date de Réalisation visée à l'**Article 2.6.1**.

## 2.6 Date de Réalisation – Date d'Effet

**2.6.1** Il est expressément convenu entre les Parties que la réalisation définitive de la Fusion interviendra le jour de la réalisation de la dernière des conditions suspensives de la Fusion visées à l'**Article 3.1** (la **Date de Réalisation**).

**2.6.2** Conformément aux dispositions de l'article L. 236-4 du Code de commerce, les Parties conviennent expressément que la Fusion prendra effet, d'un point de vue comptable et fiscal, rétroactivement au 1<sup>er</sup> avril 2025, sous réserve des droits des tiers (la **Date d'Effet**).

**2.6.3** En conséquence et conformément aux dispositions de l'article R. 236-1 du Code de commerce, les opérations, tant actives que passives, se rapportant aux éléments transmis au titre de la Fusion et réalisées par la Société Absorbée à compter du 1<sup>er</sup> avril 2025, seront réputées comptablement et fiscalement avoir été accomplies pour le compte de la Société Absorbante, qui supportera exclusivement les résultats actifs ou passifs de l'exploitation des biens transmis.

## 2.7 Dissolution de la Société Absorbée

**2.7.1** La Société Absorbée se trouvera dissoute de plein droit à l'issue de la décision de l'associé unique de la Société Absorbante qui constatera la réalisation définitive de la Fusion.

**2.7.2** Il ne sera procédé à aucune opération de liquidation du fait de la transmission à la Société Absorbante de la totalité de l'actif et du passif de la Société Absorbée.

## 3. CONDITIONS SUSPENSIVES

### 3.1 Conditions suspensives

La Fusion, ainsi que la dissolution de la Société Absorbée en résultant, est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes :

- (i) l'absence d'opposition des créanciers des sociétés participant à l'opération de Fusion, dont la créance est antérieure à la publicité donnée au Traité formée dans le délai de trente (30) jours à compter de la publication sur les sites internet de chacune des

Paraphe  
JP

DS  
AT



sociétés participant à l'opération de Fusion, dudit projet de Fusion conformément à l'article R. 236-3 du Code de commerce ;

- (ii) l'approbation par l'associé unique de la Société Absorbée de la Fusion et de la dissolution sans liquidation de la Société Absorbée ; et
- (iii) l'approbation par l'associé unique de la Société Absorbante de la Fusion et la constatation de sa réalisation définitive.

La réalisation des conditions suspensives n'aura pas d'effet rétroactif sur les obligations qu'elle conditionne, conformément aux dispositions de l'article 1304-6 alinéa 1 du Code civil.

### 3.2 Réalisation des conditions suspensives

**3.2.1** La réalisation de la condition suspensive définie à l'**Article 3.1(i)** sera suffisamment établie, vis-à-vis de quiconque, par la remise du certificat de non-opposition des créanciers sociaux émis par le greffe du Tribunal des activités économiques de Paris.

**3.2.2** La réalisation des conditions suspensives définies aux **Articles 3.1(ii)** et **3.1(iii)** sera suffisamment établie, vis-à-vis de quiconque, par la remise de copies ou d'extraits certifiés conformes de procès-verbaux des décisions de l'associé unique de la Société Absorbée et des décisions de l'associé unique de la Société Absorbante.

**3.2.3** La constatation matérielle de la réalisation définitive de la Fusion pourra avoir lieu par tous autres moyens appropriés.

**3.2.4** Faute de réalisation des conditions suspensives définies à l'**Article 3.1** le 31 décembre 2025 au plus tard, et sauf prorogation de ce délai d'un commun accord entre les Parties, le Traité sera de plein droit considéré comme nul et non avenu, sans indemnité de part ni d'autre.



## 4. CHARGES ET CONDITIONS DE LA FUSION - ENGAGEMENTS DE LA SOCIETE ABSORBEE

### 4.1 Charges et conditions principales de la Fusion

**4.1.1** La Société Absorbante sera subrogée purement et simplement dans tous les droits, actions, hypothèques, privilèges, inscriptions, obligations et autres engagements attachés aux créances et engagements de la Société Absorbée.

**4.1.2** La Société Absorbante prendra les biens apportés par la Société Absorbée dans l'état où ils se trouveront à la Date de Réalisation (et, le cas échéant, grevés des sûretés qui y sont attachées), sans pouvoir exercer aucun recours contre la Société Absorbée, pour quelque cause que ce soit.

**4.1.3** Les apports de la Société Absorbée sont consentis et acceptés moyennant la charge pour la Société Absorbante de payer en l'acquit de la Société Absorbée l'intégralité du passif de la Société Absorbée, tel qu'énoncé à l'**Article 2.2**, à la Date de Réalisation. D'une manière générale, la Société Absorbante prendra en charge l'intégralité du passif de la Société Absorbée, tel que ce passif existera à la Date de Réalisation. Elle sera tenue également, et dans les mêmes conditions, à l'exécution des engagements de cautions, avals et garanties pris par la Société Absorbée et bénéficiera de toutes contre-garanties et sûretés ayant pu être obtenues par la Société Absorbée. Il est ici précisé que le montant du passif de la Société

Paraphe  DS 

Absorbée au 31 mars 2025 indiqué à l'**Article 2.2.2**, est donné à titre purement indicatif et ne constitue pas une reconnaissance de dettes au profit de prétendus créanciers qui seront tenus, dans tous les cas, d'établir leurs droits et de justifier de leurs titres.

Enfin, la Société Absorbante prendra à sa charge les passifs qui n'auraient pas été comptabilisés et transmis en application du Traité, ainsi que les passifs, ayant une cause antérieure à la Date d'Effet mais qui ne se révéleraient qu'après la Date de Réalisation.

## **4.2 Autres charges et conditions de la Fusion**

**4.2.1** La Société Absorbante aura tous pouvoirs, dès la Date de Réalisation de la Fusion, notamment pour intenter ou défendre à toutes actions judiciaires en cours ou nouvelles, aux lieu et place de la Société Absorbée et relatives aux biens apportés, pour donner tous acquiescements à toutes décisions, pour recevoir ou payer toutes sommes dues en suite de décisions de justice ou transactions.

**4.2.2** La Société Absorbante supportera et acquittera, à compter de la Date de Réalisation, les impôts et taxes, primes et cotisations d'assurances, ainsi que toutes charges quelconques, ordinaires ou extraordinaires, grevant ou pouvant grever les biens et droits apportés et celles qui sont ou seront inhérentes à l'exploitation ou à la propriété des biens apportés.

**4.2.3** La Société Absorbante se conformera aux lois, décrets, arrêtés, règlements et usages concernant les exploitations de la nature de celle dont font partie les biens apportés et fera son affaire personnelle de toutes autorisations qui pourraient être nécessaires, le tout à ses risques et périls.

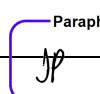
**4.2.4** La Société Absorbante sera subrogée, à compter de la Date de Réalisation, dans le bénéfice et la charge des contrats de toute nature liant valablement la Société Absorbée à des tiers pour l'exploitation de son activité. La Société Absorbante fera son affaire personnelle de l'obtention de l'agrément par tous tiers à cette subrogation, la Société Absorbée s'engageant, pour sa part, jusqu'à la Date de Réalisation, à entreprendre, chaque fois que cela sera nécessaire, les démarches en vue du transfert de ces contrats.

**4.2.5** La Société Absorbante exécutera, à compter de la Date de Réalisation, tous traités, marchés et conventions intervenus avec des tiers, relativement à l'exploitation des biens apportés, ainsi que toutes polices d'assurances de dommages-ouvrages et d'assurances contre l'incendie, les accidents et autres risques. Elle sera subrogée dans tous les droits et obligations en résultant à ses risques et périls, sans recours contre la Société Absorbée.

**4.2.6** La Société Absorbante aura seule droit aux dividendes et autres revenus échus sur les valeurs mobilières et droits sociaux à elle apportés et fera son affaire personnelle, après la Date de Réalisation, de la mutation à son nom desdits valeurs mobilières et droits sociaux.

## **4.3 Contrats de travail transférés à la Société Absorbante**

**4.3.1** Sous réserve de la réalisation des conditions suspensive visées à l'**Article 3.1**, la Société Absorbante reprendra à sa charge, à compter de la Date de Réalisation, conformément aux dispositions de l'article L. 1224-1 du Code du travail, la totalité des contrats de travail, en cours à la Date de Réalisation, des salariés de la Société Absorbée, aux conditions contractuelles de rémunération et d'ancienneté dont ils bénéficient à compter de la Date de Réalisation.

Paraphe  


DS  


A la Date de Réalisation, les salariés de la Société Absorbée deviendront, par le seul effet de la loi, salariés de la Société Absorbante.

**4.3.2** Il est précisé que le transfert, à la Société Absorbante, des contrats de travail des salariés protégés de la Société Absorbée, disposant d'un mandat de représentant du personnel, sera soumis à l'autorisation préalable de l'Inspection du travail compétente qui sera sollicitée par la Société Absorbée en amont de la Fusion, compte tenu de la configuration spécifique de l'Unité Economique et Sociale à laquelle la Société Absorbée appartient.

**4.3.3** A compter de la Date de Réalisation, la Société Absorbante sera seule tenue au paiement de l'intégralité des sommes dues aux salariés transférés dans le cadre de la Fusion en application des dispositions légales, conventionnelles et/ou contractuelles, quand bien même ces sommes se rapporteraient à une période antérieure à la Date de Réalisation.

#### **4.4 Engagements de la Société Absorbée**

**4.4.1** La Société Absorbée s'oblige, jusqu'à la Date de Réalisation, à poursuivre l'exploitation de son activité de manière raisonnable, selon les mêmes principes, règles et conditions que par le passé, et à n'accomplir aucun acte susceptible :


- de porter atteinte à sa situation patrimoniale, commerciale, technique ou financière, susceptible d'entraîner sa dépréciation, ou
- de rendre plus difficile la réalisation de la Fusion dans les conditions, modalités et délais stipulés aux termes du Traité.

De plus, jusqu'à la Date de Réalisation, la Société Absorbée s'oblige à n'effectuer aucun acte de disposition des éléments de son patrimoine social sur des biens, objets de la présente opération, en dehors des opérations sociales courantes, sans accord préalable exprès de la Société Absorbante, et à ne contracter aucun emprunt exceptionnel sans le même accord, de manière à ne pas affecter les valeurs conventionnelles de l'apport sur le fondement desquelles ont été établies les bases financières de la Fusion projetée.

**4.4.2** La Société Absorbée a notifié ou notifiera, auprès de chaque cocontractant avec lequel elle est liée par un contrat *intuitu personae*, le projet de Fusion, en vue de l'informer et/ou d'obtenir son accord pour transférer les droits et obligations dudit contrat à la Société Absorbante, étant précisé que le défaut d'obtention de l'accord du cocontractant ne constituera pas un obstacle à la réalisation de la Fusion.

**4.4.3** La Société Absorbée s'oblige à fournir à la Société Absorbante, tous les renseignements dont cette dernière pourrait avoir besoin, à lui donner toutes signatures et à lui apporter tous concours utiles pour lui assurer vis-à-vis de quiconque la transmission des biens et droits compris dans les apports et l'entier effet des conventions existantes. La Société Absorbée devra, notamment, à première réquisition de la Société Absorbante, faire établir tous actes complémentaires, réitératifs ou confirmatifs des présents apports et fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement.

**4.4.4** La Société Absorbée s'oblige à remettre et à livrer à la Société Absorbante aussitôt après la Date de Réalisation, tous les biens et droits ci-dessus apportés, ainsi que tous titres et documents de toute nature s'y rapportant.

Paraphe  


DS  


## 5. DECLARATIONS DE LA SOCIETE ABSORBEE

La Société Absorbée déclare :

- qu'elle n'a jamais été en état de cessation des paiements, n'a jamais fait l'objet d'une procédure de conciliation, de sauvegarde, de règlement amiable, de redressement ou de liquidation judiciaire et, de manière générale, qu'elle a la pleine capacité de disposer de ses droits et biens ;
- qu'elle n'est actuellement, ni susceptible d'être ultérieurement, l'objet d'aucune poursuite pouvant entraver ou interdire l'exercice de son activité ;
- qu'elle a obtenu, à sa connaissance, toutes les autorisations contractuelles, administratives ou autres qui pourraient être nécessaires pour assurer valablement la transmission des biens apportés ; et
- qu'elle s'oblige à remettre et à livrer à la Société Absorbante, à la Date de Réalisation, les livres, documents et pièces comptables inventoriés.

## 6. DECLARATIONS FISCALES

### 6.1 Impôts directs

La Fusion prendra effet comptablement et fiscalement au 1<sup>er</sup> avril 2025 sur la base des comptes sociaux de la Société Absorbée arrêtés au 31 mars 2025. De ce fait, la Fusion aura un effet rétroactif au plan comptable et fiscal au 1<sup>er</sup> avril 2025. Le résultat bénéficiaire ou déficitaire réalisé depuis cette date par la Société Absorbée sera repris dans le résultat fiscal de la Société Absorbante.

La Société Absorbée et la Société Absorbante déclarent être soumises à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

Les Parties soumettent la Fusion au régime de faveur visé à l'article 210 A du Code Général des Impôts (le **CGI**). A cet effet, la Société Absorbante s'engage à respecter l'ensemble des prescriptions visées à l'article 210 A du CGI et notamment à :

- i. reprendre à son passif :
  - d'une part, les provisions dont l'imposition est différée et qui ne deviennent pas sans objet du fait de la Fusion ;
  - d'autre part, la réserve spéciale où la Société Absorbée a porté les plus-values à long terme soumises antérieurement au taux réduit de 10%, de 15%, de 18%, de 19% ou de 25% ainsi que la réserve où ont été portées les provisions pour fluctuation des cours en application du sixième alinéa du 5° du 1 de l'article 39 du CGI ;
- ii. se substituer à la Société Absorbée pour la réintégration des résultats dont la prise en compte avait été différée pour l'imposition de cette dernière ;
- iii. calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables (en ce compris les biens qui leur sont assimilés en application des dispositions du 6 de l'article 210 A du CGI) qui lui sont apportées d'après la valeur qu'elles avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la Société Absorbée ;

Paraphe  
JP

DS  
AT

- iv. réintégrer dans ses bénéfices imposables, dans les conditions fixées par l'article 210 A du CGI, les éventuelles plus-values dégagées lors de l'apport des biens amortissables. La réintégration des plus-values sera effectuée par parts égales sur une période de quinze ans pour les constructions et les droits qui se rapportent à des constructions ainsi que pour les plantations et les agencements et aménagements des terrains amortissables sur une période au moins égale à cette durée ; dans les autres cas, la réintégration s'effectuera par parts égales sur une période de cinq ans. Lorsque le total des plus-values nettes sur les constructions, les plantations et les agencements et aménagements des terrains excèdera 90% de la plus-value nette globale sur éléments amortissables, la réintégration des plus-values afférentes aux constructions, aux plantations et aux agencements et aménagements des terrains sera effectuée par parts égales sur une période égale à la durée moyenne pondérée d'amortissement de ces biens. Toutefois, la cession d'un bien amortissable entraînera l'imposition immédiate de la fraction de la plus-value afférente à ce bien qui n'a pas encore été réintégrée. En contrepartie, les amortissements et les plus-values ultérieurs afférents aux éléments amortissables seront calculés d'après la valeur qui leur a été attribuée lors de la Fusion.

A compter de l'exercice au cours duquel la Société Absorbante déduit de son résultat imposable, en application du troisième alinéa du 2° du 1 de l'article 39 du CGI, l'amortissement d'un fonds commercial pratiqué en comptabilité, ce fonds relève du présent point iv. Lorsqu'il ne donne pas lieu à un amortissement déduit du résultat imposable, le fonds commercial reçu relève du point iii. ;

- v. inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations pour la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la Société Absorbée. À défaut, elle comprendra dans ses résultats de l'exercice au cours duquel intervient l'opération le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la Société Absorbée ;
- vi. s'agissant d'une fusion réalisée aux valeurs nettes comptables, reprendre les écritures comptables de la Société Absorbée afférentes aux éléments d'actif qui lui sont transférés dans le cadre de la Fusion, en distinguant à son bilan la valeur d'origine des biens et les amortissements et dépréciations antérieurement dotés par la Société Absorbée au titre desdits biens et qu'elle continue de calculer les dotations aux amortissements à partir de la valeur d'origine qu'avaient les biens dans les écritures de la Société Absorbée, conformément aux indications de la documentation administrative Bofip BOI-IS-FUS-30-20, §10, publiée le 15 avril 2020.

En outre, les Parties s'engagent à joindre à leurs déclarations de résultats un état conforme au modèle fourni par l'administration faisant apparaître pour chaque nature d'élément compris dans la transmission universelle du patrimoine de la Société Absorbée les renseignements nécessaires au calcul du résultat imposable de la cession ultérieure des éléments considérés, conformément aux articles 54 *septies* I et 38 *quindecies* de l'annexe III au CGI.

La Société Absorbante inscrira, s'il y a lieu, les plus-values dégagées sur les éléments d'actifs non amortissables compris dans la transmission universelle du patrimoine consécutive à la Fusion de la Société Absorbée et dont l'imposition a été reportée dans le registre prévu à l'article 54 *septies* du CGI.

Paraphe  
JP

DS  
AT

## 6.2 Droits d'enregistrement

Conformément aux termes de l'article 816 du CGI, l'acte constatant la réalisation définitive de la Fusion, intervenant entre personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés, sera enregistré gratuitement.

## 6.3 TVA

### 6.3.1 *Disposition liminaire et crédit de TVA*

De manière générale, la Société Absorbante sera purement et simplement subrogée dans les droits et obligations de la Société Absorbée au regard de la TVA (documentation administrative Bofip BOI-TVA-DED-50-20-20, §130, publiée le 24 février 2021).

En conséquence, la Société Absorbée transfèrera purement et simplement à la Société Absorbante les crédits de TVA dont elle disposera, le cas échéant, à la Date de Réalisation de la Fusion.

### 6.3.2 *Transmission d'une universalité totale de biens*

Le Traité emportant transmission d'une universalité totale de biens, la Société Absorbante et la Société Absorbée déclarent entendre se prévaloir des dispositions de l'article 257 *bis* du CGI qui dispensent de la TVA les livraisons de biens et les prestations de services, réalisées entre redevables de la TVA, lors de la transmission à titre onéreux ou à titre gratuit, ou sous forme d'apport globaux à une société, d'une universalité totale ou partielle de biens.

La Société Absorbante, en tant que bénéficiaire de la transmission d'une universalité totale de biens, sera réputée continuer la personne de la Société Absorbée. La Société Absorbante sera donc tenue, s'il y a lieu, d'opérer les régularisations du droit à déduction et les taxations de cessions ou de livraison à soi-même qui deviendraient exigibles postérieurement à la transmission de l'universalité et qui auraient en principe incombé à la Société Absorbée si cette dernière avait continué à exploiter elle-même les biens apportés.

La Société Absorbante et la Société Absorbée s'engagent à mentionner le montant total hors taxe de la transmission sur la déclaration de TVA souscrite au titre de la période au cours de laquelle elle est réalisée. Ce montant sera mentionné sur la ligne « *Autres opérations imposables* ».

## 6.4 Maintien de régimes fiscaux de faveur antérieurs

La Société Absorbante reprend le bénéfice et/ou la charge de tous engagements d'ordre fiscal qui auraient pu être antérieurement souscrits par la Société Absorbée à l'occasion d'opérations antérieures ayant bénéficié d'un régime fiscal en faveur de droits d'enregistrement et/ou d'impôt sur les sociétés, ou encore de taxes sur le chiffre d'affaires.

## 6.5 Taxes annexes

Au regard des taxes annexes, et d'une façon générale, la Société Absorbante sera subrogée dans tous les droits et obligations de la Société Absorbée, notamment en ce qui concerne les dispositions légales relatives à la contribution sociale de solidarité des sociétés.

Paraphe <sup>DS</sup>  
JP AT

## **7. STIPULATIONS DIVERSES**

### **7.1 Formalités**

**7.1.1** Les Parties rempliront, dans les délais légaux, toutes formalités légales de publicité et dépôts légaux relatives à la Fusion. La Société Absorbante fera son affaire personnelle des déclarations et formalités nécessaires auprès de toutes administrations qu'il appartiendra, pour faire mettre à son nom les biens apportés.

**7.1.2** La Société Absorbante remplira, d'une manière générale, toutes formalités nécessaires, en vue de rendre opposable aux tiers la transmission des biens et droits mobiliers apportés.

### **7.2 Remise des archives**

La Société Absorbée remettra à la Société Absorbante à la Date de Réalisation de la Fusion, les originaux des actes constitutifs et modificatifs de la Société Absorbée, ainsi que les livres de comptabilité, les titres de propriété relatifs aux biens apportés, les attestations relatives aux valeurs mobilières, la justification de la propriété des actions et tous contrats, archives, pièces ou autres documents relatifs aux biens et droits apportés.

### **7.3 Frais**

Tous les frais, droits et honoraires se rapportant à la Fusion, ainsi que tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par la Société Absorbante.

### **7.4 Pouvoirs**

Tous pouvoirs sont dès à présent expressément donnés :

- aux soussignés, ès qualités, représentant les sociétés concernées par la Fusion, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet, s'il y a lieu, de faire tout le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs ;
- aux porteurs d'originaux ou d'extraits certifiés conformes du Traité et de toutes pièces constatant la réalisation définitive de la Fusion, pour exécuter toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, inscriptions, publications et autres.

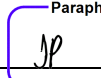

### **7.5 Élection de domicile**

Pour l'exécution du Traité et de ses suites, et pour toutes significations et notifications, les Parties, ès qualités, élisent domicile en leur siège social respectif.

### **7.6 Notifications**

**7.6.1** Toute notification requise devra être en forme écrite et sera valablement effectuée si elle est adressée par porteur, envoyée par courrier recommandé avec avis de réception, ou effectuée par courrier électronique ou télécopie confirmé par courrier recommandé avec avis de réception.

**7.6.2** Les notifications adressées par porteur seront présumées avoir été faites à leur date de remise au destinataire, telle qu'attestée par le reçu de livraison. Les notifications faites par courrier

Paraphe <sup>DS</sup>  
 

recommandé avec avis de réception seront présumées avoir été faites à la date de leur première présentation à l'adresse du destinataire.

- 7.6.3** Les notifications faites par courrier électronique ou télécopie seront présumées avoir été faites à la date d'envoi du courrier électronique ou de la télécopie, sous réserve de confirmation par courrier recommandé avec avis de réception (ou tout procédé équivalent pour les notifications internationales) expédiée au plus tard le jour ouvré suivant.

## **7.7 Signature électronique**

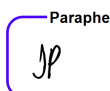
Les Parties sont expressément convenues de ce qu'elles pourront signer électroniquement le Traité conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, par l'intermédiaire du prestataire de services DocuSign® qui assurera le cas échéant la sécurité et l'intégrité des copies numériques du Traité dans les conditions prévues par les Lois et Règlements Relatifs à la Signature Electronique. Les « Lois et Règlements Relatifs à la Signature Electronique » désignent les articles 1366 et 1367 du Code civil, dans le décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017 et dans le Règlement UE n°910/2014 du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur.

Les Parties s'engagent chacune en ce qui la concerne, à prendre toutes les mesures appropriées pour que la signature électronique du Traité soit effectuée par son représentant dûment autorisé aux fins des présentes.

Chacune des Parties reconnaît et accepte que sa signature du Traité via le processus électronique susmentionné est effectuée en toute connaissance de la technologie mise en œuvre, de ses conditions d'utilisation et des Lois et Règlements Relatifs à la Signature Electronique et, en conséquence, renonce irrévocablement et inconditionnellement par les présentes à tout droit que cette Partie pourrait avoir d'engager une réclamation et/ou une action en justice, directement ou indirectement, découlant de ou liée à la fiabilité dudit processus de signature électronique et/ou à la preuve de son intention de conclure le Traité à cet égard.

## **7.8 Loi Applicable – Jurisdiction**

- 7.8.1** Le Traité est, pour sa validité, son interprétation et son exécution, soumis à la loi française.
- 7.8.2** Les litiges auxquels pourraient donner lieu le Traité et ses annexes, ou qui pourront en être la suite ou la conséquence, et qui n'auront pu être réglés par une transaction seront soumis, dans les limites permises par la loi, à la compétence exclusive du Tribunal des activités économiques de Paris.

Paraphe  


DS  




Fait le 28 avril 2025, par DocuSign.

**ALTAREA PROMOTION MANAGEMENT**

DocuSigned by:

*Alain TARAVELLA*

A0DEEC6F61B4415...

représentée par ALTA FAUBOURG,  
elle-même représentée par ALTAREIT  
elle-même représentée par ALTAFI 2,  
elle-même représentée par M. Alain Taravella

**IMMOBILIERE LUTECE**

Signé par :

*Julien PEMEZEC*

395D0D2D252F44D...

représentée par Monsieur Julien Pemezec

**ANNEXE 1**

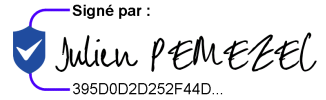
**COMPTES SOCIAUX DE LA SOCIETE ABSORBANTE ARRETES AU 31 DECEMBRE 2024**

<sup>DS</sup>  
*AT*

<sup>Paraphe</sup>  
*JP*

**ALTAREA PROMOTION MANAGEMENT**  
**(anciennement W-PI PROMOTION)**

CERTIFIÉ CONFORME À L'ORIGINAL

Signé par :  
  
395D0D2D252F44D...

**COMPTES ANNUELS AU 31/12/2024**

**SAS**  
**au capital de 510 000 €**  
**87 RUE DE RICHELIEU**  
**75002 PARIS**  
**SIREN 450042338**

<sup>DS</sup>  
**AT**

<sup>Paraphe</sup>  
**JP**

## BILAN ACTIF

	2024			2023
	Brut	Amortissements Provisions	Net	Net
<b>Capital souscrit non appelé</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement	48 412	48 412		
Concessions, brevets et droits similaires	1 127 785	1 024 773	103 012	129 700
Fonds commercial	185 960	85 960	100 000	100 000
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<b>Total des immobilisations incorporelles</b>	<b>1 362 157</b>	<b>1 159 145</b>	<b>203 012</b>	<b>229 700</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	126 017		126 017	126 017
Constructions	42 500	11 752	30 748	31 810
Installations techniques, matériel et outillage industriels	97 960	61 439	36 521	36 521
Autres immobilisations corporelles	1 564 407	906 785	657 622	791 095
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<b>Total des immobilisations corporelles</b>	<b>1 830 885</b>	<b>979 977</b>	<b>850 908</b>	<b>985 444</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	182 375 887	86 709 337	95 666 551	95 845 372
Créances rattachées à des participations	57 707 369	8 054 594	49 652 774	132 765 719
Autres titres immobilisés				
Prêts	16 500		16 500	25 000
Autres immobilisations financières	294 681		294 681	286 203
<b>Total des immobilisations financières</b>	<b>240 394 437</b>	<b>94 763 931</b>	<b>145 630 506</b>	<b>228 922 293</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>243 587 479</b>	<b>96 903 053</b>	<b>146 684 426</b>	<b>230 137 437</b>
<b>Stocks</b>				
Matières premières, approvisionnements				
En cours de production de biens	1 588 369		1 588 369	(0)
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis	5 690 959	5 672 591	18 367	1 169 282
Marchandises				
<b>Total des stocks</b>	<b>7 279 327</b>	<b>5 672 591</b>	<b>1 606 736</b>	<b>1 169 282</b>
<b>Créances</b>				
Avances et acomptes versés sur commandes	174 761		174 761	32 261
Clients et comptes rattachés	11 845 479	6 197	11 839 281	4 191 651
Autres créances	65 291 391	301 247	64 990 144	42 975 901
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>Total des créances</b>	<b>77 311 631</b>	<b>307 444</b>	<b>77 004 186</b>	<b>47 199 814</b>
<b>Disponibilités et divers</b>				
Valeurs mobilières dont actions propres :				
Disponibilités	407 042		407 042	135 746
<b>Total des disponibilités et divers</b>	<b>407 042</b>		<b>407 042</b>	<b>135 746</b>
Charges constatées d'avance	44 243		44 243	43 792
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>85 042 243</b>	<b>5 980 036</b>	<b>79 062 208</b>	<b>48 548 633</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>328 629 722</b>	<b>102 883 088</b>	<b>225 746 634</b>	<b>278 686 070</b>

## BILAN PASSIF

	2024	2023
Capital social ou individuel Dont versé : 510 000	510 000	38 100
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	14 500 000	900 000
Ecarts de réévaluation		
Réserve légale	3 810	3 810
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		100 615 334
<b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>	<b>15 840 868</b>	<b>(204 299 589)</b>
<b>Total situation nette</b>	<b>30 854 678</b>	<b>(102 742 345)</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>30 854 678</b>	<b>(102 742 345)</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques	11 145 360	13 183 875
Provisions pour charges	2 852 389	5 271 685
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>13 997 749</b>	<b>18 455 559</b>
<b>Dettes financières</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	880 719	2 622 674
Emprunts et dettes financières divers	121 911 051	245 856 810
<b>Total dettes financières</b>	<b>122 791 771</b>	<b>248 479 484</b>
<b>Dettes d'exploitation</b>		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 718 890	3 618 287
Dettes fiscales et sociales	6 916 417	5 396 437
<b>Total dettes d'exploitation</b>	<b>16 635 307</b>	<b>9 014 724</b>
<b>Dettes diverses</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	110 607	140 614
Autres dettes	41 356 522	105 338 034
<b>Total dettes diverses</b>	<b>41 467 129</b>	<b>105 478 648</b>
<b>Comptes de régularisation</b>		
Produits constatés d'avance		
<b>DETTES</b>	<b>180 894 207</b>	<b>362 972 856</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>225 746 634</b>	<b>278 686 070</b>

Paraphe  
JP

DS  
AT

ALTAREA PROMOTION MANAGEMENT

2024

## COMPTE DE RESULTAT

	2024			2023
	France	Export	Total	
Vente de marchandises				
Production vendue de biens	632 745		632 745	396 160
Production vendue de services	21 940 050		21 940 050	8 751 204
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>	<b>22 572 795</b>		<b>22 572 795</b>	<b>9 147 363</b>
Production stockée			(598 135)	47 542
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			104 638	32 500
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			4 227 297	311 958
Autres produits			16 430	401 684
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (2)</b>			<b>26 323 026</b>	<b>9 941 047</b>
<b>Charges externes</b>				
Achat de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achat de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			459 231	1 482 291
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			(69 795)	(966 091)
Autres achats et charges externes			14 307 500	8 076 299
<i>Total charges externes</i>			<i>14 696 935</i>	<i>8 592 500</i>
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>			<b>316 504</b>	<b>252 926</b>
<b>Charges de personnel</b>				
Salaires et traitements			17 188 774	7 167 665
Charges sociales			8 790 828	3 083 432
<i>Total charges de personnel</i>			<i>25 979 601</i>	<i>10 251 097</i>
<b>Dotations d'exploitation</b>				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			161 223	128 307
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			176 606	4 242 754
Dotations aux provisions pour risques et charges			387 027	4 995 230
<i>Total dotations d'exploitation</i>			<i>724 857</i>	<i>9 366 292</i>
<b>Autres charges</b>			58 251	104 737
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>41 776 147</b>	<b>28 567 551</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>(15 453 122)</b>	<b>(18 626 504)</b>
<b>Opérations en commun</b>				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
<b>Produits financiers</b>				
Produits financiers de participations			55 900 739	4 433 620
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			137	
Autres intérêts et produits assimilés			210 293	250 967
Reprises sur provisions et transferts de charges				304 650
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>			<b>56 111 169</b>	<b>4 989 237</b>
<b>Charges financières</b>				
Dotations financières aux amortissements et provisions			442 368	96 611 270
Intérêts et charges assimilées			22 405 586	83 563 556
Différences négatives de change				80
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIERES</b>			<b>22 847 955</b>	<b>180 174 906</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>33 263 214</b>	<b>(175 185 669)</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>			<b>17 810 093</b>	<b>(193 812 173)</b>

Paraphe  
JP

DS  
AT

## COMPTE DE RESULTAT (Suite)

	2024	2023
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 636 708	600
Reprises sur provisions et transferts de charges	1 568 515	93 793
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>3 205 223</b>	<b>94 393</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 998	270
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 637 036	10 560
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	60 000	10 493 613
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>1 699 034</b>	<b>10 504 442</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>1 506 188</b>	<b>(10 410 049)</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	206 062	320 000
Impôts sur les bénéfices	3 269 352	(242 633)
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>85 639 418</b>	<b>15 024 678</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>69 798 550</b>	<b>219 324 266</b>
<b>BENEFICE ou PERTE</b>	<b>15 840 868</b>	<b>(204 299 589)</b>

Paraphe  
JP

DS  
AT

## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les états financiers ont été établis en conformité avec le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2014-03 relatif au plan comptable général.

Sauf indication contraire, les tableaux présentés dans les notes annexes sont présentés en euros.

Durée de l'exercice comptable :	12 mois
Date de clôture de l'exercice :	31/12/2024
Total du bilan	225 746 633,84 €
Chiffre d'affaires	22 572 795,04 €
Résultat net comptable	15 840 867,69 €

### FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

#### RESULTAT DE L'EXERCICE

Le résultat net social de l'exercice 2024 est un bénéfice de 15 840 868 euros comparé à une perte de 204 299 589 euros en 2023.

Le résultat 2023 intégrait une charge de 17 724 240 euros au titre de dépréciations de frais d'études, de terrains en portage ou de provisions sur des partenariats jugés à risque.

#### OPERATIONS SUR LE CAPITAL

La société a procédé en date du 18 juin 2024 à une augmentation de capital par compensation de créances de 461 900 euros assortie d'une prime d'émission de 112 284 255 euros. L'assemblée générale du 28 juin 2024 approuvant les comptes 2023 a ensuite décidé, après affectation de la perte 2023 en report à nouveau, d'apurer le report à nouveau de 103 684 255 euros par imputation sur la prime d'émission.

La société a procédé en date du 20 décembre 2024 à une augmentation de capital par compensation de créances de 10 000 euros assortie d'une prime d'émission de 5 000 000 euros.

A l'issue des opérations le capital et la prime d'émission sont respectivement de 510 000 et 14 500 000 euros.

#### CONTEXTE ECONOMIQUE

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.

#### ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES AUX SALARIES DE ALTAREA PROMOTION MANAGEMENT

Le résultat de l'exercice 2024 intègre des reprises aux provisions pour charges (nette des dotations) de 2 419 milliers d'euros pour ajuster la provision sur l'ensemble des plans en fonction des droits acquis et de la période d'acquisition de ces droits.

Les impacts des plans mis en place figurent au compte de résultat et au passif du bilan dans les lignes suivantes :

- Dotations aux provisions d'exploitation :	387	milliers d'euros
- Reprises de provisions d'exploitation :	(2 806)	milliers d'euros
- Charges de personnel (coûts refacturés) :	1 308	milliers d'euros
- Charges de personnel (contribution patronale) :	312	milliers d'euros
- Provisions pour risques et charges	(539)	milliers d'euros

#### OPERATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

##### Principales souscription au capital ou prise de participations

Dénomination sociale	% souscrit / acquis	Forme juridique
SAUCATS CENTRE BOURG	99,0000%	SAS

##### Principales cession de titres

Dénomination sociale	% cédé	Prix de cession	Valeur nette comptable	Plus (moins) value
SAS SAINT OUEN VICTOR HUGO	51,0%	5 100	5 100	
<b>TOTAL</b>		5 100	5 100	

Paraphe  
JP

DS  
AT



Le prix de cession et la valeur nette comptable de la participation cédée sont inscrits au résultat exceptionnel respectivement dans les lignes Produits / Charges exceptionnel(le)s sur opérations en capital.

### Titres liquidés ou ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine

Les sociétés suivantes ont fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine dans la société :

SCCV BISCARROSSE G2., SCCV ST MEDARD PUYO, SCI LIVRADE, SCI HENIN, SCI D'ESPAGNAC, SCI COULANGES, SCI ANGOULEME, SCCV LOGNES ENVERGURE, SAS SAINT OUEN VICTOR HUGO, SCCV LA BENDOLA, SCCV LA CLAREE, SCCV LA MAGLIA, SCCV LA NARTUBY, SCCV ENGHEIN MALLEVILLE, SCCV ISSY ALLÉE LUCIE AUBRAC., SCCV RIS ORANGIS, SCCV SAINT-OUEN PASSAGE MARIE, SCCV GENTILLY, SCCV VÉLIZY MAURANE SAULNIER, SCCV BRY LÉON MENU, SCCV BRY - GALLIÉNI, SCCV CHAMPIGNY-FLORAE

## PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité d'exploitation, permanence des méthodes comptables, indépendance des exercices et conformément aux règles générales d'établissement de présentation des comptes annuels.

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

Comptabilisation des frais d'augmentation de capital, de fusion, de scission, d'apport	Actif comme frais d'établissement	
	Charges	✓
	Imputés sur les primes d'émission de de fusion à hauteur des primes diponible, l'excédent étant comptabilisé en charges	
Comptabilisation des droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'acte liés à l'acquisition des immobilisations incorporelles et corporelles	Incorporation dans le coût de l'actif	✓
	Charges	
Comptabilisation des droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'acte liés à l'acquisition des immobilisations financières	Incorporation dans le coût de l'actif	
	Charges	✓
Evaluation des titres des sociétés contrôlées de manière exclusive	Evaluation par équivalence	
	Evaluation au coût historique	✓
Comptabilisation des frais d'émission d'emprunt	Actif	
	Charges	✓
Engagement en matière de pensions, de complément de retraite, d'indemnités et versements similaires	Provision	
	Information dans l'annexe	✓
Comptabilisation des coûts d'emprunt engagés pour financer l'acquisition ou la production d'un actif éligible	Incorporation dans le coût de l'actif	
	Charges	✓

## CHANGEMENTS DE METHODE ET DE PRESENTATION – COMPARABILITE DES COMPTES

Néant.

## EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Par décision de l'associé unique en date du 10 avril 2025 la société a changé de dénomination sociale pour prendre la nouvelle dénomination "ALTAREA PROMOTION MANAGEMENT".

Paraphe  
JP

DS  
AT

## AUTRES INFORMATIONS

### 1. INFORMATIONS SUR LES CAPITAUX PROPRES

#### Composition du capital social

Capital social :	510 000 €
Nombre de parts :	510 000
dont émises au cours de l'exercice :	471 900
Valeur nominale :	1 €

#### Société(s) consolidante(s) par intégration globale

Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus grand d'entités dont l'entité fait partie en tant que filiale	Nom	ALTAREA SCA
	Siège	87 rue de Richelieu 75002 PARIS
	N° d'identification	RCS PARIS 335 480 877
	Lieu où des copies des états financiers consolidés peuvent être obtenus :	Siège social
Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus grand d'entités dont l'entité fait partie en tant que filiale	Nom	ALTAREIT SCA
	Siège	87 rue de Richelieu 75002 PARIS
	N° d'identification	RCS PARIS 552 091 050
	Lieu où des copies des états financiers consolidés peuvent être obtenus :	Siège social

#### Variation des capitaux propres

Capitaux propres (en euros)	31/12/2023	Affectation de l'exercice	Aug. capital, frais d'émission	Réduction capital, frais d'émission	Autres variations 2024	31/12/2024
Capital social	38 100		471 900			510 000
Prime d'émission fusion apport	900 000		117 284 255		(103 684 255)	14 500 000
Ecart de réévaluation						
Réserve légale	3 810					3 810
Réserves statutaires ou contractuelles						
Réserves réglementées						
Autres réserves						
Report à nouveau	100 615 334	(204 299 589)			103 684 255	
<b>Résultat</b>	<b>(204 299 589)</b>	<b>204 299 589</b>			<b>15 840 868</b>	<b>15 840 868</b>
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
<b>Total</b>	<b>(102 742 345)</b>		<b>117 756 155</b>		<b>15 840 868</b>	<b>30 854 678</b>

Paraphe  
JP

DS  
AT

## 2. INFORMATIONS SUR LE BILAN

### Bilan synthétique

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2024
Immobilisations incorporelles	230	203
Immobilisations corporelles	985	851
Immobilisations financières	228 922	145 631
Stocks	1 169	1 607
Créances	47 200	77 004
Disponibilités et comptes de trésorerie	136	407
Comptes de régularisation actif	44	44
<b>Total actif</b>	<b>278 686</b>	<b>225 747</b>
Capitaux propres	(102 742)	30 855
Provisions pour risques et charges	18 456	13 998
Dettes financières	248 479	122 792
Dettes d'exploitation	9 015	16 635
Dettes diverses	105 479	41 467
<b>Total passif</b>	<b>278 686</b>	<b>225 747</b>

Echéancier des créances et dettes et de l'état des produits à recevoir et des charges à payer en annexe (si applicable).

### Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont valorisées au coût historique d'acquisition ou à leur valeur résultant du traité de fusion.

Leur amortissement est calculé de façon linéaire, à partir des durées de vie suivantes :

Fonds de commerce	3 à 5 ans
Logiciels et développements informatiques	3 à 5 ans

Elles sont susceptibles d'être dépréciées lorsque leur valeur comptable présente un écart négatif par rapport à leur valeur d'utilité.

Evolution des valeurs brutes (en milliers d'euros)	31/12/2023	Aug.	Dim.	31/12/2024
Frais d'établissement et de développement	48			48
Autres postes d'immobilisations incorporelles	1 314			1 314
Fonds de commerce	186			186
Autres immobilisations incorporelles (1)	1 128			1 128
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>1 362</b>			<b>1 362</b>

(1) Dont logiciels et développements informatiques

482

482

(1) Dont concessions, brevets et licences

646

646

Evolution des amortissements et provisions (en milliers d'euros)	31/12/2023	Dotation	Reprise	31/12/2024
Frais d'établissement et de développement	(48)			(48)
Autres postes d'immobilisations incorporelles	(1 084)	(27)		(1 111)
Fonds de commerce	(86)			(86)
Autres immobilisations incorporelles	(998)	(27)		(1 025)
<b>Total amortissements</b>	<b>(1 132)</b>	<b>(27)</b>		<b>(1 159)</b>
<b>Total amortissements et provisions</b>	<b>(1 132)</b>	<b>(27)</b>		<b>(1 159)</b>

### Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Leur amortissement est calculé de façon linéaire, à partir des durées de vie suivantes :

Constructions	20 à 30 ans
Agencements	5 à 10 ans
Matériel de transport	3 à 5 ans
Matériel informatique et de bureau	1 à 5 ans
Mobilier de bureau	1 à 10 ans

Les dotations aux amortissements figurent en résultat d'exploitation.

Paraphe  
JP

DS  
AT

Evolution des valeurs brutes (en milliers d'euros)	31/12/2023	Aug.	Dim.	Virement poste à poste	31/12/2024
Terrains	126			(126)	126
Constructions et installations techniques	140			(140)	140
Autres immobilisations corporelles	1 564			(1 564)	1 564
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>1 831</b>			<b>(1 831)</b>	<b>1 831</b>

Evolution des amortissements et provisions (en milliers d'euros)	31/12/2023	Dotation	Reprise	31/12/2024
Constructions et installations techniques	(263)	(3)		(266)
Autres immobilisations corporelles	(582)	(131)		(714)
<b>Total amortissements</b>	<b>(845)</b>	<b>(135)</b>		<b>(980)</b>
<b>Total amortissements et provisions</b>	<b>(845)</b>	<b>(135)</b>		<b>(980)</b>

## Immobilisations financières

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.

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

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.

Les dotations et reprises de provisions figurent dans les lignes dotations ou reprises de provisions en résultat financier.

Evolution des valeurs brutes (en milliers d'euros)	31/12/2023	Aug.	Dim.	31/12/2024
Participations	182 462	2	(88)	182 376
Créances rattachées à des participations	140 471	22 079	105 019	57 707
Prêts et autres immobilisations financières	311	8	9	311
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>323 244</b>	<b>22 090</b>	<b>104 939</b>	<b>240 394</b>

Evolution des provisions (en milliers d'euros)	31/12/2023	Dotation	Reprise	31/12/2024
Participations	(86 617)	(93)		(86 709)
Autres immobilisations financières	(7 705)	(350)		(8 055)
<b>Total provisions</b>	<b>(94 322)</b>	<b>(442)</b>		<b>(94 764)</b>

## Stocks

Les dépenses de publicité (achat d'espace, bureaux de vente, plaquettes, ...) destinées à commercialiser les programmes sont comptabilisées en charge au fur et à mesure qu'elles sont engagées.

Le prix de revient de l'immeuble n'étant pas exactement connu à la clôture de l'exercice, le montant prévisionnel des dépenses à engager (travaux d'achèvement, révisions de prix ...) est porté dans le compte charges à exposer pour achèvement du programme, compte rattaché aux dettes fournisseurs, à compter de l'exercice d'achèvement de l'opération.

Les stocks sont susceptibles d'être dépréciés lorsque leur valeur comptable présente un écart négatif par rapport à leur valeur d'inventaire. Le résultat à terminaison est déterminé affaire par affaire, par différence entre le prix de revient prévisionnel et le prix de marché estimé, ou les ventes déjà réalisées.

Les dotations et reprises de provisions figurent dans les lignes dotations ou reprises de provisions en résultat d'exploitation

Postes (en milliers d'euros)	31/12/2023			31/12/2024		
	Brut	Provision	Net	Brut	Provisions	Net
Encours de production de biens				1 588		1 588
Produits finis	5 512	(4 343)	1 169	5 691	(5 673)	18
<b>Total</b>	<b>5 512</b>	<b>(4 343)</b>	<b>1 169</b>	<b>7 279</b>	<b>(5 673)</b>	<b>1 607</b>

## Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

Les créances présentant un risque total ou partiel de non recouvrement font l'objet de dépréciation par voie de provision. Les provisions sont déterminées client par client, en prenant en compte notamment l'ancienneté de la créance, l'avancement des procédures engagées et les garanties obtenues.

Paraphe  
JP

DS  
AT

Les dotations et reprises de provisions figurent dans les lignes dotations ou reprises de provisions en résultat d'exploitation.

En milliers d'euros	31/12/2023			31/12/2024		
	Brut	Provision	Net	Brut	Provisions	Net
Créances clients	4 198	(6)	4 192	11 845	(6)	11 839
Autres créances	43 460	(452)	43 008	65 466	(301)	65 165
<b>Total</b>	<b>47 658</b>	<b>(458)</b>	<b>47 200</b>	<b>77 312</b>	<b>(307)</b>	<b>77 004</b>

### Charges constatées d'avance

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2024
Charges diverses	44	44
<b>Total</b>	<b>44</b>	<b>44</b>

### Provisions pour risques et charges

En application du règlement n° 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables, des provisions pour risques et charges sont constituées des passifs ayant un caractère probable ou certain et pour lesquels l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise.

Les provisions pour risques et charges sont constituées essentiellement afin de couvrir :

- les aléas liés à l'activité immobilière et les risques de défaillance de certains partenaires,
- les coûts liés à la remise d'actions aux employés d'une société dans le cadre de plans d'attribution d'actions gratuite,
- les litiges en cours,
- les conséquences d'événements connus sur l'exercice.

Evolution des provisions (en milliers d'euros)	31/12/2023	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Autres (1)	31/12/2024
Provisions pour risques sur opérations	(2 479)		330			(2 149)
Provisions pour litige	(191)	(60)				(251)
Autres provisions pour risques	(10 514)		1 338	431		(8 745)
<b>Provisions pour risques</b>	<b>(13 184)</b>	<b>(60)</b>	<b>1 668</b>	<b>431</b>		<b>(11 145)</b>
Provisions pour charges AGA	(2 959)	(387)	1 308	1 498		(539)
Provisions pour situation nette négative	(2 313)					(2 313)
<b>Provisions pour charges</b>	<b>(5 272)</b>	<b>(387)</b>	<b>1 308</b>	<b>1 498</b>		<b>(2 852)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>(18 456)</b>	<b>(447)</b>	<b>2 976</b>	<b>1 928</b>		<b>(13 998)</b>

### Emprunts et dettes financières divers

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2024
Compte-courants actionnaires ou associés	245 857	118 642
Autres emprunts et dettes financières divers		3 269
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>245 857</b>	<b>121 911</b>

### 3. INFORMATIONS SUR LE RESULTAT

#### Compte de résultat synthétique

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2024
Chiffre d'affaires	9 147	22 573
Résultat d'exploitation	(18 627)	(15 453)
Résultat financier	(175 186)	33 263
Résultat exceptionnel	(10 410)	1 506
Participation des salariés	(320)	(206)
Impôt sur les bénéfices	243	(3 269)
<b>Résultat net</b>	<b>(204 300)</b>	<b>15 841</b>

#### Chiffre d'affaires

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2024
Vente de terrains		250
Dépenses d'étude refacturées	396	383
Honoraires de gestion et de maîtrise d'ouvrage déléguée	14 510	20 583
Honoraires de vente	(6 395)	(24)
Loyers et charges refacturés		6
Prestations de service DSI	(0)	5
Prestations de services locatives	6	41
Prestations de service diverses	32	
Dépenses de communication refacturées	100	1 135
Autres éléments de chiffre d'affaires	499	193
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>9 147</b>	<b>22 573</b>

#### Résultat financier

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2024
Dividendes reçus	200	
Quote-part de bénéfices dans les SCCV ou SNC	3 550	55 529
Produits d'intérêts sur compte-courant et avances de trésorerie	684	372
Revenu des prêts et des créances		0
Autres produits financiers	14	8
Reprises sur provisions et dépréciations financières	305	
Boni de fusion ou liquidation	237	203
<b>Produits financiers</b>	<b>4 989</b>	<b>56 111</b>
Quote-part de pertes dans les SCCV ou SNC	(67 145)	(9 252)
Charges d'intérêts bancaires	(250)	(57)
Charges d'intérêts sur compte-courant et avances de trésorerie	(15 459)	(12 977)
Autres charges financières	(2)	(1)
Dotations aux provisions et dépréciations financières	(96 611)	(442)
Pertes de change	(0)	
Mali de fusion ou de liquidation	(708)	(118)
<b>Charges financières</b>	<b>(180 175)</b>	<b>(22 848)</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>(175 186)</b>	<b>33 263</b>

#### Résultat exceptionnel

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2024
Plus ou moins-values de cession sur actifs	(10)	
Plus ou moins-values de cession sur éléments financiers		(0)
Reprises exceptionnelles sur dépréciations et provisions	94	1 569
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	(10 494)	(60)
Autres charges exceptionnelles	(0)	(2)
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>(10 410)</b>	<b>1 506</b>

Paraphe  
JP

DS  
AT

#### 4. ENGAGEMENTS FINANCIERS ET HORS BILAN

##### Engagements reçus et donnés (en milliers d'euros)

Nature des engagements (en milliers d'euros)	31/12/2024
Engagements reçus liés au financement (garantie de l'Etat sur le PGE)	2 004
<b>Engagements reçus</b>	2 004
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	400
Cautions d'indemnités d'immobilisation	400
<b>Engagements donnés</b>	400

Dans le cadre de son activité de promotion, la société est amenée à signer avec les propriétaires de terrain des promesses de vente unilatérales ou synallagmatiques dont l'exécution est soumise à des conditions suspensives liées notamment à l'obtention des autorisations administratives. En contrepartie de son engagement, le propriétaire du terrain bénéficie d'une **indemnité d'immobilisation** qui prend la forme d'une avance (comptabilisée à l'actif du bilan) ou d'une caution (figurant en engagement hors-bilan).

Dans le cas d'une promesse de vente unilatérale, le propriétaire s'engage à vendre son terrain et le Groupe s'engage à verser l'indemnité d'immobilisation s'il décide de ne pas acheter le terrain alors que les conditions suspensives sont levées.

##### Instruments financiers

Non applicable.

##### Covenants financiers

Non applicable.

#### 5. INFORMATIONS CONCERNANT LES PARTIES LIEES

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.

#### 6. SITUATION FISCALE

##### Impôt sociétés

La société est soumise à l'impôt sur les sociétés et fait partie du périmètre d'intégration fiscale de la SCA ALTAREIT, société mère intégrante, depuis le 1er janvier 2009. 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.

##### Décomposition de la ligne "Impôts sur les bénéfices"

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2024
Charge ou produit d'intégration fiscale		(3 414)
<b>Crédits d'impôt</b>	<b>243</b>	<b>145</b>
Crédit d'impôt recherche	187	116
Réduction d'impôt dons et mécénat	56	29
<b>TOTAL</b>	<b>243</b>	<b>(3 269)</b>

##### Eléments susceptibles d'être à l'origine d'allègements et d'accroissements de la dette future d'impôts sur les bénéfices

En milliers d'euros	31/12/2023		31/12/2024	
	Base	Impôt (25%)	Base	Impôt (25%)
Décalage dans le temps entre le régime fiscal et le traitement comptable des produits et charges	10 514	2 628	8 745	2 186
Déficits fiscaux propres	5 008	<b>1 252</b>		
Déficits fiscaux remontés dans l'intégration fiscale	54 075	<b>13 519</b>	39 756	9 939
<b>TOTAL</b>	<b>69 596</b>	<b>17 399</b>	<b>48 501</b>	<b>12 125</b>

Paraphe  
JP

DS  
AT

## 7. ENGAGEMENTS PRIS EN MATIERE DE PENSIONS, RETRAITES ET INDEMNITES DIVERSES

### Montant des engagements de retraite

					31/12/2023	31/12/2024
Montant des engagements de retraite					1 177	765

Les engagements de retraite ont fait l'objet d'une évaluation selon la méthode rétrospective des unités de crédit projetées (ou méthode du prorata des droits au terme). Elle retient comme base de salaire, le salaire de fin de carrière et les droits sont calculés à partir de l'ancienneté finale proratisée.

L'engagement représente la valeur actuelle probable des droits acquis, de façon irrémédiable ou non, évalués en tenant compte des augmentations de salaire jusqu'à l'âge de départ à la retraite, des probabilités de turn-over et de survie.

Les principales hypothèses sont :

- Age de départ à la retraite :	Liquidation à taux plein
- Proposition de départ volontaire :	100,0%
- Taux d'inflation :	2,0%
- Taux de revalorisation des salaires :	2,7%
- Taux d'actualisation	3,1%
- Table de survie :	TF/TH 2000/2002

## 8. VENTILATION DE L'EFFECTIF SALARIE MOYEN D'UNE PART ET MIS A DISPOSITION DE L'ENTREPRISE D'AUTRE PART

Catégories	Effectif moyen salarié
Cadres	178
Employés	58

## 9. ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES AUX SALARIÉS DE ALTAREA PROMOTION MANAGEMENT

Plans antérieurs et plans mis en place par la gérance de la SCA ALTAREA :

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2023	Attribution	Livraison	Modification s des droits (a)	Droits en circulation au 31/12/2024
<b>Plan d'attribution sur titres Altarea</b>							
30 avril 2021	10 625 (b)	31 mars 2024	2 246		(2 165)	( 81)	
4 juin 2021	14 500 (b)	31 mars 2025	3 182			( 26)	3 155
1 mars 2022	14 000	31 mars 2025	13 250			(9 376)	3 874
31 mars 2022	3 031	1 avril 2024	3 062		(3 041)	( 21)	
31 mars 2022	6 600 (b)	1 avril 2024	3 380		(3 366)	( 14)	
25 juillet 2022	98	24 juillet 2023		98	( 98)	-	
31 mars 2023	11 812	1 avril 2024	12 242		(4 350)	(7 892)	
31 mars 2023	3 323	1 avril 2025	3 533			( 738)	2 795
31 mars 2023	6 140 (b)	1 avril 2025	4 693			(1 115)	3 578
15 mai 2024	1 221	15 mai 2025		1 221		( 55)	1 166
22 mai 2024	19 200	31 juillet 2026		19 200		586	19 786
<b>Total</b>	<b>90 550</b>		<b>45 588</b>	<b>20 519</b>	<b>(13 020)</b>	<b>(18 733)</b>	<b>34 354</b>

(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.

Paraphe  
JP

DS  
AT



ALTAREA PROMOTION MANAGEMENT

2024

## IMMOBILISATIONS

	Valeur brute début 2024	Augmentations	
		Réévaluations courant 2024	Acquisitions courant 2024
<b>Immobilisations incorporelles</b>			
Frais d'établissement et de développement	48 412		
Autres postes d'immobilisations incorporelles	1 313 745		
<i>Total immobilisations incorporelles</i>	<b>1 362 157</b>		
<b>Immobilisations corporelles</b>			
Terrains	126 017		
Constructions :			
- Constructions sur sol propre	42 500		
- Constructions sur sol d'autrui			
- Installations générales, agencements et aménagement des const.			
Installations techniques, matériel et outillages industriels	97 960		
Autres immobilisations corporelles :			
- Installations générales, agencements, aménagements divers	857 923		
- Matériel de transport			
- Matériel de bureau et mobilier informatique	706 484		
- Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
<i>Total immobilisations corporelles</i>	<b>1 830 885</b>		
<b>Immobilisations financières</b>			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	322 932 933		22 081 099
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	311 203		8 478
<i>Total immobilisations financières</i>	<b>323 244 136</b>		<b>22 089 577</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>326 437 178</b>		<b>22 089 577</b>

	Diminutions		Valeur brute fin 2024	Valeur d'origine
	Virements courant 2024	Cessions courant 2024		
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement et de développement			48 412	48 412
Autres postes d'immobilisations incorporelles			1 313 745	1 313 745
<i>Total immobilisations incorporelles</i>			<b>1 362 157</b>	<b>1 362 157</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains			126 017	126 017
<b>Constructions :</b>				
- Sur sol propre			42 500	42 500
- Sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et amgt des const.				
Installations techniques, matériel et outillage industriels			97 960	97 960
<b>Autres immobilisations corporelles :</b>				
- Installations générales, agencements et amgt divers			857 923	857 923
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier			706 484	706 484
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<i>Total immobilisations corporelles</i>			<b>1 830 885</b>	<b>1 830 885</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations		104 930 776	240 083 256	240 083 256
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières		8 500	311 181	311 181
<i>Total immobilisations financières</i>		<b>104 939 276</b>	<b>240 394 437</b>	<b>240 394 437</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>104 939 276</b>	<b>243 587 479</b>	<b>243 587 479</b>

Paraphe  
JP

DS  
AT

ALTAREA PROMOTION MANAGEMENT

2024

## AMORTISSEMENTS

Immobilisations amortissables	Montant début 2024	Augmentations	Diminutions	Montant fin 2024
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement, de recherche et de dév.	48 412			48 412
Fonds commercial	85 960			85 960
Autres immobilisations incorporelles	998 085	26 687		1 024 773
<i>Total immobilisations incorporelles</i>	<b>1 132 458</b>	<b>26 687</b>		<b>1 159 145</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
<b>Constructions :</b>				
- Constructions sur sol propre	10 690	1 063		11 752
- Constructions sur sol d'autrui				
- Inst générales, agcemnts et améngmt des const.				
Installations techniques, matériel et outillage indust.	252 312	2 385		254 698
<b>Autres immobilisations corporelles :</b>				
- Installations générales, agencements, amén. divers	27 388	101 062		128 450
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	555 050	30 026		585 077
- Emballages récupérables et divers				
<i>Total immobilisations corporelles</i>	<b>845 441</b>	<b>134 536</b>		<b>979 977</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 977 899</b>	<b>161 223</b>		<b>2 139 122</b>

Immobilisations amortissables	DOTATIONS			REPRISES			Mvt net des amortissements à la fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
<b>Immobilisations incorporelles</b>							
Frais d'établissements							
Autres immobilisations incorporelles							
<i>Total immobilisations incorporelles</i>							
<b>Immobilisations corporelles</b>							
Terrains							
<b>Constructions :</b>							
- Constructions sur sol propre							
- Constructions sur sol d'autrui							
- Inst gén., agcemnts et améngmt des const.							
Inst techniques, matériels et outillages							
<b>Autres immobilisations corporelles</b>							
- Inst gén., agcemnt et améngmt divers							
- Matériel de transport							
- Matériel de bureau et informatique mobilier							
- Emballages récupérables et divers							
<i>Total immobilisations corporelles</i>							
Frais d'acquisition de titres de participations							
<b>TOTAL GENERAL</b>							
<b>TOTAL GENERAL non ventilé</b>							

Charges réparties sur plusieurs exercices	Montant début 2024	Augmentations	Dotations aux amortissements	Montant fin 2024
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				

Paraphe  
JP

DS  
AT

## PROVISIONS

Nature des provisions	Montant au début 2024	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions Reprises de l'exercice	Montant à la fin 2024
<b>Provisions réglementées</b>				
Provisions pour reconstitution des gisements				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
<i>Dont majorations exceptionnelles de 30%</i>				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions règlementées				
<b>TOTAL PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour litiges	191 000	60 000		251 000
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
<i>Sous total provisions pour risques</i>	<i>191 000</i>	<i>60 000</i>		<i>251 000</i>
Provisions pour pensions et obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Prov. pour renouvellement des immobilisations				
Prov. pour gros entretien et grandes révisions				
Prov. pour charges soc. et fisc. congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges	18 264 559	387 027	4 904 838	13 746 749
<i>Sous total provisions pour charges</i>	<i>18 264 559</i>	<i>387 027</i>	<i>4 904 838</i>	<i>13 746 749</i>
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>18 455 559</b>	<b>447 027</b>	<b>4 904 838</b>	<b>13 997 749</b>
<b>Provisions pour dépréciation</b>				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles				
Sur immobilisations de titres mis en équivalence				
Sur immobilisations de titres de participation	86 616 704	92 632		86 709 337
Sur autres immobilisations financières	7 704 858	349 736		8 054 594
<i>Sous total sur immobilisations</i>	<i>94 321 563</i>	<i>442 368</i>		<i>94 763 931</i>
Sur stocks et en-cours	4 342 788	1 582 653	252 849	5 672 591
Sur comptes clients	6 197			6 197
Autres provisions dépréciations	451 513	68 334	218 600	301 247
<b>TOTAL PROVISIONS POUR DEPRECIATION</b>	<b>99 122 060</b>	<b>2 093 355</b>	<b>471 449</b>	<b>100 743 967</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>117 577 620</b>	<b>2 540 382</b>	<b>5 376 287</b>	<b>114 741 716</b>
Dont dotations et reprises d'exploitation		563 633	4 227 297	
Dont dotations et reprises financières		442 368		
Dont dotations et reprises exceptionnelles		60 000	1 568 515	
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice				

Paraphe  
JP

DS  
AT

ALTAREA PROMOTION MANAGEMENT

2024

## ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES

ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an	N-1
<b>Actif immobilisé</b>				
Créances rattachées à des participations	57 707 369	57 707 369		140 470 577
Prêts (1) (2)	16 500		16 500	25 000
Autres immobilisations financières	294 681		294 681	286 202
<b>Total actif immobilisé</b>	<b>58 018 550</b>	<b>57 707 369</b>	<b>311 181</b>	<b>140 781 779</b>
<b>Actif circulant</b>				
Clients douteux ou litigieux	4 214	4 214		4 214
Autres créances clients	11 841 264	11 841 264		4 193 634
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés	66 863	66 863		174 529
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	70 302	70 302		42 381
Impôts sur les bénéfiques	464 601	464 601		570 583
Taxe sur la valeur ajoutée	3 478 866	3 478 866		1 893 434
Autres impôts, taxes et versements assimilés	155 549	155 549		205 545
Divers				32 678
Groupe et associés (2)	572 188	572 188		31 549 638
Débiteurs divers	60 483 021	60 483 021		8 958 622
<b>Total actif circulant</b>	<b>77 136 870</b>	<b>77 136 870</b>		<b>47 625 258</b>
Charges constatées d'avance	44 243	44 243		43 792
<b>TOTAL DES CREANCES</b>	<b>135 199 662</b>	<b>134 888 481</b>	<b>311 181</b>	<b>188 450 829</b>
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice	8 500			
(2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)				

ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans	N-1
Emprunts obligataires convertibles (1)					
Autres emprunts obligataires (1)					
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)					
- à un an maximum	880 719	880 719			11 039
- à + de un an					2 611 633
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	111 988 042	111 988 042			245 856 809
Fournisseurs et comptes rattachés	9 718 890	9 718 890			3 618 287
Personnel et comptes rattachés	1 853 048	1 853 048			1 901 273
Sécurité sociale et autres org. sociaux	1 576 286	1 576 286			1 267 905
Impôts sur les bénéfiques					15 904
Taxe sur la valeur ajoutée	3 077 400	3 077 400			1 851 337
Obligations cautionnées					
Autres impôts, taxes et assimilés	409 684	409 684			360 016
Dettes sur immob. et comptes rattachés	110 607	110 607			140 614
Groupe et associés (2)	9 923 009	9 923 009			67 150 428
Autres dettes	41 356 522	41 356 522			38 187 606
Dette représentative de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
<b>TOTAL DES DETTES</b>	<b>180 894 207</b>	<b>180 894 207</b>			<b>362 972 851</b>
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice		492			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		1 755 812			
(2) Montant des emprunts et dettes dus aux associés personnes physiques					

Paraphe  
JP

DS  
AT

## ALTAREA PROMOTION MANAGEMENT

2024

## PRODUITS À RECEVOIR

	2024	2023
<b>Immobilisations financières</b>		
Créances rattachées à des participations	435 925	339 452
Autres immobilisations financières		
<b>Total immobilisations financières</b>	<b>435 925</b>	<b>339 452</b>
<b>Créances</b>		
Clients et comptes rattachés	628 553	177 105
Autres créances	55 475 340	3 137 606
<i>Dont Quote-parts de bénéficiaires à recevoir SCCV SNC</i>	55 395 872	3 010 397
<b>Total créances</b>	<b>56 103 893</b>	<b>3 314 710</b>
<b>Disponibilités et divers</b>		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités	7 606	
<b>Total disponibilités et divers</b>	<b>7 606</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>56 547 424</b>	<b>3 654 163</b>

## CHARGES A PAYER

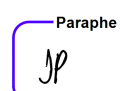
	2024	2023
<b>Dettes financières</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 598	11 040
Emprunts et dettes financières divers	12 694 912	15 502 359
Avances et acomptes reçus sur commande en cours		
<b>Total dettes financières</b>	<b>12 697 510</b>	<b>15 513 399</b>
<b>Dettes d'exploitation</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 803 621	2 481 975
<i>Dont factures à recevoir prix de revient des programmes</i>	157 760	484 095
Dettes fiscales et sociales	2 719 855	2 394 943
<b>Total dettes d'exploitation</b>	<b>9 523 475</b>	<b>4 876 919</b>
<b>Dettes diverses</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	11 703 736	68 907 342
<i>Dont Quote-parts de pertes à payer SCCV SNC</i>	9 923 100	67 146 130
<b>Total dettes diverses</b>	<b>11 703 736</b>	<b>68 907 342</b>
<b>TOTAL</b>	<b>33 924 722</b>	<b>89 297 660</b>

Paraphe  
JP

DS  
AT

## TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS (EN EUROS)

Sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital	% détenu	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	Valeur brute des créances rattachées	Valeur nette des créances rattachées	Chiffre d'affaires	Résultat	Dividende ou QP de résultat SCCV / SNC
<b>Filiales et participations (détentions supérieures à 50%)</b>										
S.P.I.	10 000	(125 284)	100,00%	23 427		511 377	433 306		118 952	
SCI D'ESPAGNAC	400	(1 135)	100,00%						(1 135)	3 606
SCI WR Participations	10 000	1 341	100,00%	10 000	10 000				(2 405)	(2 405)
PITCH IMMO	75 000 000	64 347 485	100,00%	180 677 104	94 406 391			309 176 263	50 682 635	50 682 534
SNC SEVERINI	200 000	1 723 878	100,00%	199 999	184 429	12 140 558	12 140 558	18 501 008	1 723 878	1 723 869
SCCV CLICHY - CASTERES	10 000	(174 199)	99,99%	9 999	9 999				(174 199)	(154 183)
SCCV AUBERVILLIERS - COURS DU FORT	10 000	214 491	99,99%	9 999	9 999	1 227 593	1 227 593	5 597 065	214 491	214 469
SCCV SAINT DENIS - STALINGRAD	10 000	(27 264)	99,99%	9 999	9 999	340 655	340 655	5 203	(27 264)	(27 261)
SCCV VELIZY-LOUVOIS	10 000	(31 964)	99,99%	10 000	10 000	10 608	10 608	(12 600)	(31 964)	(31 961)
SCCV NOISY-ECOQUARTIER	10 000	29 968	99,99%	9 999	9 999			(9 675)	29 968	29 965
SCCV ISSY - LEON BLUM	10 000	(9 052)	99,99%	9 999	9 999	134 720	134 720	(249)	(9 052)	(9 051)
SCCV PORTE DE BRANCON - PARIS	10 000	48 610	99,99%	9 999	9 999	115 104	115 104	6 196 339	48 610	48 605
SCCV PORTE DE BRANCON - VANVES	10 000	393 710	99,99%	9 999	9 999			6 603 934	393 710	393 671
SCCV RUEIL - ARSENAL	10 000	1 000 384	99,99%	9 999	9 999			(14 991)	1 000 384	1 000 284
SCCV LES PANTINOISES LOTS 4-7	1 000	7 885	99,99%	500	500				7 885	3 943
SCCV BAGNEUX - ECOQUARTIER L8	10 000	(248 546)	99,99%	9 999	9 999			2 754 429	(248 546)	(248 522)
SCCV TAVERNY-HAVEL	10 000	(102 690)	99,99%	9 999	9 999	176 843	176 843		(102 690)	(102 680)
SCCV MEUDON-PAUL DEMANGE	10 000	(199 054)	99,99%	9 999	9 999			9 974 748	(199 054)	(199 034)
SCCV NANTERRE LES GROUES	10 000	(2 049 752)	99,99%	9 999	9 999	8 223 283	8 223 283	2 386 317	(2 049 752)	(2 049 547)
SCCV BEZONS SEINE	10 000	35 919	99,99%	9 999	9 999	366 615	366 615	282 830	35 919	35 916
SCCV CLICHY PETIT	10 000	(572 141)	99,99%	9 999	9 999	758 755	758 755	662 407	(572 141)	(571 053)
SCCV Bry - Galliéni	10 000		99,99%							
SCCV MONTREUIL-PAUL BERT	10 000	(48 620)	99,99%	9 999	9 999			1 658 702	(48 620)	(48 615)
SCCV ALBIZZIA LYON CONFLUENCE	1 000	(1 863 100)	99,99%	600	600	1 230 782	1 230 782	7 718 751	(1 863 100)	(491 388)
SCCV ISSY-VIGNES	10 000	(6 111)	99,99%	9 999	9 999	909 747	909 747		(6 111)	(4 277)
SCCV GARENNE FERRY FAUVELLES	10 000	502 942	99,99%	9 999	9 999			11 377 742	502 942	502 892
SCCV PANTIN JEAN-LOLIVE	10 000	(4 365 600)	99,99%	9 999	9 999			4 684 285	(4 365 600)	(4 365 163)
SCCV RW 2021 01	10 000	(401 913)	99,99%	5 000	5 000	723 857	723 857	2 486 999	(401 913)	(200 957)
SCCV ROSNY-REPUBLIQUE	10 000	(77 200)	99,99%	9 999	9 999	678 174	678 174	3 556 478	(77 200)	(77 192)
SCCV PARIS COUR DES NOUES	10 000	(4 885)	99,99%	10 000	10 000	6 537	6 537		(4 885)	(4 884)
SCCV BOULOGNE-D'AGUESSEAU	10 000	315 349	99,99%	9 999	9 999	7 306 070	7 306 070	6 271 773	315 349	315 318
SCCV RUEIL ARSENAL LOT A2	10 000	(548 590)	99,99%	9 999	9 999	3 123 953	3 123 953	7 184 939	(548 590)	(548 535)
SCCV ASNIERES ROBERT DUPONT	10 000	(1 641)	99,99%	10 000	10 000	1 999	1 999		(1 641)	(1 641)
SCCV BOBIGNY-COQUELIN-LAGRANGE	10 000	(1 147)	99,99%	10 000	10 000	0	0		(1 147)	(1 147)
SCCV BONDY-VARSOVIE	10 000	(1 147)	99,99%	10 000	10 000				(1 147)	(1 147)
SCCV ARPAJON REINE	400	(7 850)	99,00%	399	399	671 671	671 671		(7 850)	(2 470)
SCCV LE BOUSCAT LIBERATION	400	(31 543)	99,00%	399	399			381 813	(31 543)	(31 980)
SCCV PAREMPUYRE 4	400	102 435	99,00%	399	399				102 435	151 169
SCI AMILLY	400	(2 789)	99,00%	399	399	58 293	58 293		(2 789)	2 154
SAUCATS CENTRE BOURG	1 000	(1 118)	99,00%	990	990	42 570	42 570		(1 118)	
SAS ADN CLOT BEY	10 000	(11 003 085)	75,00%	262 500		7 781 441	(53 510)	5 420	(1 002 701)	
SCCV VOLTAIRE	400	(1 430)	65,00%	260	260	209 426	209 426		(1 430)	(929)
MEUDON TASSIGNY	10 000	(235 953)	60,00%	6 000	6 000	1 048 018	906 446		(21 818)	
PAGNEAU II	400	(1 818)	59,00%	236	236				(1 818)	(1 073)
SCCV ONTINES	400	(1 294)	59,00%	236	236				(1 294)	(763)
<b>Filiales et participations (détentions entre 10% et 50%)</b>										
SCI D'ARGOUBET	400	88	50,00%	200	200	8 768	8 768		88	44
MORSANG IMMO SAS	1 000	(283)	50,00%	500	500				(93)	
SAS BOUC BEL AIR VIOLESI	1 000	(8 136)	50,00%	500	500	1 827 000	1 827 000		(8 136)	
SAS 27 NEY	10 000	(3 400 971)	50,00%	5 000	5 000	4 605 257	4 605 257		(616 957)	
SCCV SCEAUX ROBINSON	10 000	682 317	50,00%	5 000	5 000	1 751 942	1 751 942	4 183 716	682 317	341 158
S.C.I. ANDERNOS	1 000		49,00%	490	490					82 668
SAS TOULOUSE ARENES	37 000	2 070 413	40,00%	887 460	753 308				388 763	
ECOPARC COTIERE	30 000	(911)	33,33%	10 000	10 000				(1)	
SAS GENNEVILLIERS CAMELINAT	1 000	(250 814)	33,33%	800	800	1 668 500	1 668 500		(50 449)	
<b>Filiales et participations (détentions inférieures à 10%)</b>										
				17 511	14 535	2 465	2 465			2 247
<b>TOTAL</b>				<b>182 375 887</b>	<b>95 666 551</b>	<b>57 662 581</b>	<b>49 607 986</b>			<b>46 356 653</b>

Paraphe  


DS  
AT  


**ANNEXE 2**

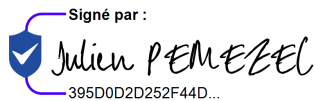
**COMPTES SOCIAUX DE LA SOCIETE ABSORBEE ARRETES AU 31 MARS 2025**

Paraphe  
JP

DS  
AT

CERTIFIÉ CONFORME À L'ORIGINAL

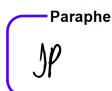
**IMMOBILIERE LUTECE**

Signé par :  
  
395D0D2D252F44D...

## **COMPTES ANNUELS AU 31/03/2025**

**(EXERCICE D'UNE DUREE DE 3 MOIS)**

**SAS**  
**au capital de 9 625 €**  
**87 RUE DE RICHELIEU**  
**75002 PARIS**  
**SIREN 304555501**

Paraphe  


DS  




## BILAN ACTIF

	2025			2024
	Brut	Amortissements Provisions	Net	Net
<b>Capital souscrit non appelé</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<b>Total des immobilisations incorporelles</b>				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	533		533	533
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<b>Total des immobilisations corporelles</b>	<b>533</b>		<b>533</b>	<b>533</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	10		10	10
Créances rattachées à des participations	19 134		19 134	19 134
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	41 400		41 400	41 050
<b>Total des immobilisations financières</b>	<b>60 544</b>		<b>60 544</b>	<b>60 194</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>61 077</b>		<b>61 077</b>	<b>60 727</b>
<b>Stocks</b>				
Matières premières, approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>Total des stocks</b>				
<b>Créances</b>				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Clients et comptes rattachés	1 522 435		1 522 435	1 922 515
Autres créances	1 602 703		1 602 703	188 226
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>Total des créances</b>	<b>3 125 138</b>		<b>3 125 138</b>	<b>2 110 741</b>
<b>Disponibilités et divers</b>				
Valeurs mobilières dont actions propres :				
Disponibilités	115 492		115 492	1 765
<b>Total des disponibilités et divers</b>	<b>115 492</b>		<b>115 492</b>	<b>1 765</b>
Charges constatées d'avance	160 550		160 550	166 129
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>3 401 181</b>		<b>3 401 181</b>	<b>2 278 635</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3 462 258</b>		<b>3 462 258</b>	<b>2 339 362</b>

Paraphe  
JP

DS  
AT

IMMOBILIERE LUTECE

2025

## BILAN PASSIF

	2025	2024
Capital social ou individuel Dont versé : 9 625	9 625	7 700
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	2 198 075	
Ecarts de réévaluation		
Réserve légale	770	770
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	491	491
Report à nouveau		
<b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>	<b>(546 000)</b>	<b>(2 792 568)</b>
<b>Total situation nette</b>	<b>1 662 961</b>	<b>(2 783 607)</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1 662 961</b>	<b>(2 783 607)</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	6 121	6 289
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>6 121</b>	<b>6 289</b>
<b>Dettes financières</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	244	266
Emprunts et dettes financières divers	83 791	3 413 045
<b>Total dettes financières</b>	<b>84 035</b>	<b>3 413 310</b>
<b>Dettes d'exploitation</b>		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	337 051	327 162
Dettes fiscales et sociales	993 499	1 027 718
<b>Total dettes d'exploitation</b>	<b>1 330 549</b>	<b>1 354 879</b>
<b>Dettes diverses</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	378 591	348 491
<b>Total dettes diverses</b>	<b>378 591</b>	<b>348 491</b>
<b>Comptes de régularisation</b>		
Produits constatés d'avance		
<b>DETTES</b>	<b>1 793 176</b>	<b>5 116 681</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3 462 258</b>	<b>2 339 362</b>

Paraphe  
JP

DS  
AT

IMMOBILIERE LUTECE

2025

## COMPTE DE RESULTAT

	2025			2024
	France	Export	Total	
Vente de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	306 542		306 542	1 556 282
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>	<b>306 542</b>		<b>306 542</b>	<b>1 556 282</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			500	3 500
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			168	61 948
Autres produits			0	8 763
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (2)</b>			<b>307 210</b>	<b>1 630 493</b>
<b>Charges externes</b>				
Achat de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achat de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			117 176	1 201 718
<i>Total charges externes</i>			<i>117 176</i>	<i>1 201 718</i>
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>			<b>17 590</b>	<b>57 030</b>
<b>Charges de personnel</b>				
Salaires et traitements			520 291	2 169 078
Charges sociales			198 032	970 352
<i>Total charges de personnel</i>			<i>718 323</i>	<i>3 139 430</i>
<b>Dotations d'exploitation</b>				
Dotations aux amortissements sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				5 717
<i>Total dotations d'exploitation</i>				<i>5 717</i>
<b>Autres charges</b>			10	39
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>853 099</b>	<b>4 403 934</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>(545 889)</b>	<b>(2 773 441)</b>
<b>Opérations en commun</b>				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
<b>Produits financiers</b>				
Produits financiers de participations				13
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>				<b>13</b>
<b>Charges financières</b>				
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées			11	576
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>TOTAL DES CHARGES FINANCIERES</b>			<b>11</b>	<b>576</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>(11)</b>	<b>(563)</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>			<b>(545 900)</b>	<b>(2 774 004)</b>

Paraphe  
JP

DS  
AT

IMMOBILIERE LUTECE

2025

## COMPTE DE RESULTAT (Suite)

	2025	2024
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
<b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	100	668
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
<b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>100</b>	<b>668</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>(100)</b>	<b>(668)</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		17 897
Impôts sur les bénéfices		
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>307 210</b>	<b>1 630 506</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>853 210</b>	<b>4 423 074</b>
<b>BENEFICE ou PERTE</b>	<b>(546 000)</b>	<b>(2 792 568)</b>

Paraphe  
JP

DS  
AT

## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les états financiers ont été établis en conformité avec le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2014-03 relatif au plan comptable général.

Sauf indication contraire, les tableaux présentés dans les notes annexes sont présentés en euros.

Durée de l'exercice comptable :	3 mois
Date de clôture de l'exercice :	31/03/2025
Total du bilan	3 462 257,70 €
Chiffre d'affaires	306 541,51 €
Résultat net comptable	(545 999,99 €)

### FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

#### RESULTAT DE L'EXERCICE

Le résultat net social de l'exercice 2025 est une perte de 546 000 euros comparé à une perte 2 792 568 euros en 2024.

#### OPERATIONS SUR LE CAPITAL

L'associé unique a décidé en date du 18 mars 2025 d'une augmentation de capital par compensation de créances de 1 925 euros assortie d'une prime d'émission de 2 198 075 euros

A l'issue de cette opération le capital et la prime d'émission sont respectivement de 9 625 et 2 198 075 euros.

#### CONTEXTE ECONOMIQUE

Dans la continuité de l'année 2024, le contexte économique du premier trimestre 2025 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 mars 2025 et est en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société.

#### ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES AUX SALARIES DE IMMOBILIERE LUTECE

Le résultat de l'exercice 2024 intègre des reprises aux provisions pour charges (nette des dotations) de milliers d'euros pour ajuster la provision sur l'ensemble des plans en fonction des droits acquis et de la période d'acquisition de ces droits.

Les impacts des plans mis en place figurent au compte de résultat et au passif du bilan dans les lignes suivantes :

- Dotations aux provisions d'exploitation : milliers d'euros
- Provisions pour risques et charges (6) milliers d'euros

### PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité d'exploitation, permanence des méthodes comptables, indépendance des exercices et conformément aux règles générales d'établissement de présentation des comptes annuels.

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

Comptabilisation des frais d'augmentation de capital, de fusion, de scission, d'apport	Actif comme frais d'établissement	
	Charges	✓
	Imputés sur les primes d'émission de de fusion à hauteur des primes disponible, l'excédent étant comptabilisé en charges	
Comptabilisation des droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'acte liés à l'acquisition des immobilisations incorporelles et corporelles	Incorporation dans le coût de l'actif	✓
	Charges	
Comptabilisation des droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'acte liés à l'acquisition des immobilisations financières	Incorporation dans le coût de l'actif	
	Charges	✓
Evaluation des titres des sociétés contrôlées de manière exclusive	Evaluation par équivalence	
	Evaluation au coût historique	✓
Comptabilisation des frais d'émission d'emprunt	Actif	
	Charges	✓

Paraphe  
JP

DS  
AT

Engagement en matière de pensions, de complément de retraite, d'indemnités et versements similaires	Provision	
	Information dans l'annexe	✓
Comptabilisation des coûts d'emprunt engagés pour financer l'acquisition ou la production d'un actif éligible	Incorporation dans le coût de l'actif	
	Charges	✓

## CHANGEMENTS DE METHODE ET DE PRESENTATION – COMPARABILITE DES COMPTES

Néant.

## EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Par décision unanime en date du 1er avril 2025, les associés ont décidé de transformer la forme juridique de la société en société par actions simplifiée.

Paraphe  
JP

DS  
AT

## AUTRES INFORMATIONS

### 1. INFORMATIONS SUR LES CAPITAUX PROPRES

#### Composition du capital social

Capital social :	9 625 €
Nombre d'actions :	250
dont émises au cours de l'exercice :	50
Valeur nominale :	39 €

#### Société(s) consolidante(s) par intégration globale

Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus grand d'entités dont l'entité fait partie en tant que filiale	Nom	ALTAREA SCA
	Siège	87 rue de Richelieu 75002 PARIS
	N° d'identification	RCS PARIS 335 480 877
	Lieu où des copies des états financiers consolidés peuvent être obtenus :	Siège social
Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus grand d'entités dont l'entité fait partie en tant que filiale	Nom	ALTAREIT SCA
	Siège	87 rue de Richelieu 75002 PARIS
	N° d'identification	RCS PARIS 552 091 050
	Lieu où des copies des états financiers consolidés peuvent être obtenus :	Siège social

#### Variation des capitaux propres

Capitaux propres (en euros)	31/12/2024	Affectation de l'exercice	Aug. capital, frais d'émission	Réduction capital, frais d'émission	Autres variations 2025	31/03/2025
Capital social	7 700		1 925			9 625
Prime d'émission fusion apport			2 198 075			2 198 075
Ecart de réévaluation						
Réserve légale	770					770
Réserves statutaires ou contractuelles						
Réserves réglementées						
Autres réserves	491					491
Report à nouveau						
<b>Résultat</b>	<b>(2 792 568)</b>	<b>2 792 568</b>			<b>(546 000)</b>	<b>(546 000)</b>
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
<b>Total</b>	<b>(2 783 607)</b>	<b>2 792 568</b>	<b>2 200 000</b>		<b>(546 000)</b>	<b>1 662 961</b>

Affectation au compte-courant des associés (2 792 568)

Paraphe  
JP

DS  
AT

## 2. INFORMATIONS SUR LE BILAN

### Bilan synthétique

En milliers d'euros	31/12/2024	31/03/2025
Immobilisations corporelles	1	1
Immobilisations financières	60	61
Créances	2 111	3 125
Disponibilités et comptes de trésorerie	2	115
Comptes de régularisation actif	166	161
<b>Total actif</b>	<b>2 339</b>	<b>3 462</b>
Capitaux propres	(2 784)	1 663
Provisions pour risques et charges	6	6
Dettes financières	3 413	84
Dettes d'exploitation	1 355	1 331
Dettes diverses	348	379
<b>Total passif</b>	<b>2 339</b>	<b>3 462</b>

Echéancier des créances et dettes et de l'état des produits à recevoir et des charges à payer en annexe (si applicable).

### Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Leur amortissement est calculé de façon linéaire, à partir des durées de vie suivantes :

Agencements	5 à 10 ans
Matériel de transport	3 à 5 ans
Matériel informatique et de bureau	1 à 5 ans
Mobilier de bureau	1 à 10 ans

Les dotations aux amortissements figurent en résultat d'exploitation.

Evolution des valeurs brutes (en milliers d'euros)	31/12/2024	Aug.	Dim.	Virement poste à poste	31/03/2025
Autres immobilisations corporelles	1			(1)	1
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>1</b>			<b>(1)</b>	<b>1</b>

### Immobilisations financières

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.

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

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.

Les dotations et reprises de provisions figurent dans les lignes dotations ou reprises de provisions en résultat financier.

Evolution des valeurs brutes (en milliers d'euros)	31/12/2024	Aug.	Dim.	31/03/2025
Participations	0			0
Créances rattachées à des participations	19			19
Prêts et autres immobilisations financières	41	0		41
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>60</b>	<b>0</b>		<b>61</b>

### Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

Les créances présentant un risque total ou partiel de non recouvrement font l'objet de dépréciation par voie de provision. Les provisions sont déterminées client par client, en prenant en compte notamment l'ancienneté de la créance, l'avancement des procédures engagées et les garanties obtenues.

Les dotations et reprises de provisions figurent dans les lignes dotations ou reprises de provisions en résultat d'exploitation.

Paraphe  
JP

DS  
AT



En milliers d'euros	31/12/2024			31/03/2025		
	Brut	Provision	Net	Brut	Provisions	Net
Créances clients	1 923		1 923	1 522		1 522
Autres créances	188		188	1 603		1 603
<b>Total</b>	<b>2 111</b>		<b>2 111</b>	<b>3 125</b>		<b>3 125</b>

### Charges constatées d'avance

En milliers d'euros	31/12/2024	31/03/2025
Charges diverses	166	161
<b>Total</b>	<b>166</b>	<b>161</b>

### Provisions pour risques et charges

En application du règlement n° 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables, des provisions pour risques et charges sont constituées des passifs ayant un caractère probable ou certain et pour lesquels l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise.

Les provisions pour risques et charges sont constituées essentiellement afin de couvrir :

- les aléas liés à l'activité immobilière et les risques de défaillance de certains partenaires,
- les coûts liés à la remise d'actions aux employés d'une société dans le cadre de plans d'attribution d'actions gratuite,
- les litiges en cours,
- les conséquences d'événements connus sur l'exercice.

Evolution des provisions (en milliers d'euros)	31/12/2024	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Autres (1)	31/03/2025
Provisions pour charges AGA	(6)			0		(6)
<b>Provisions pour charges</b>	<b>(6)</b>			<b>0</b>		<b>(6)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>(6)</b>			<b>0</b>		<b>(6)</b>

### Emprunts et dettes financières divers

En milliers d'euros	31/12/2024	31/03/2025
Compte-courants actionnaires ou associés	3 413	84
<b>Total valeurs brutes</b>	<b>3 413</b>	<b>84</b>

Paraphe  
JP

DS  
AT

### 3. INFORMATIONS SUR LE RESULTAT

#### Compte de résultat synthétique

En milliers d'euros	31/12/2024	31/03/2025
Chiffre d'affaires	1 556	307
Résultat d'exploitation	(2 773)	(546)
Résultat financier	(1)	(0)
Résultat exceptionnel	(1)	(0)
Participation des salariés	(18)	
<b>Résultat net</b>	<b>(2 793)</b>	<b>(546)</b>

#### Chiffre d'affaires

En milliers d'euros	31/12/2024	31/03/2025
Honoraires de vente	1 555	306
Autres éléments de chiffre d'affaires	1	0
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>1 556</b>	<b>307</b>

Paraphe  
JP

DS  
AT

#### 4. ENGAGEMENTS FINANCIERS ET HORS BILAN

##### Engagements reçus et donnés (en milliers d'euros)

Non applicable.

##### Instruments financiers

Non applicable.

##### Covenants financiers

Non applicable.

#### 5. INFORMATIONS CONCERNANT LES PARTIES LIEES

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.

#### 6. SITUATION FISCALE

##### Impôt sociétés

La société est soumise à l'impôt sur le revenu et remonte son résultat fiscal à ses associés.

#### 7. ENGAGEMENTS PRIS EN MATIERE DE PENSIONS, RETRAITES ET INDEMNITES DIVERSES

##### Montant des engagements de retraite

	31/12/2024	31/03/2025
Montant des engagements de retraite	232	232

Les engagements de retraite ont fait l'objet d'une évaluation selon la méthode rétrospective des unités de crédit projetées (ou méthode du prorata des droits au terme). Elle retient comme base de salaire, le salaire de fin de carrière et les droits sont calculés à partir de l'ancienneté finale proratisée.

L'engagement représente la valeur actuelle probable des droits acquis, de façon irrémédiable ou non, évalués en tenant compte des augmentations de salaire jusqu'à l'âge de départ à la retraite, des probabilités de turn-over et de survie.

Les principales hypothèses sont :

- Age de départ à la retraite :	Liquidation à taux plein
- Proposition de départ volontaire :	100,0%
- Taux d'inflation :	2,0%
- Taux de revalorisation des salaires :	2,7%
- Taux d'actualisation	3,1%
- Table de survie :	TF/TH 2000/2002

#### 8. VENTILATION DE L'EFFECTIF SALARIE MOYEN D'UNE PART ET MIS A DISPOSITION DE L'ENTREPRISE D'AUTRE PART

Catégories	Effectif moyen salarié
Cadres	23
Employés	1

Paraphe  
JP

DS  
AT

IMMOBILIERE LUTECE

2025

## IMMOBILISATIONS

	Valeur brute début 2025	Augmentations	
		Réévaluations courant 2025	Acquisitions courant 2025
<b>Immobilisations incorporelles</b>			
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles			
<i>Total immobilisations incorporelles</i>			
<b>Immobilisations corporelles</b>			
Terrains			
Constructions :			
- Constructions sur sol propre			
- Constructions sur sol d'autrui			
- Installations générales, agencements et aménagement des const.			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres immobilisations corporelles :			
- Installations générales, agencements, aménagements divers			
- Matériel de transport			
- Matériel de bureau et mobilier informatique			
- Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
<i>Total immobilisations corporelles</i>	533		
<b>Immobilisations financières</b>			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	19 144		
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	41 050		350
<i>Total immobilisations financières</i>	60 194		350
<b>TOTAL GENERAL</b>	60 727		350

	Diminutions		Valeur brute fin 2025	Valeur d'origine
	Virements courant 2025	Cessions courant 2025		
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles				
<i>Total immobilisations incorporelles</i>				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
<b>Constructions :</b>				
- Sur sol propre				
- Sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et amgt des const.				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
<b>Autres immobilisations corporelles :</b>				
- Installations générales, agencements et amgt divers				
- Matériel de transport			533	533
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<i>Total immobilisations corporelles</i>			533	533
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations			19 144	19 144
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières			41 400	41 400
<i>Total immobilisations financières</i>			60 544	60 544
<b>TOTAL GENERAL</b>			61 077	61 077

Paraphe  
JP

DS  
AT

## PROVISIONS

Nature des provisions	Montant au début 2025	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions Reprises de l'exercice	Montant à la fin 2025
<b>Provisions réglementées</b>				
Provisions pour reconstitution des gisements				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
<i>Dont majorations exceptionnelles de 30%</i>				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions règlementées				
<b>TOTAL PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour litiges				
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
<i>Sous total provisions pour risques</i>				
Provisions pour pensions et obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Prov. pour renouvellement des immobilisations				
Prov. pour gros entretien et grandes révisions				
Prov. pour charges soc. et fisc. congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges	6 289		168	6 121
<i>Sous total provisions pour charges</i>	6 289		168	6 121
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>6 289</b>		<b>168</b>	<b>6 121</b>
<b>Provisions pour dépréciation</b>				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles				
Sur immobilisations de titres mis en équivalence				
Sur immobilisations de titres de participation				
Sur autres immobilisations financières				
<i>Sous total sur immobilisations</i>				
Sur stocks et en-cours				
Sur comptes clients				
Autres provisions dépréciations				
<b>TOTAL PROVISIONS POUR DEPRECIATION</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>6 289</b>		<b>168</b>	<b>6 121</b>
Dont dotations et reprises d'exploitation			168	
Dont dotations et reprises financières				
Dont dotations et reprises exceptionnelles				
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice				

Paraphe  
JP

DS  
AT

IMMOBILIERE LUTECE

2025

## ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES

ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an	N-1
<b>Actif immobilisé</b>				
Créances rattachées à des participations	19 134	19 134		19 134
Prêts (1) (2)				
Autres immobilisations financières	41 400	41 400		41 050
<b>Total actif immobilisé</b>	<b>60 534</b>	<b>60 534</b>		<b>60 184</b>
<b>Actif circulant</b>				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	1 522 435	1 522 435		1 922 515
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés	3 448	3 448		3 849
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2 153	2 153		1 031
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	169 373	169 373		159 111
Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Divers				
Groupe et associés (2)	1 426 650	1 426 650		15 017
Débiteurs divers	1 077	1 077		9 218
<b>Total actif circulant</b>	<b>3 125 138</b>	<b>3 125 138</b>		<b>2 110 741</b>
Charges constatées d'avance	160 550	160 550		166 129
<b>TOTAL DES CREANCES</b>	<b>3 346 222</b>	<b>3 346 222</b>		<b>2 337 054</b>
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(2) Prêts et avances consentis aux associés				

ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans	N-1
Emprunts obligataires convertibles (1)					
Autres emprunts obligataires (1)					
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)					
- à un an maximum	244	244			266
- à + de un an					
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	83 577	83 577			3 412 831
Fournisseurs et comptes rattachés	337 051	337 051			327 162
Personnel et comptes rattachés	297 569	297 569			283 157
Sécurité sociale et autres org. sociaux	396 443	396 443			389 047
Impôts sur les bénéfices					
Taxe sur la valeur ajoutée	282 576	282 576			335 297
Obligations cautionnées					
Autres impôts, taxes et assimilés	16 910	16 910			20 216
Dettes sur immob. et comptes rattachés					
Groupe et associés (2)	214	214			214
Autres dettes	378 591	378 591			348 491
Dette représentative de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
<b>TOTAL DES DETTES</b>	<b>1 793 176</b>	<b>1 793 176</b>			<b>5 116 681</b>
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice					
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice					
(2) Montant des emprunts et dettes dus aux associés					

Paraphe  
JP

DS  
AT

IMMOBILIERE LUTECE

2025

## PRODUITS À RECEVOIR

	2025	2024
<b>Immobilisations financières</b>		
Créances rattachées à des participations		
Autres immobilisations financières		
<b>Total immobilisations financières</b>		
<b>Créances</b>		
Clients et comptes rattachés		
Autres créances	1 311	870
<i>Dont Quote-parts de bénéfices à recevoir SCCV SNC</i>		
<b>Total créances</b>	<b>1 311</b>	<b>870</b>
<b>Disponibilités et divers</b>		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
<b>Total disponibilités et divers</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>1 311</b>	<b>870</b>

## CHARGES A PAYER

	2025	2024
<b>Dettes financières</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	244	266
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commande en cours		
<b>Total dettes financières</b>	<b>244</b>	<b>266</b>
<b>Dettes d'exploitation</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	328 069	284 352
<i>Dont factures à recevoir prix de revient des programmes</i>		
Dettes fiscales et sociales	373 897	377 159
<b>Total dettes d'exploitation</b>	<b>701 966</b>	<b>661 511</b>
<b>Dettes diverses</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	81 853	75 072
<i>Dont Quote-parts de pertes à payer SCCV SNC</i>	214	214
<b>Total dettes diverses</b>	<b>81 853</b>	<b>75 072</b>
<b>TOTAL</b>	<b>784 063</b>	<b>736 849</b>

Paraphe  
JP

DS  
AT

## TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS (EN EUROS)

Sociétés	Capital	Capitaux propres autres que le capital	% détenu	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	Valeur brute des créances rattachées	Valeur nette des créances rattachées	Chiffre d'affaires	Résultat	Dividende ou QP de résultat SCCV / SNC
<b>Filiales et participations (détentions supérieures à 50%)</b>										
<b>Filiales et participations (détentions entre 10% et 50%)</b>										
<b>Filiales et participations (détentions inférieures à 10%)</b>				10	10	19 134	19 134			
<b>TOTAL</b>				<b>10</b>	<b>10</b>	<b>19 134</b>	<b>19 134</b>			

Paraphe  
JP

DS  
AT