
TRAITE DE FUSION SIMPLIFIEE

FUSION-ABSORPTION

de la société

COGEDIM

par la société

ALTA FAUBOURG

Le 24 JUILLET 2026

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1. **ALTA FAUBOURG**, 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 444 560 874, 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 Directeur Général, Monsieur Edward Arkwright, dûment habilité aux fins des présentes,

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

ET :

2. **COGEDIM**, 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 054 500 814, représentée par son Directeur Général, Monsieur Vincent EGO, 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 prise de participation dans toutes sociétés ou groupements créés ou à créer,
- l'acquisition sous quelque forme juridique que ce soit, de tous biens et droits immobiliers,
- la réalisation de tous travaux dans les biens immobiliers acquis,
- la création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail,
- l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées,
- l'exploitation desdits fonds de commerce, soit directement, soit indirectement, par locations, sous-locations, locations gérances,

et, plus généralement, toutes opérations commerciales, financières ou autres, se rattachant directement ou indirectement à cet objet, et susceptibles d'en permettre ou d'en faciliter le 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 décembre 2002 sauf en cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Le capital de la Société Absorbante s'élève à la date des présentes à 20.639.777 €, divisé en 20.639.777 actions ordinaires de 1 € de valeur nominale chacune, toutes de même catégorie et intégralement libérées et détenues par la société Altareit (RCS Paris – 552 091 050).

L'exercice social de la Société Absorbante commence le 1^{er} 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 :

- la réalisation directe, ou par prise de participation dans des sociétés de toute forme juridique, d'opérations immobilières, notamment : l'acquisition de tous terrains, leur aménagement, leur viabilisation, la construction, sur ces terrains d'immeubles pour tous usages,
- la vente, en totalité ou par lots, des terrains ou des immeubles construits,
- la création, l'acquisition et / ou l'exploitation de tous fonds de commerce de toute nature,
- la prise à bail de tous immeubles,
- la gestion, la mise en valeur, l'administration, l'exploitation et la location des biens immobiliers et immobiliers de la société,

-
- l'acquisition et la gestion d'un portefeuille de valeurs mobilières ou autres titres de placement, la prise de participation dans toute société constituée ou à constituer,
 - la création, l'acquisition, l'exploitation directe ou indirecte de tous établissements ou résidences para-hôtelières, résidences de tourisme, terrains de camping, et toutes activités annexes ou connexes,
 - l'acquisition pour leur revente, de toutes actions ou parts de sociétés ayant pour objet la réalisation de telles opérations,

et généralement, toutes opérations commerciales, industrielles et financières, mobilières ou immobilières, se rattachant à l'objet sus-visé.

La durée de la Société Absorbée arrivera à expiration le 30 novembre 2060, sauf en cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Le capital de la Société Absorbée s'élève à la date des présentes à 42.983.490 €, divisé en 2.865.566 actions de 15 € 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^{er} janvier et se termine le 31 décembre de la même année.

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

Il est indiqué que :

- la Société Absorbée a pour Président la Société Absorbante,
- la Société Absorbante a pour Président la société Altareit.

En conséquence la société ALTAREIT est mandataire commun à la Société Absorbante et à 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.

(iv) **Instances représentatives du personnel**

Ni la Société Absorbante ni la Société Absorbée ne disposent d'instance représentative du personnel.

Ni la Société Absorbante ni la Société Absorbée n'emploie de personnel.

(v) **Groupe fiscal**

Les Parties déclarent que la Société Absorbante et la Société Absorbée sont, à la Date de Réalisation, membres du même groupe fiscal au sens des articles 223 A et suivants du CGI.

La dissolution sans liquidation de la Société Absorbée résultant de la Fusion entraînera la cessation de sa qualité de membre du groupe à compter de la Date de Réalisation, les résultats réalisés depuis la Date d'Effet fiscale étant pris en compte par la Société Absorbante dans les conditions prévues par le régime spécial des fusions et par les règles applicables au groupe fiscal.

IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

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, et qui sont toutes deux des sociétés holdings, il est apparu nécessaire de procéder à un regroupement en une entité unique de la Société Absorbante et de la Société Absorbée.

La Fusion s'inscrit dans le cadre d'une simplification et d'une rationalisation de la structure de détention des filiales de la Société Absorbante en vue de réduire les coûts de gestion de ces sociétés.

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 2025 qui figurent en **Annexe 1** du Traité et (ii) des comptes sociaux de la Société Absorbée arrêtés au 31 décembre 2025 qui figurent en **Annexe 2** du Traité.

A la connaissance des Parties, aucun événement significatif susceptible d'affecter de manière substantielle la situation patrimoniale, financière ou juridique de la Société Absorbée ou de remettre en cause les conditions et modalités de la Fusion n'est intervenu depuis la date de clôture des comptes de référence visés ci-dessus et jusqu'à la date des présentes.

1.4 Mode de transcription comptable des apports

Conformément aux dispositions du chapitre IV du Titre VII du Livre II du règlement ANC n° 2014-03 (tel que modifié notamment par le règlement ANC n° 2017-01 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 décembre 2025 et tels qu'ils se trouveront modifiés, réduits ou augmentés, à la Date de Réalisation (tel que ce terme est ci-après défini).

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

	Valeur brute	Amortissements	Dépréciations	Valeur nette
Immobilisations incorporelles	€227 250 954	6 292 240 €	- €	220 958 714€
Immobilisations corporelles	86 138 €	9 014 €	- €	77 124 €
Immobilisations financières	344 166 348€		24 851 299 €	319 315 049€
Total actif immobilisé apporté	571 503 440€	6 301 254 €	24 851 299- €	540 350 887€
Stocks	- €	- €	- €	- €
Avances et acomptes	- €	- €	- €	- €
Créances	81 250 943€	- €	- €	81 250 943 €
Disponibilités	51 304€	- €	- €	51 304€
Charges constatées d'avance	€	- €	- €	€
Total actif circulant apporté	81 302 247 €	- €	- €	81 302 247€
Total de l'actif apporté	652 805 686€	6 301 254 €	24 851 299 €	621 653 134€

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 décembre 2025, comprenait les éléments ci-après désignés :

Provisions pour risques et charges	935 972€
Dettes financières divers	70 370 316€
Dettes financières auprès d'établissements de crédit	1 265
Dettes d'exploitation	2 998 €
Dettes diverses	378 815 494
Total du passif pris en charge	450 126 045€

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 décembre 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	621 653 134 €
Total du passif	450 126 045 €
	=====
Actif net apporté	171 527 089 €

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.

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 boni de fusion d'un montant de 8 963 664,18 € 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^{er} janvier 2026, 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^{er} janvier 2026, 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 Condition suspensive

La Fusion, ainsi que la dissolution de la Société Absorbée en résultant, est soumise à la réalisation de la condition suspensive de 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 sociétés participant à l'opération de Fusion, dudit projet de Fusion conformément à l'article R. 236-3 du Code de commerce ;

La réalisation de la condition suspensive 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 de la condition suspensive

- 3.2.1** La réalisation de la condition suspensive définie à l'**Article 3.1** 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 constatation matérielle de la réalisation définitive de la Fusion pourra avoir lieu par tous autres moyens appropriés.
- 3.2.3** Faute de réalisation de la condition suspensive définie à l'**Article 3.1** le 30 septembre 2026 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 avenue, 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 et des engagements hors bilan pris par la Société Absorbée tels qu'ils figurent en **Annexe 3** du Traité 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 Absorbée au 31 décembre 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, en ce compris dans l'intégralité de ses droits de propriété intellectuelle (marques, enseignes, noms de domaine, savoir-faire etc...) tels que figurant à **l'Annexe 4** du Traité.
- 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 Engagements de la Société Absorbée

4.3.1 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.

4.3.2 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.

4.3.3 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.

4.3.4 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. La liste des Filiales et participations figure en **Annexe 5** du Traité.

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^{er} janvier 2026 sur la base des comptes sociaux de la Société Absorbée arrêtés au 31 décembre 2025. De ce fait, la Fusion aura un effet rétroactif au plan comptable et fiscal au 1^{er} janvier 2026. 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 ;
- 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.

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 transférera 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.

7. STIPULATIONS DIVERSES

7.1 Maintien de la dénomination sociale et continuité d'identité

Les Parties reconnaissent que la dénomination sociale « COGEDIM » constitue un élément essentiel du patrimoine économique, commercial et immatériel transmis dans le cadre de la Fusion.

En conséquence, à compter de la Date de Réalisation de la Fusion, la Société Absorbante adoptera la dénomination sociale « COGEDIM », sous réserve de l'adoption corrélative des statuts modifiés.

Les Parties conviennent expressément que cette modification de dénomination sociale ne constitue pas la création d'une personne morale nouvelle mais s'inscrit dans le cadre de la

transmission universelle du patrimoine de la Société Absorbée à la Société Absorbante résultant de la Fusion.

La Société Absorbante poursuivra de plein droit l'ensemble des droits, titres, autorisations, usages, dénominations commerciales, enseignes, noms de domaine, marques, signes distinctifs et droits de propriété intellectuelle attachés au nom « COGEDIM » et bénéficiera de l'ensemble des droits et de l'ancienneté attachés à leur exploitation antérieure par la Société Absorbée.

La Société Absorbante pourra se prévaloir, à l'égard de tous tiers, de la continuité juridique résultant de la Fusion ainsi que de l'antériorité des droits acquis et précédemment exercés par la Société Absorbée sous la dénomination « COGEDIM ».

Les Parties reconnaissent que la présente Fusion ne porte atteinte ni à l'existence, ni à la validité, ni à l'opposabilité des droits attachés aux marques, dénominations, enseignes, noms commerciaux et autres droits de propriété intellectuelle transmis à la Société Absorbante du fait de la Fusion.

7.2 Formalités

7.2.1 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.

7.2.2 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.

7.3 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.

7.4 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.

7.5 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.

7.6 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.

7.7 Notifications

- 7.7.1** 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.
- 7.7.2** 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 recommandé avec avis de réception seront présumées avoir été faites à la date de leur première présentation à l'adresse du destinataire.
- 7.7.3** 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.

7.8 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.

7.9 Loi Applicable – Juridiction

- 7.9.1** Le Traité est, pour sa validité, son interprétation et son exécution, soumis à la loi française.

7.9.2 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.

Fait le 24 juillet 2026

ALTA FAUBOURG

Signé par :
 Edward ARKWRIGHT
085DA8F7C5774D9...

représentée par ALTAREIT
elle-même représentée par ALTAFI 2,
elle-même représentée par M. Edward Arkwright

COGEDIM

DocuSigned by:
 2DE3980CBBF4485...

représentée par M. Vincent Ego

LISTE DES ANNEXES

- **ANNEXE 1 : COMPTES SOCIAUX DE LA SOCIETE ABSORBANTE ARRETES AU 31 DECEMBRE 2025**
- **ANNEXE 2 : COMPTES SOCIAUX DE LA SOCIETE ABSORBEE ARRETES AU 31 DECEMBRE 2025**
- **ANNEXE 3 : LISTE DES ENGAGEMENTS HORS BILAN**
- **ANNEXE 4 : LISTE DES MARQUES**
- **ANNEXE 5 : LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS**

ANNEXE 1

COMPTES SOCIAUX DE LA SOCIETE ABSORBANTE ARRETES AU 31 DECEMBRE 2025

ALTA FAUBOURG

COMPTES ANNUELS AU 31/12/2025

SAS

au capital de 20 639 777,00 €

87 RUE DE RICHELIEU

75002 PARIS

SIREN 444560874

BILAN ACTIF

	31/12/2025			31/12/2024
	Brut	Amortissements Provisions	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement (II)				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
Total des immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				
Total des immobilisations corporelles				
Immobilisations financières (2)				
Participations	356 472 146	117 645 622	238 826 523	133 645 362
Créances rattachées à des participations	306 613 261		306 613 261	361 346 738
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts	55 727 317	41 073 098	14 654 219	12 345 395
Autres immobilisations financières				1 423 075
Total des immobilisations financières	718 812 723	158 718 720	560 094 003	508 760 570
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (III)	718 812 723	158 718 720	560 094 003	508 760 570
Stocks				
Matières premières et autres approvisionnements				
En cours de production				
Produits finis				
Marchandises				
Total des stocks				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	133 217		133 217	133 217
Autres créances	68 343 716		68 343 716	32 091 049
Charges constatées d'avance				
Capital souscrit et appelé, non versé				
Total des créances	68 476 933		68 476 933	32 224 266
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	14 485		14 485	89 582
Total des valeurs mobilières de placement	14 485		14 485	89 582
TOTAL ACTIF CIRCULANT (IV)	68 491 418		68 491 418	32 313 848
Frais d'émission des emprunts (V)				
Primes de remboursement des emprunts (VI)				
Ecarts de conversion et différences d'évaluation (VII)				
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I + II + III + IV + V + VI + VII)	787 304 141	158 718 720	628 585 421	541 074 418
(1) dont droit au bail (brut)				
(2) dont à moins d'un an (brut)	362 340 578			413 162 938
(3) dont à moins d'un an (brut)	68 476 933			32 224 266

BILAN PASSIF

	31/12/2025	31/12/2024
Capital social ou individuel Dont versé : 20 639 777	20 639 777	15 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	425 263 585	335 153 328
Ecart de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves		
Réserve légale	1 500 000	1 500 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	(83 633 258)	(89 271 745)
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	(23 836 427)	5 638 487
Acomptes sur dividendes		
Total situation nette	339 933 677	268 020 070
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I)	339 933 677	268 020 070
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES (II)		
Provisions pour risques	367 039	
Provisions pour charges		5 147
TOTAL DES PROVISIONS (III)	367 039	5 147
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	780	199
Emprunts et dettes financières divers (2)	234 243 340	196 031 010
Instruments financiers à terme		
Total dettes financières	234 244 120	196 031 209
Dettes d'exploitation		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	274 068	348 770
Dettes fiscales et sociales		
Total dettes d'exploitation	274 068	348 770
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	53 766 517	76 669 222
Total dettes diverses	53 766 517	76 669 222
Produits constatés d'avance		
TOTAL DES DETTES (1) (IV)	288 284 705	273 049 202
Ecart de conversion et différences d'évaluation (VI)		
TOTAL GENERAL DU PASSIF (I + II + III + IV + V + VI)	628 585 421	541 074 418
(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes)	288 284 705	273 049 202
(2) Dont emprunts participatifs		

COMPTE DE RESULTAT

	2025	2024
Vente de marchandises Production vendue		
Montant net du chiffre d'affaires		
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles Autres produits	40 488	2 000
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	40 488	2 000
Achat de marchandises Variation de stock (marchandises) Achat de matières premières et autres approvisionnements Variation de stock (matières premières et approvisionnements) Autres achats et charges externes (1)	54 647	62 440
Total charges externes	54 647	62 440
Impôts, taxes et versements assimilés	1 848	2 353
Salaires et traitements Charges sociales		
Total charges de personnel		
Dotations aux amortissements sur immobilisations Dotations aux provisions sur immobilisations Dotations aux provisions sur actif circulant Dotations aux provisions		
Total dotations d'exploitation		
Valeur comptable des immobilisations incorporelles et corporelles cédées Autres charges	19 453	5 000
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	75 948	69 793
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	(35 460)	(67 793)
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III) Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		
TOTAL DES QUOTE-PARTS DES OPERATIONS EN COMMUN		
Produits financiers		
De participation (2)	85 146 103	49 849 353
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)	52 374	52 374
Autres intérêts et produits assimilés (2)	184	22 791
Reprises sur dépréciations et provisions	155 392 103	117 000 502
Différences positives de change		
Produits des cessions d'immobilisations financières	57 073 498	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)	297 664 261	166 925 020
Charges financières		
Dotations financières aux amortissements et provisions	80 953 294	105 790 806
Intérêts et charges assimilées (3)	25 995 886	55 418 237
Différences négatives de change		
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	208 941 514	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES (VI)	315 890 695	161 209 042
RESULTAT FINANCIER (V - VI)	(18 226 433)	5 715 977
RESULTAT COURANT avant impôts (I - II + III - IV + V - VI)	(18 261 894)	5 648 184
Produits exceptionnels (VII)		(12 874)
Charges exceptionnelles (VIII)		1 023
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		(13 897)
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	5 574 533	(4 200)
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	297 704 749	166 914 146
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	321 541 176	161 275 658
BENEFICE ou PERTE	(23 836 427)	5 638 487
(1) Y compris : - Redevances de crédit-bail mobilier - Redevances de crédit-bail immobilier		
(2) Dont produits concernant les entités liées	39 693 954	49 782 075
(3) Dont intérêts concernant les entités liées	19 119 846	55 354 412

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

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 :	31/12/2025
Total du bilan	628 585 420,64 €
Chiffre d'affaires	
Résultat net comptable	(23 836 426,78 €)

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

RESULTAT DE L'EXERCICE

Le résultat net social de l'exercice 2025 est une perte de 23 836 427 euros comparé à un bénéfice de 5 638 487 euros en 2024.

OPERATIONS SUR LE CAPITAL

Apport des titres de la société COGEDIM par la société ALTAREIT

La société ALTAREIT a apporté à la société le 15 mai 2025 l'intégralité de sa participation dans la société COGEDIM, représentant 90,14% des titres. Les actions apportées ont été comptabilisées dans les comptes de la société pour leur valeur nette comptable au 31 décembre 2024, soit la somme de 115.750.034 euros, et ont été rémunérées par l'attribution de 5.639.777 actions nouvelles d'un euro de valeur nominale. La différence entre la valeur des actions apportées et le montant nominal de l'augmentation de capital de 5.639.777 euros, soit 110.110.257 euros, constitue une prime d'apport qui a été portée au compte « Prime d'émission, d'apport, de fusion ».

CONTEXTE ECONOMIQUE

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

OPERATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Souscription au capital ou prise de participations

Dénomination sociale	Formue juridique	% souscrit / acquis
ALTAREA SOLUTIONS & SERVICES	SAS	-99,9000%
COGEDIM	SAS	100,0000%

Cession de titres

Dénomination sociale	% cédé	Prix de cession	Valeur nette comptable	Plus (moins) value
ALTA HOLDING DATACENTER	-100,00%	89 689	100 000	(10 311)
ALTAREA PROMOTION MANAGEMENT	-100,00%	34 000 000	180 462 099	(146 462 099)
CORSALIS LOGISTICS REAL ESTATE	-60,00%	5 000 000	7 540 000	(2 540 000)
W-PI PROJETS	-99,99%	9 201 390	9 992 100	(790 710)
TOTAL		48 291 079	198 094 199	(149 803 120)

Le prix de cession et la valeur nette comptable de la participation cédée sont inscrits au résultat financier respectivement dans les lignes Produits des immobilisations financières cédées et Valeurs comptables des immobilisations financières cédées.

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

Les sociétés suivantes dont la société détenait des parts ont été liquidées ou ont fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine dans la société :

ALTAREA SOLUTION FINANCEMENT

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.

L'entreprise déroge-t-elle aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels ?	OUI	
	NON	✓

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 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	✓
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 COMPTABLES

CHANGEMENT DE REGLEMENTATION COMPTABLE

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

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

Les principaux changements concernent notamment :

- la modernisation de la présentation du bilan et du compte de résultat : application de nouveaux modèles de bilan et de compte de résultat
- l'évolution de la notion de résultat exceptionnel : le résultat exceptionnel est désormais réservé aux produits et charges directement liés à un événement "majeur et inhabituel", aux écritures d'origine purement fiscale (au sens du PCG) et aux impacts de changements de méthode / corrections d'erreurs ; les éléments qui ne correspondent plus à cette définition sont reclassés dans le résultat courant en résultat d'exploitation ou résultat financier selon leur nature ;
- la suppression de la technique du "transfert de charges" ; les remboursements/indemnités sont classés directement dans les comptes concernés.

Les nouvelles dispositions s'appliquent à compter de l'exercice ouvert au 1er janvier 2025 sans retraitement des comptes antérieurs sauf reclassements nécessaires pour présenter l'exercice 2024 selon les nouveaux modèles. Aucun reclassement n'a été nécessaire pour la présentation comparative de l'exercice 2024 selon les nouveaux modèles.

Les états financiers 2024 publiés figurent en annexe.

CHANGEMENT DE METHODE A L'INITIATIVE DE LA SOCIETE

Néant.

CHANGEMENT D'ESTIMATION

Néant.

CORRECTIONS D'ERREURS

Néant.

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran provoquent une instabilité sur l'économie mondiale.

Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur l'activité de la société et ses résultats.

A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026, et ils seraient, en tout état de cause, sans conséquence sur la continuité d'exploitation.

AUTRES INFORMATIONS

1. INFORMATIONS SUR LES CAPITAUX PROPRES

Composition du capital social

Capital social :	20 639 777 €
Nombre :	20 639 777
Valeur nominale :	1,00 €

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 du résultat de l'exercice antérieur	Aug. / soucription de capital	Réduction de capital	Autres movts. et résultat de l'exercice	31/12/2025
Capital social	15 000 000		5 639 777			20 639 777
Prime d'émission fusion apport	335 153 328		110 110 257		(20 000 000)	425 263 585
Ecart de réévaluation						
Ecart d'équivalence						
Réserve légale	1 500 000					1 500 000
Réserves statutaires ou contractuelles						
Réserves réglementées						
Autres réserves						
Report à nouveau	(89 271 745)	5 638 487				(83 633 258)
Résultat	5 638 487	(5 638 487)			(23 836 427)	(23 836 427)
Acomptes sur dividendes						
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
Total	268 020 070		115 750 034		(43 836 427)	339 933 677

Détail des mouvements :

Apport des titres COGEDIM	115 750 034	
Distribution de prime d'émission DUA du 18/12/2025		(20 000 000)

2. INFORMATIONS SUR LE BILAN

Bilan synthétique

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2025
Immobilisations financières	508 761	560 094
Créances	32 224	68 477
Disponibilités et comptes de trésorerie	90	14
Total actif	541 074	628 585
Capitaux propres	268 020	339 934
Provisions pour risques et charges	5	367
Dettes financières	196 031	234 244
Dettes d'exploitation	349	274
Dettes diverses	76 669	53 767
Total passif	541 074	628 585

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

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.	31/12/2025
Participations	329 117	220 735	(193 380)	356 472
Créances rattachées à des participations	361 347	66 308	(121 041)	306 613
Prêts et autres immobilisations financières	51 816	3 911		55 727
Total valeurs brutes	742 280	290 953	(314 421)	718 813

Emprunts participatifs inclus dans les prêts

8 237

Evolution des provisions (en milliers d'euros)	31/12/2024	Dotation	Reprise	Autres mvts	31/12/2025
Participations	(195 472)	(77 561)	155 387	0	(117 646)
Autres immobilisations financières	(38 048)	(3 025)		0	(41 073)
Total provisions	(233 519)	(80 586)	155 387	0	(158 719)

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.

En milliers d'euros	31/12/2024			31/12/2025		
	Brut	Provision	Net	Brut	Provisions	Net
Créances clients	133		133	133		133
Autres créances	32 091		32 091	68 344		68 344
Total	32 224		32 224	68 477		68 477

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 litiges en cours,
- les conséquences d'événements connus sur l'exercice.

Nature des provisions (en milliers d'euros)	31/12/2024	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Autres (1)	31/12/2025
Provisions pour risques		367	5		5	367
Provisions pour charges	5				(5)	
TOTAL	5	367	5			367

(1) Reprise des provisions des sociétés fusionnées ou tupées et reclassement des provisions par nature.

Emprunts et dettes financières divers

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2025
Compte-courants actionnaires ou associés	196 031	234 243
Autres emprunts et dettes financières divers	0	0
Total valeurs brutes	196 031	234 243

3. INFORMATIONS SUR LE RESULTAT

Compte de résultat synthétique

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2025
Résultat d'exploitation	(68)	(35)
Quote-part des opérations faites en commun		
Résultat financier	5 716	(18 226)
Résultat exceptionnel	(14)	
Impôt sur les bénéfices	4	(5 575)
Résultat net	5 638	(23 836)

Résultat financier

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2025
Revenus des titres de participation		16 839
Revenus sur autres formes de participation (QP de bénéfices SNC SCCV)	23 831	52 752
Revenus des créances rattachées à des participations	26 019	15 555
Total produits de participations	49 849	85 146
Revenus des créances immobilisées	52	52
Total produits des autres immobilisations financières	52	52
Intérêts des comptes courants et des dépôts débiteurs	23	0
Produits des cessions d'immobilisations financières		57 073
Reprises financières sur provisions et transferts de charges		
dont : reprises sur provisions sur immobilisations financières	116 921	155 387
dont : reprises sur provisions situation nette négative	80	5
Total reprises sur provisions et transferts de charges	117 001	155 392
Produits financiers	166 925	297 664
Intérêts des emprunts et dettes		
dont : intérêts des emprunts et dettes assimilées	(6)	(24)
dont : Intérêts des emprunts et dettes rattachées à des participation	(18 043)	(10 567)
dont : Intérêts sur avances de trésorerie		(215)
Total charges d'intérêts	(18 049)	(10 805)
QP de pertes dans les SNC SCCV	(37 312)	(14 927)
Pertes sur créances liées à des participations		(1)
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		(208 942)
Autres charges financières		
dont : mali de fusion ou liquidation	(57)	(263)
Total autres charges financières	(57)	(263)
Dotations financières aux amortissements et provisions		
dont : dotations aux provisions sur immobilisations financières	(105 786)	(80 586)
dont : dotations aux provisions pour situation nette négative	(5)	(367)
Total dotations financières aux amortissements et provisions	(105 791)	(80 953)
Charges financières	(161 209)	(315 891)
Résultat financier	5 716	(18 226)

Résultat exceptionnel

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2025
Prix de cession des titres	(13)	
Produits exceptionnels	(13)	
Valeur nette comptable des titres	(1)	
Valeur nette comptable des autres immobilisations financières	(0)	
Charges exceptionnelles	(1)	
Résultat exceptionnel	(14)	

4. ENGAGEMENTS FINANCIERS ET HORS BILAN

Engagements reçus et donnés (en milliers d'euros)

Nature des engagements (en milliers d'euros)	31/12/2025
Engagements donnés liés au périmètre	3 475
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	9 227
Autres avals et cautions (donnés)	9 227
Engagements donnés	12 701

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	31/12/2024	31/12/2025
Charge ou produit d'intégration fiscale		(5 576)
Crédits d'impôt	4	1
Réduction d'impôt dons et mécénat	4	1
TOTAL	4	(5 575)

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

En milliers d'euros	31/12/2024		31/12/2025	
	Base	Impôt (25%)	Base	Impôt (25%)
Décalage dans le temps entre le régime fiscal et le traitement comptable des produits et charges	38 048	9 512	41 073	10 268
Déficits fiscaux remontés dans l'intégration fiscale	178 049	44 512	155 361	38 840
TOTAL	216 097	54 024	196 434	49 109

IMMOBILISATIONS

	Valeur brute début 2025	Augmentations	
		Réévaluations courant 2025	Acquisitions courant 2025
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles			
<i>Total immobilisations incorporelles</i>			
Immobilisations corporelles			
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>			
Immobilisations financières			
Participations	690 463 791		287 042 347
Autres titres immobilisés			
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille			
Prêts et autres immobilisations financières	51 816 200		3 911 117
<i>Total immobilisations financières</i>	742 279 991		290 953 464
TOTAL GENERAL	742 279 991		290 953 464

	Diminutions		Valeur brute fin 2025	Valeur d'origine
	Virements courant 2025	Cessions courant 2025		
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles				
<i>Total immobilisations incorporelles</i>				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions :				
- Sur sol propre				
- Sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et amgt des const.				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles :				
- Installations générales, agencements et amgt divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				
<i>Total immobilisations corporelles</i>				
Immobilisations financières				
Participations		314 420 731	663 085 406	663 085 406
Autres titres immobilisés				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Prêts et autres immobilisations financières			55 727 317	55 727 317
<i>Total immobilisations financières</i>		314 420 731	718 812 723	718 812 723
TOTAL GENERAL		314 420 731	718 812 723	718 812 723

IMMOBILISATIONS (SUITE)

	Ventilation des augmentations				
	Virements		Entrées		
	De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement et de développement					
Autres postes d'immobilisations incorporelles					
Total immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles					
Terrains					
Constructions :					
- Constructions sur sol propre					
- Constructions sur sol d'autrui					
- Installations générales, agencements, ...					
Installations techniques, matériel et outillages industriels					
Autres immobilisations corporelles :					
- Installations générales, agencements, ...					
- Matériel de transport					
- Matériel de bureau et mobilier informatique					
- Emballages récupérables et divers					
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes					
Total immobilisations corporelles					
Immobilisations financières					
Participations			287 042 347		
Autres titres immobilisés					
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille					
Prêts et autres immobilisations financières			3 911 117		
Total immobilisations financières			290 953 464		
TOTAL GENERAL			290 953 464		

	Ventilation des diminutions				
	Virements		Sorties		
	De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors service
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement et de développement					
Autres postes d'immobilisations incorporelles					
Total immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles					
Terrains					
Constructions :					
- Constructions sur sol propre					
- Constructions sur sol d'autrui					
- Installations générales, agencements, ...					
Installations techniques, matériel et outillages industriels					
Autres immobilisations corporelles :					
- Installations générales, agencements, ...					
- Matériel de transport					
- Matériel de bureau et mobilier informatique					
- Emballages récupérables et divers					
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes					
Total immobilisations corporelles					
Immobilisations financières					
Participations			314 420 731		
Autres titres immobilisés					
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille					
Prêts et autres immobilisations financières					
Total immobilisations financières			314 420 731		
TOTAL GENERAL			314 420 731		

PROVISIONS

Nature des provisions	Montant au début 2025	Augmentations Dotations de l'exercice	Diminutions		Autres mouvements	Montant à la fin 2025
			Utilisées au cours de l'ex.	Non utilisées au cours de l'ex.		
Provisions réglementées						
Amortissements dérogatoires						
Autres provisions réglementées						
TOTAL PROVISIONS REGLEMENTEES						
Provisions pour risques et charges						
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						
Provisions sur autres garanties données						
Provisions pour contentieux						
Provisions sur opérations						
Provisions pour perte à terminaison						
Provisions pour pertes sur contrats						
Provisions pour perte latente sur instruments financiers						
Provisions pour situation nette négative		367 039	5 147		5 147	367 039
Provisions pour autres risques financiers						
Provisions sur sociétés dissoutes ou liquidées						
Provisions pour charges sur actions gratuites						
Autres provisions pour risques d'exploitation						
Autres provisions pour risques exceptionnels						
<i>Sous total provisions pour risques</i>		367 039	5 147		5 147	367 039
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						
Provisions pour remise en état						
Provisions pour restructurations						
Provisions pour charges sur actions gratuites						
Provisions pour situation nette négative	5 147				(5 147)	
Autres provisions pour charges d'exploitation						
Autres provisions pour charges exceptionnelles						
<i>Sous total provisions pour charges</i>	5 147				(5 147)	
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	5 147	367 039	5 147			367 039
Provisions pour dépréciation						
Sur immobilisations incorporelles						
Sur immobilisations corporelles						
Sur immobilisations de titres mis en équivalence						
Sur immobilisations de titres de participation	195 471 691	77 560 887	155 386 956			117 645 622
Sur autres immobilisations financières	38 047 730	3 025 368				41 073 098
<i>Sous total sur immobilisations</i>	<i>233 519 421</i>	<i>80 586 255</i>	<i>155 386 956</i>			<i>158 718 720</i>
Sur stocks et en-cours						
Sur comptes clients						
Autres provisions pour dépréciations						
TOTAL PROVISIONS POUR DEPRECIATION	233 519 421	80 586 255	155 386 956			158 718 720
TOTAL GENERAL	233 524 568	80 953 294	155 392 103			159 085 759
Dont dotations et reprises d'exploitation						
Dont dotations et reprises financières		80 953 294	155 392 103		0	
Dont dotations et reprises exceptionnelles						
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice						

ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES

ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an	N-1
Actif immobilisé				
Créances rattachées à des participations	306 613 261	306 613 261		361 346 738
Prêts (1) (2)	55 727 317	55 727 317		50 393 126
Autres immobilisations financières				1 423 075
Total actif immobilisé	362 340 578	362 340 578		413 162 938
Clients douteux ou litigieux				133 217
Autres créances clients	133 217	133 217		
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	11 579	11 579		11 579
Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Divers				
Groupe et associés (2)	14 923 587	14 923 587		7 951 715
Débiteurs divers	53 408 551	53 408 551		24 127 755
Total actif circulant	68 476 933	68 476 933		32 224 266
Charges constatées d'avance				
TOTAL DES CREANCES	430 817 511	430 817 511		445 387 204
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(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	780	780			199
- à + de un an					
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	234 243 340	234 243 340			196 031 010
Fournisseurs et comptes rattachés	274 068	274 068			348 770
Personnel et comptes rattachés					
Sécurité sociale et autres org. sociaux					
Impôts sur les bénéfices					
Taxe sur la valeur ajoutée					
Obligations cautionnées					
Autres impôts, taxes et assimilés					
Dettes sur immob. et comptes rattachés					
Groupe et associés (2)	28 811 797	28 811 797			45 554 330
Autres dettes	24 954 720	24 954 720			31 114 892
Dette représentative de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
TOTAL DES DETTES	288 284 705	288 284 705			273 049 202
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice		384			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice					
(2) Montant des emprunts et dettes dus aux associés personnes physiques					

PRODUITS À RECEVOIR

	2025	2024
Immobilisations financières		
Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Autres immobilisations financières		1 423 075
Total immobilisations financières		1 423 075
Créances		
Clients et comptes rattachés		
Autres créances	54 830 774	23 547 233
<i>Dont Quote-parts de bénéfices à recevoir SCCV SNC</i>	52 751 929	23 456 240
Total créances	54 830 774	23 547 233
Disponibilités et divers		
Autres titres		
Instruments financiers à terme et jetons détenus		
Disponibilités	7	13
Total disponibilités et divers	7	13
TOTAL	54 830 781	24 970 321

CHARGES A PAYER

	2025	2024
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	780	199
Emprunts et dettes financières divers	10 451 747	17 830 734
Instruments financiers à terme		
Total dettes financières	10 452 527	17 830 933
Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	67 903	84 729
<i>Dont factures à recevoir prix de revient des programmes</i>		
Dettes fiscales et sociales		
Total dettes d'exploitation	67 903	84 729
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	15 048 289	35 652 105
<i>Dont Quote-parts de pertes à payer SCCV SNC</i>	14 696 624	35 424 434
Total dettes diverses	15 048 289	35 652 105
TOTAL	25 568 719	53 567 767

BILAN ACTIF

	2024		
	Brut	Amortissements Provisions	Net
Capital souscrit non appelé			
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement			
Frais de développement			
Concessions, brevets et droits similaires			
Fonds commercial			
Autres immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Total des immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles			
Terrains			
Constructions			
Installations techniques, matériel et outillage industriels			
Autres immobilisations corporelles			
Immobilisations en cours			
Avances et acomptes			
Total des immobilisations corporelles			
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	329 117 053	195 471 691	133 645 362
Créances rattachées à des participations	361 346 738		361 346 738
Autres titres immobilisés			
Prêts	50 393 126	38 047 730	12 345 395
Autres immobilisations financières	1 423 075		1 423 075
Total des immobilisations financières	742 279 991	233 519 421	508 760 570
ACTIF IMMOBILISE	742 279 991	233 519 421	508 760 570
Stocks			
Matières premières, approvisionnements			
En cours de production de biens			
En cours de production de services			
Produits intermédiaires et finis			
Marchandises			
Total des stocks			
Créances			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Clients et comptes rattachés	133 217		133 217
Autres créances	32 091 049		32 091 049
Capital souscrit et appelé, non versé			
Total des créances	32 224 266		32 224 266
Disponibilités et divers			
Valeurs mobilières dont actions propres :			
Disponibilités	89 582		89 582
Total des disponibilités et divers	89 582		89 582
Charges constatées d'avance			
ACTIF CIRCULANT	32 313 848		32 313 848
Frais d'émission d'emprunt à étaler			
Primes de remboursement des obligations			
Ecart de conversion actif			
TOTAL GENERAL	774 593 839	233 519 421	541 074 418

COMPTE DE RESULTAT

	2024		
	France	Export	Total
Vente de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de services			
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS			
Production stockée			
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			
Autres produits			2 000
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (2)			2 000
Charges externes			
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			62 440
Total charges externes			62 440
Impôts, taxes et versements assimilés			2 353
Charges de personnel			
Salaires et traitements			
Charges sociales			
Total charges de personnel			
Dotations d'exploitation			
Dotations aux amortissements sur immobilisations			
Dotations aux provisions sur immobilisations			
Dotations aux provisions sur actif circulant			
Dotations aux provisions pour risques et charges			
Total dotations d'exploitation			
Autres charges			5 000
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION			69 793
RESULTAT D'EXPLOITATION			(67 793)
Opérations en commun			
Bénéfice attribué ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
Produits financiers			
Produits financiers de participations			49 849 353
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			52 374
Autres intérêts et produits assimilés			22 791
Reprises sur provisions et transferts de charges			117 000 502
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS			166 925 020
Charges financières			
Dotations financières aux amortissements et provisions			105 790 806
Intérêts et charges assimilées			55 418 237
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES			161 209 042
RESULTAT FINANCIER			5 715 977
RESULTAT COURANT			5 648 184

COMPTE DE RESULTAT (Suite)

	2024
Produits exceptionnels	
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	(12 874)
Reprises sur provisions et transferts de charges	
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	(12 874)
Charges exceptionnelles	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 023
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 023
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(13 897)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	
Impôts sur les bénéfices	(4 200)
TOTAL DES PRODUITS	166 914 146
TOTAL DES CHARGES	161 275 658
BENEFICE ou PERTE	5 638 487

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
Filiales et participations (détentions supérieures à 50%)										
SAS ALTA CINE INVESTISSEMENT	1 000 000	(104 873)	100,00%	1 000 000	953 086				(57 570)	
ALTA DELCASSE	15 593 710	(3 712 655)	100,00%	35 385 318	1	5 000 001	5 000 001		(5 381 331)	
ALTA CONCORDE	1 000	92 731	100,00%	100 000	84 063	4 945 228	4 945 228		5 261	
CERIM	3 000	253 997	100,00%	2 693 522	237 168	1 124 893	1 124 893	5 151 506	432 920	
SOFADEP	1 000	633 233	100,00%	2 422 326	634 233	185 719	185 719	698 474	75 002	
COGEDIM	42 983 490	128 543 598	100,00%	162 563 424	162 563 424	8 654 022	8 654 022		41 552 291	
HISTOIRE & PATRIMOINE	779 800	13 372 448	100,00%	88 502 062	33 702 097	104 520 238	104 520 238	13 307	(31 598 228)	
VALEUR PLUS	1 260 000	7 522 748	100,00%	10 535 874	8 795 112				37 093	1 800 000
ALTAREA DEVELOPPEMENT URBAIN	10 000 000	(435 891)	100,00%	9 999 999	9 999 999	1 114 965	1 114 965	27 500	(435 891)	(435 891)
COGEDIM PROMOTION	1 000 000	19 759 740	100,00%	999 999	999 999	20 657 982	20 657 982	193 018 782	19 759 740	19 759 720
ALTAREA COGEDIM GRANDS PROJETS	1 000 000	1 626 590	100,00%	999 999	999 999			37 638 879	1 626 590	1 626 588
ALTAREA COGEDIM REGIONS	1 000 000	22 574 254	100,00%	999 999	999 999			139 411 118	22 574 254	22 574 231
ALTA PRO CIG	10 000	(230)	99,99%	9 999	9 999				(230)	(230)
SNC ALTA LU VITRY	10 000	483 116	99,99%	9 999	9 999	16 859 835	16 859 835	582 604	483 116	483 067
COEUR MOUGINS	10 000	637 463	99,99%	12 151	9 999	14 598 736	14 598 736	23 882 071	637 463	637 399
ALTA VAI HOLDCO A	17 918 000	(59 074 152)	99,96%	18 452 788		46 760 956	5 687 858		(3 212 638)	
ALTAREA ENTREPRISE HOLDING	250 000	(4 768 005)	99,90%	249 750	249 750	36 675 253	36 675 253		(4 768 005)	(4 964 696)
SNC WATT	1 000	6 424 674	99,90%	999	999			71 409 781	6 424 674	6 418 249
SNC ALTAREA LOGISTIQUE	100 000	(81 034)	99,90%	99 900	99 900	18 667 436	18 667 436		(81 034)	(80 953)
ALTA ORGEVAL	1 000	134 672	99,90%	999	999	37 052 507	37 052 507	1 795 041	134 672	134 538
SAUSSURE PARIS 17	1 000	805 171	99,90%	999	999	10 515 551	10 515 551	987 880	805 171	804 366
SNC NIDA	1 000	(1 270 505)	99,90%	999	999	4 702 617	4 702 617	2 045 688	(1 270 505)	(1 269 234)
SNC MARSEILLE MICHELET	1 000	122 690	99,90%	999	999			453 308	122 690	122 568
SNC MASSY PLACE DU GRAND OUEST	1 000	53 842	99,90%	999	999				53 842	53 788
SNC TOULON METROPOLITAIN	1 000	45 815	99,90%	999	999				45 815	45 769
ISSY COEUR DE VILLE SNC	1 000	(1 532 279)	99,90%	999	999	222 138	222 138	2 304 974	(1 532 279)	(1 530 747)
ISSY COEUR DE VILLE COMMERCE	1 000	(2 791)	99,90%	999	999				(2 791)	(2 788)
SNC ALTAREA LOGISTIQUE URBAIN MANAGEMENT	100 000	(913 085)	99,90%	99 900	99 900	794 617	794 617	(31 982)	(913 085)	(912 172)
SNC ALTA ENR MANAGEMENT			99,90%	99 900	99 900	4 723 416	4 723 416			(5 609 751)
COGEDIM OFFICE PARTNERS	13 525 184	8 793 208	88,25%	17 559 829	17 559 829	15 522 184	15 522 184		(439 960)	15 039 340
SAS VILLECRESNES D'ATTILLY	1 000	88 496	70,00%	700	700			3 294	49 797	
Filiales et participations (détentions entre 10% et 50%)										
SNC GERLAND 1			50,00%	1 000	1 000	7 531	7 531			
MINI WORLD LYON			34,43%	2 000 000						
SAS TOULON HOTEL LIBERTE			20,00%	420 000	331 172	68 394	68 394			
Filiales et participations (détentions inférieures à 10%)				1 244 718	376 204	3 498 936	3 498 936			(28 402)
TOTAL				356 472 146	238 826 523	356 873 153	315 800 055			54 664 758

ANNEXE 2

COMPTES SOCIAUX DE LA SOCIETE ABSORBEE ARRETES AU 31 DECEMBRE 2025

COGEDIM

COMPTES ANNUELS AU 31/12/2025

SAS

au capital de 42 983 490,00 €

87 RUE DE RICHELIEU

75002 PARIS

SIREN 054500814

BILAN ACTIF

	31/12/2025			31/12/2024
	Brut	Amortissements Provisions	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement (II)				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	45 000		45 000	45 000
Fonds commercial (1)	160 605 954	6 292 240	154 313 714	154 313 714
Autres immobilisations incorporelles	66 600 000		66 600 000	66 600 000
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
Total des immobilisations incorporelles	227 250 954	6 292 240	220 958 714	220 958 714
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	86 138	9 014	77 124	77 124
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				
Total des immobilisations corporelles	86 138	9 014	77 124	77 124
Immobilisations financières (2)				
Participations	200 972 910	24 851 299	176 121 611	45 353 207
Créances rattachées à des participations	143 193 438		143 193 438	203 848 996
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
Total des immobilisations financières	344 166 348	24 851 299	319 315 049	249 202 203
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (III)	571 503 440	31 152 553	540 350 887	470 238 042
Stocks				
Matières premières et autres approvisionnements				
En cours de production				
Produits finis				
Marchandises				
Total des stocks				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	383 881		383 881	32 051
Autres créances	80 867 061		80 867 061	77 890 541
Charges constatées d'avance				
Capital souscrit et appelé, non versé				
Total des créances	81 250 943		81 250 943	77 922 593
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	51 304		51 304	175 521
Total des valeurs mobilières de placement	51 304		51 304	175 521
TOTAL ACTIF CIRCULANT (IV)	81 302 247		81 302 247	78 098 114
Frais d'émission des emprunts (V)				
Primes de remboursement des emprunts (VI)				
Ecarts de conversion et différences d'évaluation (VII)				
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I + II + III + IV + V + VI + VII)	652 805 686	31 152 553	621 653 134	548 336 155
(1) dont droit au bail (brut)				
(2) dont à moins d'un an (brut)	143 193 438			203 848 996
(3) dont à moins d'un an (brut)	81 250 943			77 922 593

BILAN PASSIF

	31/12/2025	31/12/2024
Capital social ou individuel Dont versé : 42 983 490	42 983 490	30 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	73 383 342	38 762 732
Ecarts de réévaluation		
Ecarts d'équivalence		
Réserves		
Réserve légale	3 000 000	3 000 000
Réserves statutaires ou contractuelles	12 343	
Réserves réglementées		12 343
Autres réserves		
Report à nouveau	10 595 622	17 877 384
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	41 552 291	9 718 238
Acomptes sur dividendes		
Total situation nette	171 527 088	99 370 697
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I)	171 527 088	99 370 697
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES (II)		
Provisions pour risques	935 972	97 178
Provisions pour charges		838 795
TOTAL DES PROVISIONS (III)	935 972	935 972
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 265	1 470
Emprunts et dettes financières divers (2)	70 370 316	382 948 180
Instruments financiers à terme		
Total dettes financières	70 371 581	382 949 649
Dettes d'exploitation		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 998	3 256
Dettes fiscales et sociales		
Total dettes d'exploitation	2 998	3 256
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	198 980	400 999
Autres dettes	378 616 514	64 675 582
Total dettes diverses	378 815 494	65 076 581
Produits constatés d'avance		
TOTAL DES DETTES (1) (IV)	449 190 073	448 029 486
Ecarts de conversion et différences d'évaluation (VI)		
TOTAL GENERAL DU PASSIF (I + II + III + IV + V + VI)	621 653 134	548 336 155
(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes)	449 190 073	448 029 486
(2) Dont emprunts participatifs		

COMPTE DE RESULTAT

	2025	2024
Vente de marchandises Production vendue		
Montant net du chiffre d'affaires		
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles Autres produits		9
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)		9
Achat de marchandises Variation de stock (marchandises) Achat de matières premières et autres approvisionnements Variation de stock (matières premières et approvisionnements) Autres achats et charges externes (1)	38 561	30 093
Total charges externes	38 561	30 093
Impôts, taxes et versements assimilés	4 465	568
Salaires et traitements Charges sociales		
Total charges de personnel		
Dotations aux amortissements sur immobilisations Dotations aux provisions sur immobilisations Dotations aux provisions sur actif circulant Dotations aux provisions		
Total dotations d'exploitation		
Valeur comptable des immobilisations incorporelles et corporelles cédées Autres charges	0	9 895
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	43 026	40 557
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	(43 026)	(40 547)
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III) Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		
TOTAL DES QUOTE-PARTS DES OPERATIONS EN COMMUN		
Produits financiers		
De participation (2)	81 231 915	78 694 396
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)		
Autres intérêts et produits assimilés (2)	13 859	521 702
Reprises sur dépréciations et provisions		3 251 017
Différences positives de change		
Produits des cessions d'immobilisations financières	10	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)	81 245 784	82 467 115
Charges financières		
Dotations financières aux amortissements et provisions	11 836 135	843 795
Intérêts et charges assimilées (3)	21 390 161	74 793 659
Différences négatives de change		
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	10	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES (VI)	33 226 306	75 637 454
RESULTAT FINANCIER (V - VI)	48 019 478	6 829 661
RESULTAT COURANT avant impôts (I - II + III - IV + V - VI)	47 976 452	6 789 114
Produits exceptionnels (VII)		15 170 202
Charges exceptionnelles (VIII)		11 147 311
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		4 022 891
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	6 424 161	1 093 767
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	81 245 784	97 637 326
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	39 693 492	87 919 088
BENEFICE ou PERTE	41 552 291	9 718 238
(1) Y compris : - Redevances de crédit-bail mobilier - Redevances de crédit-bail immobilier		
(2) Dont produits concernant les entités liées	3 806 872	78 750 759
(3) Dont intérêts concernant les entités liées	19 013 687	74 966 209

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

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 :	31/12/2025
Total du bilan	621 653 133,59 €
Chiffre d'affaires	
Résultat net comptable	41 552 291,31 €

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

RESULTAT DE L'EXERCICE

Le résultat net social de l'exercice 2025 est un bénéfice de 41 552 291 euros comparé à un bénéfice de 9 718 238 euros en 2024.

OPERATIONS SUR LE CAPITAL

Apport des titres de la société ALTAREA PROMOTION MANAGEMENT par la société ALTAFaubourg

La société ALTA FAUBOURG a apporté à la société le 24 avril 2025 l'intégralité de sa participation dans la société ALTAREA PROMOTION MANAGEMENT, représentant 100% des titres. Les actions apportées ont été comptabilisées dans les comptes de la société pour leur valeur nette comptable au 31 décembre 2024, soit la somme de 34.000.000 euros, et ont été rémunérées par l'attribution de 218.872 actions nouvelles de quinze euros de valeur nominale. La différence entre la valeur des actions apportées et le montant nominal de l'augmentation de capital de 3.283.080 euros, soit 30.716.920 euros, constitue une prime d'apport qui a été portée au compte « Prime d'émission, d'apport, de fusion ».

Apport des titres de la société WPI PROJETS par la société ALTAFaubourg

La société ALTA FAUBOURG a apporté à la société le 15 mai 2025 l'intégralité de sa participation dans la société WPI PROJETS, représentant 100% des titres. Les actions apportées ont été comptabilisées dans les comptes de la société pour leur valeur nette comptable au 31 décembre 2024, soit la somme de 9.992.099,70 euros, et ont été rémunérées par l'attribution de 613,426 actions nouvelles de quinze euros de valeur nominale. La différence entre la valeur des actions apportées et le montant nominal de l'augmentation de capital de 9.201.390 euros, soit 790.709,70 euros, constitue une prime d'apport qui a été portée au compte « Prime d'émission, d'apport, de fusion ».

Apport des titres de la société ALTAREA SOLUTIONS & SERVICES par la société ALTAFaubourg

La société ALTA FAUBOURG a apporté à la société l'intégralité de sa participation dans la société ALTAREA SOLUTIONS & SERVICES, représentant 100% des titres. Au 31 décembre 2024, ALTA FAUBOURG détenait 99,9% du capital d'ALTAREA SOLUTIONS & SERVICES, soit 999 parts sociales d'une valeur nominale de 1 euro chacune pour un montant total de 999 euros. Le 19 mars 2025, une augmentation de capital par compensation de créances a été réalisée pour un montant de 2.497.500 euros. Le 22 avril 2025, ALTA FAUBOURG a acquis deux parts pour un montant de 2.501 euros, portant ainsi sa participation à 100%. Les titres apportés ont été comptabilisés dans les comptes de la société pour leur valeur d'acquisition totale de 3.612.000 euros et ont été rémunérés par l'attribution de 33.268 actions nouvelles de quinze euros de valeur nominale. La différence entre la valeur des actions apportées et le montant nominal de l'augmentation de capital de 499.020 euros, soit 3.112.980 euros, constitue une prime d'apport qui a été portée au compte « Prime d'émission, d'apport, de fusion ».

AUTRES FAITS CARACTERISTIQUES

Apport des titres de la société ALTAREA LOGISTIQUE par la société ALTAREA PROMOTION MANAGEMENT

La société ALTAREA PROMOTION MANAGEMENT a apporté à la société le 15 avril 2025 l'intégralité de sa participation dans la société COGEDIM, représentant 100% des titres. Les actions apportées ont été comptabilisées dans les comptes de la société pour leur valeur nette comptable au 31 décembre 2024, soit la somme de 115.750.034 euros, et ont été rémunérées par l'attribution de 5.639.777 actions nouvelles d'un euro de valeur nominale. La différence entre la valeur des actions apportées et le montant nominal de l'augmentation de capital de 5.639.777 euros constitue une prime d'apport qui a été portée au compte « Prime d'émission, d'apport, de fusion ».

CONTEXTE ECONOMIQUE

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

OPERATIONS SUR LES PARTICIPATIONS

Soucription au capital ou prise de participations

Dénomination sociale	Formue juridique	% souscrit / acquis
ALTAREA PROMOTION MANAGEMENT	SAS	100,0000%
ALTAREA SOLUTIONS & SERVICES	SAS	100,0000%
CONCORDE RICHELIEU	SCCV	0,1000%
SCCV WINTZENHEIM LOTISSEMENT FLACHSLAND	SCCV	0,1000%
W-PI PROJETS	SNC	99,9821%

Cession de titres

Dénomination sociale	% cédé	Prix de cession	Valeur nette comptable	Plus (moins) value
SNC RIVIERE SEINE	-1,00%	10	10	
TOTAL		10	10	

Le prix de cession et la valeur nette comptable de la participation cédée sont inscrits au résultat financier respectivement dans les lignes Produits des immobilisations financières cédées et Valeurs comptables des immobilisations financières cédées.

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

Les sociétés suivantes dont la société détenait des parts ont été liquidées ou ont fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine dans la société :

SNC COGEDIM GESTION, SNC COVALENS

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.

L'entreprise déroge-t-elle aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels ?	OUI	
	NON	✓

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	✓
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 COMPTABLES

CHANGEMENT DE REGLEMENTATION COMPTABLE

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

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

Les principaux changements concernent notamment :

- la modernisation de la présentation du bilan et du compte de résultat : application de nouveaux modèles de bilan et de compte de résultat
- l'évolution de la notion de résultat exceptionnel : le résultat exceptionnel est désormais réservé aux produits et charges directement liés à un événement "majeur et inhabituel", aux écritures d'origine purement fiscale (au sens du PCG) et aux impacts de changements de méthode / corrections d'erreurs ; les éléments qui ne correspondent plus à cette définition sont reclassés dans le résultat courant en résultat d'exploitation ou résultat financier selon leur nature ;
- la suppression de la technique du "transfert de charges" ; les remboursements/indemnités sont classés directement dans les comptes concernés.

Les nouvelles dispositions s'appliquent à compter de l'exercice ouvert au 1er janvier 2025 sans retraitement des comptes antérieurs sauf reclassements nécessaires pour présenter l'exercice 2024 selon les nouveaux modèles. Aucun reclassement n'a été nécessaire pour la présentation comparative de l'exercice 2024 selon les nouveaux modèles.

Les états financiers 2024 publiés figurent en annexe.

CHANGEMENT DE METHODE A L'INITIATIVE DE LA SOCIETE

Néant.

CHANGEMENT D'ESTIMATION

Néant.

CORRECTIONS D'ERREURS

Néant.

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran provoquent une instabilité sur l'économie mondiale. Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur l'activité de la société et ses résultats.

A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026, et ils seraient, en tout état de cause, sans conséquence sur la continuité d'exploitation.

AUTRES INFORMATIONS

1. INFORMATIONS SUR LES CAPITAUX PROPRES

Composition du capital social

Capital social :	42 983 490 €
Nombre :	2 865 566
Valeur nominale :	15,00 €

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 du résultat de l'exercice antérieur	Aug. / soucription de capital	Réduction de capital	Autres movts. et résultat de l'exercice	31/12/2025
Capital social	30 000 000		12 983 490			42 983 490
Prime d'émission fusion apport	38 762 732		34 620 610			73 383 342
Ecart de réévaluation						
Ecart d'équivalence						
Réserve légale	3 000 000					3 000 000
Réserves statutaires ou contractuelles	12 343					12 343
Réserves réglementées						
Autres réserves						
Report à nouveau	17 877 384	(7 281 762)				10 595 622
Résultat	9 718 238	(9 718 238)			41 552 291	41 552 291
Acomptes sur dividendes						
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
Total	99 370 697	(17 000 000)	47 604 100		41 552 291	171 527 088

Détail des mouvements :

Apport des titres W-PI PROJETS	9 992 100
Apport des titres ALTAREA PROMOTION MANAGEMENT	34 000 000
Apport des titres ASS	3 612 000

2. INFORMATIONS SUR LE BILAN

Bilan synthétique

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2025
Immobilisations incorporelles	220 959	220 959
Immobilisations corporelles	77	77
Immobilisations financières	249 202	319 315
Créances	77 923	81 251
Disponibilités et comptes de trésorerie	176	51
Total actif	548 336	621 653
Capitaux propres	99 371	171 527
Provisions pour risques et charges	936	936
Dettes financières	382 950	70 372
Dettes d'exploitation	3	3
Dettes diverses	65 077	378 815
Total passif	548 336	621 653

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

Immobilisations incorporelles

Au 31 décembre 2025, la valeur brute des immobilisations incorporelles s'élève à 227 250 954 euros (dont 220 913 714 euros d'actifs incorporels résultant de la fusion). En application de l'article 745 – 6 du PCG, le mali technique de 220 913 714 euros a été reclassé dans les sous comptes des actifs sous-jacents correspondants :

- Mali de fusion – Marque : 66 600 000 €
- Mali de fusion – Fonds de commerce : 154 313 714 €

Conformément aux modalités d'amortissement des fonds commerciaux, le mali affecté n'est pas amorti en application de la présomption (prévue par le Plan comptable général) selon laquelle sa durée d'utilisation n'est pas limitée.

Conformément aux modalités de dépréciation des fonds commerciaux, un test de dépréciation est réalisé tous les ans afin d'identifier une éventuelle perte de valeur entraînant le cas échéant une dépréciation.

Le calcul de la valeur d'inventaire est fondé sur une évaluation basée sur les flux de trésorerie futurs actualisés réalisés à partir de budget pluriannuel établis par la Direction et un taux d'actualisation intégrant le taux de rendement attendu par un investisseur dans le domaine d'activité concerné. Cette méthode peut être rapprochée de la valeur de marché qui serait calculée par référence à des transactions similaires récentes ou à partir d'évaluation réalisées par des experts.

La valeur d'inventaire retenue justifie l'absence de dépréciation.

Evolution des valeurs brutes (en milliers d'euros)	31/12/2024	Aug.	Dim.	31/12/2025
Autres postes d'immobilisations incorporelles	227 251			227 251
Fonds de commerce	160 606			160 606
Autres immobilisations incorporelles (1)	66 645			66 645
Total valeurs brutes	227 251			227 251
(1) Dont concessions, brevets et licences	45			45

Evolution des amortissements et provisions (en milliers d'euros)	31/12/2024	Dotation	Reprise	31/12/2025
Autres postes d'immobilisations incorporelles	(6 292)			(6 292)
Fonds de commerce	(6 292)			(6 292)
Total amortissements	6 292			(6 292)
Total amortissements et provisions	6 292			(6 292)

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.

Evolution des valeurs brutes (en milliers d'euros)	31/12/2024	Aug.	Dim.	31/12/2025
Autres immobilisations corporelles	86			86
Total valeurs brutes	86			86

Evolution des amortissements et provisions (en milliers d'euros)	31/12/2024	Dotation	Reprise	31/12/2025
Autres immobilisations corporelles	(9)			(9)
Total amortissements	(9)			(9)
Total amortissements et provisions	(9)			(9)

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.	31/12/2025
Participations	58 368	142 701	(96)	200 973
Créances rattachées à des participations	203 849	38 768	(99 423)	143 193
Total valeurs brutes	262 217	181 468	(99 519)	344 166

Evolution des provisions (en milliers d'euros)	31/12/2024	Dotation	Reprise	Autres mvts	31/12/2025
Participations	(13 015)	(11 836)			(24 851)
Total provisions	(13 015)	(11 836)			(24 851)

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.

En milliers d'euros	31/12/2024			31/12/2025		
	Brut	Provision	Net	Brut	Provisions	Net
Créances clients	32		32	384		384
Autres créances	77 891		77 891	80 867		80 867
Total	77 923		77 923	81 251		81 251

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 litiges en cours,
- les conséquences d'événements connus sur l'exercice.

Nature des provisions (en milliers d'euros)	31/12/2024	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Autres (1)	31/12/2025
Provisions pour risques	97				839	936
Provisions pour charges	839				(839)	
TOTAL	936					936

(1) Reprise des provisions des sociétés fusionnées ou tupées et reclassement des provisions par nature.

Emprunts et dettes financières divers

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2025
Compte-courants actionnaires ou associés	382 744	69 657
Autres emprunts et dettes financières divers	204	713
Total valeurs brutes	382 948	70 370

3. INFORMATIONS SUR LE RESULTAT

Compte de résultat synthétique

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2025
Résultat d'exploitation	(41)	(43)
Quote-part des opérations faites en commun		
Résultat financier	6 830	48 019
Résultat exceptionnel	4 023	
Impôt sur les bénéfices	(1 094)	(6 424)
Résultat net	9 718	41 552

Résultat financier

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2025
Revenus des titres de participation		3 502
Revenus sur autres formes de participation (QP de bénéfices SNC SCCV)	70 981	77 424
Revenus des créances rattachées à des participations	7 713	305
Revenus des avances de trésorerie	200	12
Total produits de participations	78 894	81 244
Intérêts des comptes courants et des dépôts débiteurs	181	2
Produits des cessions d'immobilisations financières		0
Autres produits financiers		
dont : boni de fusion ou liquidation	141	
Total autres produits financiers	141	
Reprises financières sur provisions et transferts de charges		
dont : reprises sur provisions sur immobilisations financières	3 251	
Total reprises sur provisions et transferts de charges	3 251	
Produits financiers	82 467	81 246
Intérêts des emprunts et dettes		
dont : intérêts des emprunts et dettes assimilées	(4)	(2)
dont : Intérêts des emprunts et dettes rattachées à des participation	(25 347)	(19 089)
dont : Intérêts sur avances de trésorerie	(16)	(3)
Total charges d'intérêts	(25 366)	(19 094)
QP de pertes dans les SNC SCCV	(49 412)	(2 297)
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		(0)
Autres charges financières		
dont : mali de fusion ou liquidation	(16)	
Total autres charges financières	(16)	
Dotations financières aux amortissements et provisions		
dont : dotations aux provisions sur immobilisations financières	(5)	(11 836)
dont : dotations aux provisions pour situation nette négative	(839)	
Total dotations financières aux amortissements et provisions	(844)	(11 836)
Charges financières	(75 637)	(33 226)
Résultat financier	6 830	48 019

Résultat exceptionnel

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2025
Prix de cession des titres	9 810	
Reprises aux autres provisions pour risques à nature exceptionnelle	5 360	
Produits exceptionnels	15 170	
Valeur nette comptable des titres	(4 997)	
Valeur nette comptable des autres immobilisations financières	(6 150)	
Charges exceptionnelles	(11 147)	
Résultat exceptionnel	4 023	

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 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	31/12/2024	31/12/2025
Charge ou produit d'intégration fiscale	(1 452)	(6 553)
Crédits d'impôt	358	129
Réduction d'impôt dons et mécénat	358	129
TOTAL	(1 094)	(6 424)

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	31/12/2024		31/12/2025	
	Base	Impôt (25%)	Base	Impôt (25%)
Décalage dans le temps entre le régime fiscal et le traitement comptable des produits et charges	97	24	97	24
Déficits fiscaux remontés dans l'intégration fiscale	66 974	16 743	40 414	10 103
TOTAL	67 071	16 768	40 511	10 128

IMMOBILISATIONS

	Valeur brute début 2025	Augmentations	
		Réévaluations courant 2025	Acquisitions courant 2025
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles	227 250 954		
<i>Total immobilisations incorporelles</i>	227 250 954		
Immobilisations corporelles			
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	86 138		
- Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes			
<i>Total immobilisations corporelles</i>	86 138		
Immobilisations financières			
Participations	262 217 367		181 468 011
Autres titres immobilisés			
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille			
Prêts et autres immobilisations financières			
<i>Total immobilisations financières</i>	262 217 367		181 468 011
TOTAL GENERAL	489 554 459		181 468 011

	Diminutions		Valeur brute fin 2025	Valeur d'origine
	Virements courant 2025	Cessions courant 2025		
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles			227 250 954	227 250 954
<i>Total immobilisations incorporelles</i>			227 250 954	227 250 954
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions :				
- Sur sol propre				
- Sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et amgt des const.				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles :				
- Installations générales, agencements et amgt divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier			86 138	86 138
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				
<i>Total immobilisations corporelles</i>			86 138	86 138
Immobilisations financières				
Participations		99 519 030	344 166 348	344 166 348
Autres titres immobilisés				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Prêts et autres immobilisations financières				
<i>Total immobilisations financières</i>		99 519 030	344 166 348	344 166 348
TOTAL GENERAL		99 519 030	571 503 440	571 503 440

IMMOBILISATIONS (SUITE)

	Ventilation des augmentations				
	Virements		Entrées		
	De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement et de développement					
Autres postes d'immobilisations incorporelles					
Total immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles					
Terrains					
Constructions :					
- Constructions sur sol propre					
- Constructions sur sol d'autrui					
- Installations générales, agencements, ...					
Installations techniques, matériel et outillages industriels					
Autres immobilisations corporelles :					
- Installations générales, agencements, ...					
- Matériel de transport					
- Matériel de bureau et mobilier informatique					
- Emballages récupérables et divers					
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes					
Total immobilisations corporelles					
Immobilisations financières					
Participations			181 468 011		
Autres titres immobilisés					
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille					
Prêts et autres immobilisations financières					
Total immobilisations financières			181 468 011		
TOTAL GENERAL			181 468 011		

	Ventilation des diminutions				
	Virements		Sorties		
	De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors service
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement et de développement					
Autres postes d'immobilisations incorporelles					
Total immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles					
Terrains					
Constructions :					
- Constructions sur sol propre					
- Constructions sur sol d'autrui					
- Installations générales, agencements, ...					
Installations techniques, matériel et outillages industriels					
Autres immobilisations corporelles :					
- Installations générales, agencements, ...					
- Matériel de transport					
- Matériel de bureau et mobilier informatique					
- Emballages récupérables et divers					
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes					
Total immobilisations corporelles					
Immobilisations financières					
Participations			99 519 030		
Autres titres immobilisés					
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille					
Prêts et autres immobilisations financières					
Total immobilisations financières			99 519 030		
TOTAL GENERAL			99 519 030		

AMORTISSEMENTS

Immobilisations amortissables	Montant début 2025	Augmentations	Diminutions	Montant fin 2025
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement, de recherche et de dév.				
Fonds commercial	6 292 240			6 292 240
Autres immobilisations incorporelles				
<i>Total immobilisations incorporelles</i>	6 292 240			6 292 240
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions :				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Inst générales, agcemnts et améngmt des const.				
Installations techniques, matériel et outillage indust.				
Autres immobilisations corporelles :				
- Installations générales, agencements, amén. divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	9 014			9 014
- Emballages récupérables et divers				
<i>Total immobilisations corporelles</i>	9 014			9 014
TOTAL GENERAL	6 301 254			6 301 254

Immobilisations amortissables	DOTATIONS			REPRISES			Mvt net des amortisse- ments à la fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Immobilisations incorporelles							
Frais d'établissements							
Autres immobilisations incorporelles							
<i>Total immobilisations incorporelles</i>							
Immobilisations corporelles							
Terrains							
Constructions :							
- Constructions sur sol propre							
- Constructions sur sol d'autrui							
- Inst gén., agcemnts et améngmt des const.							
Inst techniques, matériels et outillages							
Autres immobilisations corporelles							
- 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							
TOTAL GENERAL							
TOTAL GENERAL non ventilé							

Charges réparties sur plusieurs exercices	Montant début 2025	Augmentations	Dotations aux amortissements	Montant fin 2025
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				

Les durées et modes d'amortissement sont indiquées dans le § 2 INFORMATIONS SUR LE BILAN.

AMORTISSEMENTS (SUITE)

	Ventilation des dotations				Ventilation des diminutions		
	Compléments liés à une réévaluation	Sur éléments amortis selon mode linéaire	Sur éléments amortis selon autre mode	Dotations exceptionnelles	Eléments transférés à l'actif circulant	Eléments cédés	Eléments mis hors service
Immobilisations incorporelles							
Frais d'établissement et de développement							
Fonds commercial							
Autres postes d'immobilisations incorporelles							
Total immobilisations incorporelles							
Immobilisations corporelles							
Terrains							
Constructions :							
- Constructions sur sol propre							
- Constructions sur sol d'autrui							
- Installations générales, agencements, ...							
Installations techniques, matériel et outillages...							
Autres immobilisations corporelles :							
- Installations générales, agencements, ...							
- Matériel de transport							
- Matériel de bureau et mobilier informatique							
- Emballages récupérables et divers							
Total immobilisations corporelles							
TOTAL GENERAL							

PROVISIONS

Nature des provisions	Montant au début 2025	Augmentations Dotations de l'exercice	Diminutions		Autres mouvements	Montant à la fin 2025
			Utilisées au cours de l'ex.	Non utilisées au cours de l'ex.		
Provisions réglementées						
Amortissements dérogatoires						
Autres provisions règlementées						
TOTAL PROVISIONS REGLEMENTEES						
Provisions pour risques et charges						
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						
Provisions sur autres garanties données						
Provisions pour contentieux						
Provisions sur opérations						
Provisions pour perte à terminaison						
Provisions pour pertes sur contrats						
Provisions pour perte latente sur instruments financiers						
Provisions pour situation nette négative					838 795	838 795
Provisions pour autres risques financiers						
Provisions sur sociétés dissoutes ou liquidées	97 178					97 178
Provisions pour charges sur actions gratuites						
Autres provisions pour risques d'exploitation						
Autres provisions pour risques exceptionnels						
<i>Sous total provisions pour risques</i>	97 178				838 795	935 972
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						
Provisions pour remise en état						
Provisions pour restructurations						
Provisions pour charges sur actions gratuites						
Provisions pour situation nette négative	838 795				(838 795)	
Autres provisions pour charges d'exploitation						
Autres provisions pour charges exceptionnelles						
<i>Sous total provisions pour charges</i>	838 795				(838 795)	
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	935 972					935 972
Provisions pour dépréciation						
Sur immobilisations incorporelles						
Sur immobilisations corporelles						
Sur immobilisations de titres mis en équivalence						
Sur immobilisations de titres de participation	13 015 164	11 836 135				24 851 299
Sur autres immobilisations financières						
<i>Sous total sur immobilisations</i>	13 015 164	11 836 135				24 851 299
Sur stocks et en-cours						
Sur comptes clients						
Autres provisions pour dépréciations						
TOTAL PROVISIONS POUR DEPRECIATION	13 015 164	11 836 135				24 851 299
TOTAL GENERAL	13 951 136	11 836 135				25 787 271
Dont dotations et reprises d'exploitation						
Dont dotations et reprises financières		11 836 135				
Dont dotations et reprises exceptionnelles						
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice						

ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES

ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an	N-1
Actif immobilisé				
Créances rattachées à des participations	143 193 438	143 193 438		203 848 996
Prêts (1) (2)				
Autres immobilisations financières				
Total actif immobilisé	143 193 438	143 193 438		203 848 996
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	383 881	383 881		32 051
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée				
Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Divers				
Groupe et associés (2)	3 511 242	3 511 242		1 044 598
Débiteurs divers	77 355 820	77 355 820		76 845 943
Total actif circulant	81 250 943	81 250 943		77 922 593
Charges constatées d'avance				
TOTAL DES CREANCES	224 444 381	224 444 381		281 771 589
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(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	1 265	1 265			1 470
- à + de un an					
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	70 370 316	70 370 316			332 295 191
Fournisseurs et comptes rattachés	2 998	2 998			3 256
Personnel et comptes rattachés					
Sécurité sociale et autres org. sociaux					
Impôts sur les bénéfices					
Taxe sur la valeur ajoutée					
Obligations cautionnées					
Autres impôts, taxes et assimilés					
Dettes sur immob. et comptes rattachés	198 980	198 980			400 999
Groupe et associés (2)	376 100 565	376 100 565			50 652 989
Autres dettes	2 515 949	2 515 949			64 675 582
Dette représentative de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
TOTAL DES DETTES	449 190 073	449 190 073			448 029 486
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice		712 966			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice					
(2) Montant des emprunts et dettes dus aux associés personnes physiques					

PRODUITS À RECEVOIR

	2025	2024
Immobilisations financières		
Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Total immobilisations financières		
Créances		
Clients et comptes rattachés		
Autres créances	77 341 254	70 578 250
<i>Dont Quote-parts de bénéfices à recevoir SCCV SNC</i>	77 331 390	70 375 142
Total créances	77 341 254	70 578 250
Disponibilités et divers		
Autres titres		
Instruments financiers à terme et jetons détenus		
Disponibilités	116	1 028
Total disponibilités et divers	116	1 028
TOTAL	77 341 370	70 579 279

CHARGES A PAYER

	2025	2024
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 205	1 410
Emprunts et dettes financières divers	566 452	
Instruments financiers à terme		
Total dettes financières	567 658	1 410
Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		1 800
<i>Dont factures à recevoir prix de revient des programmes</i>		
Dettes fiscales et sociales		
Total dettes d'exploitation		1 800
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	2 314 248	50 700 446
<i>Dont Quote-parts de pertes à payer SCCV SNC</i>	2 313 219	50 652 989
Total dettes diverses	2 314 248	50 700 446
TOTAL	2 881 906	50 703 656

BILAN ACTIF

	2024		
	Brut	Amortissements Provisions	Net
Capital souscrit non appelé			
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement			
Frais de développement			
Concessions, brevets et droits similaires	45 000		45 000
Fonds commercial	160 605 954	6 292 240	154 313 714
Autres immobilisations incorporelles	66 600 000		66 600 000
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Total des immobilisations incorporelles	227 250 954	6 292 240	220 958 714
Immobilisations corporelles			
Terrains			
Constructions			
Installations techniques, matériel et outillage industriels			
Autres immobilisations corporelles	86 138	9 014	77 124
Immobilisations en cours			
Avances et acomptes			
Total des immobilisations corporelles	86 138	9 014	77 124
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	58 368 371	13 015 164	45 353 207
Créances rattachées à des participations	203 848 996		203 848 996
Autres titres immobilisés			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Total des immobilisations financières	262 217 367	13 015 164	249 202 203
ACTIF IMMOBILISE	489 554 459	19 316 418	470 238 042
Stocks			
Matières premières, approvisionnements			
En cours de production de biens			
En cours de production de services			
Produits intermédiaires et finis			
Marchandises			
Total des stocks			
Créances			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Clients et comptes rattachés	32 051		32 051
Autres créances	77 890 541		77 890 541
Capital souscrit et appelé, non versé			
Total des créances	77 922 593		77 922 593
Disponibilités et divers			
Valeurs mobilières dont actions propres :			
Disponibilités	175 521		175 521
Total des disponibilités et divers	175 521		175 521
Charges constatées d'avance			
ACTIF CIRCULANT	78 098 114		78 098 114
Frais d'émission d'emprunt à étaler			
Primes de remboursement des obligations			
Ecart de conversion actif			
TOTAL GENERAL	567 652 573	19 316 418	548 336 155

BILAN PASSIF

	2024
Capital social ou individuel Dont versé : 30 000 000	30 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	38 762 732
Ecarts de réévaluation	
Réserve légale	3 000 000
Réserves statutaires ou contractuelles	
Réserves réglementées	12 343
Autres réserves	
Report à nouveau	17 877 384
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	9 718 238
Total situation nette	99 370 697
Subventions d'investissement	
Provisions réglementées	
CAPITAUX PROPRES	99 370 697
Produits des émissions de titres participatifs	
Avances conditionnées	
AUTRES FONDS PROPRES	
Provisions pour risques	97 178
Provisions pour charges	838 795
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	935 972
Dettes financières	
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 470
Emprunts et dettes financières divers	382 948 180
Total dettes financières	382 949 649
Dettes d'exploitation	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 256
Dettes fiscales et sociales	
Total dettes d'exploitation	3 256
Dettes diverses	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	400 999
Autres dettes	64 675 582
Total dettes diverses	65 076 581
Comptes de régularisation	
Produits constatés d'avance	
DETTES	448 029 486
Ecarts de conversion passif	
TOTAL GENERAL	548 336 155

COMPTE DE RESULTAT

	2024		
	France	Export	Total
Vente de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de services			
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS			
Production stockée			
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			
Autres produits			9
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (2)			9
Charges externes			
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			30 093
Total charges externes			30 093
Impôts, taxes et versements assimilés			568
Charges de personnel			
Salaires et traitements			
Charges sociales			
Total charges de personnel			
Dotations d'exploitation			
Dotations aux amortissements sur immobilisations			
Dotations aux provisions sur immobilisations			
Dotations aux provisions sur actif circulant			
Dotations aux provisions pour risques et charges			
Total dotations d'exploitation			
Autres charges			9 895
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION			40 557
RESULTAT D'EXPLOITATION			(40 547)
Opérations en commun			
Bénéfice attribué ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
Produits financiers			
Produits financiers de participations			78 694 396
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			
Autres intérêts et produits assimilés			521 702
Reprises sur provisions et transferts de charges			3 251 017
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS			82 467 115
Charges financières			
Dotations financières aux amortissements et provisions			843 795
Intérêts et charges assimilées			74 793 659
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES			75 637 454
RESULTAT FINANCIER			6 829 661
RESULTAT COURANT			6 789 114

COMPTE DE RESULTAT (Suite)

	2024
Produits exceptionnels	
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	9 810 412
Reprises sur provisions et transferts de charges	5 359 790
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	15 170 202
Charges exceptionnelles	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	11 147 311
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	11 147 311
RESULTAT EXCEPTIONNEL	4 022 891
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	
Impôts sur les bénéfices	1 093 767
TOTAL DES PRODUITS	97 637 326
TOTAL DES CHARGES	87 919 088
BENEFICE ou PERTE	9 718 238

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
Filiales et participations (détentions supérieures à 50%)										
ALTAREA PROMOTION MANAGEMENT	510 000	58 909 407	100,00%	129 096 000	129 096 000	24 695 841	24 695 841	156 197 017	(66 531 271)	18 343
MB TRANSACTIONS	40 000	13 136 287	100,00%	7 638 794	5 479 963			19 760 831	7 645 098	1 500 000
ALTAREA SOLUTIONS & SERVICES	2 000	2 467 208	100,00%	3 612 000	3 612 000	33 500	33 500	2 484 876	(1 118 580)	
COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON	100 000	(281 537)	100,00%	99 999	99 999	14 532 706	14 532 706	25 656 082	(281 537)	(281 534)
CSI	100 000	(323 484)	100,00%	99 999	99 999	851 129	851 129		(323 484)	(323 481)
COGEDIM SAVOIES-LEMAN	385 696	4 798 205	100,00%	8 095 704	3 297 499			80 145 660	4 798 205	4 798 016
COGEDIM PARIS METROPOLE	320 000	40 301 305	100,00%	319 984	319 984	79 107 411	79 107 411	224 009 850	40 301 305	40 390 273
COGEDIM GRENOBLE	155 000	2 757 006	99,99%	12 499 000	8 329 687			9 286 394	2 757 006	2 756 731
W-PI PROJETS	11 171	8 485 342	99,98%	9 992 100	9 992 100			1 297 610	(1 504 119)	(1 503 850)
COGEDIM GRAND LYON	320 000	4 924 801	99,98%	319 920	319 920	10 090 655	10 090 655	49 002 406	4 924 801	4 923 570
COGEDIM EST	53 952	1 642 313	99,97%	8 197 710	8 048 140			7 084 225	149 569	149 527
CC RICHELIEU	1 000	(51 034)	99,90%	999	999			6 231 419	(51 034)	(50 983)
COGEDIM MEDITERRANEE	320 000	3 654 869	99,90%	7 296 143	319 680	1 462 768	1 462 768	45 198 045	3 654 869	3 651 214
COGEDIM MIDI-PYRENEES	15 000	(151 797)	99,90%	14 985	14 985	1 457 904	1 457 904	1 986 550	(151 797)	(151 645)
COGEDIM PACKS	1 000	102 646	99,90%	999	999	440 803	440 803	1 413 263	102 646	102 543
COGEDIM AQUITAINE - PAYS BASQUE	200 000	2 600 126	99,80%	6 304 586	3 704 460			17 117 476	2 600 126	2 594 925
COGEDIM HAUTS-DE-FRANCE	200	1 111 329	99,00%	198	198			16 297 381	1 111 329	1 100 216
COGEDIM PROVENCE	100 000	14 078 316	99,00%	99 000	99 000			140 173 058	14 078 316	13 937 533
COGEDIM ATLANTIQUE	100 000	3 032 929	99,00%	99 000	99 000	191 499	191 499	36 039 177	3 032 929	3 002 600
SAS NOISY B2	1 000	(943 456)	95,00%	950	950				(213 390)	
LIFE INTERNATIONAL - COGEDIM	10 000	283 947	50,10%	9 731	9 731	7 323	7 323		7 298	
Filiales et participations (détentions entre 10% et 50%)										
SARL ASNIERES AULAGNIER	10 000	(1 762 694)	50,00%	5 000		2 349 415	2 349 415		(75 105)	
SNC COEUR D'ORLY PROMOTION	37 000	(1 553)	50,00%	18 500	18 500	282 213	282 213		(1 553)	(776)
SAS QUINTET	50 000		20,00%	10 000		74 772	74 772			
COGEDIM OFFICE PARTNERS	13 525 184	8 793 208	11,75%	7 134 799	3 155 049	5 501 397	5 501 397		(439 960)	2 002 392
Filiales et participations (détentions inférieures à 10%)				6 809	2 768	2 114 101	2 114 101			13 832
TOTAL				200 972 909	176 121 610	143 193 438	143 193 438			78 629 444

Aucun engagement n'a été donné par la société aux filiales et participations détenues.

ANNEXE 3
LISTE DES ENGAGEMENTS HORS BILAN

VILLE / RUE	Type Garantie	GARANT				
			Bénéficiaire	Emission	Echéance	Montant
BOURG-LA-REINE - SITE DE LA FAIENCERIE - Respect innovations et labels	GAPD GROUPE valide	COGEDIM SAS	COMMUNE DE BOURG-LA-REINE	18/12/2025	30/05/2040	400 000,00
CACHAN - Engagement Performances Energétiques & Architecturaux	GAPD GROUPE valide	COGEDIM SAS	SADEV 94	26/11/2025	26/07/2029	1 074 490,00
LE PERREUX-SUR-MARNE - RUE DU BOIS DES JONCS MARINS -	CAUTION GROUPE valide	COGEDIM SAS	VILLE DU PERREUX-SUR-MARNE	30/09/2021	31/03/2029	1 269 675,00
VILLEJUIF "Nouveau Regard" -	GAPD GROUPE valide	COGEDIM SAS	SADEV 94	24/10/2024	31/03/2030	1 283 500,00
CAGNY RUE DE LA CENELLE PHASE 2 (B2) -	CAUTION GROUPE valide	COGEDIM SAS	SAS CLAUDE JEAN INVESTISSEMENT	12/10/2022	30/06/2026	35 000,00
SAINT AUBIN LES ELBEUF SITE REMIPLAST -	GAPD GROUPE valide	COGEDIM SAS	SCI REGINE	02/02/2022	31/05/2027	32 500,00
VICHY BD DES GRAVES - Caution Groupe taxes d'urbanisme	GAPD GROUPE valide	COGEDIM SAS	COGEDIM GRAND LYON	06/05/2026	16/10/2030	94 000,00
CORBEIL ESSONES - indemnités d'immo. -	Caution GROUPE valide	COGEDIM SAS	MOULINS SOUFFLET SA	28/01/2026	30/09/2027	600 000,00
TORCY - ARCHE GUEDON - Caution indemnité d'immobilisation	Caution GROUPE valide	COGEDIM SAS	HABITAT 77 OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE SEINE ET MARNE	18/11/2025	30/08/2026	121 500,00
VILENNES SUR SEINE - Caution indemnité d'immobilisation	Caution GROUPE valide	COGEDIM SAS	SEQUENS	02/02/2026	15/12/2026	608 300,00
NANTERRE EKLO - Caution pour paiement clause pénale	Caution GROUPE valide	COGEDIM SAS	HAUTS DE SEINE HABITAT	03/06/2026	18/06/2027	11 096,00
NANTERRE TOUR 123 - Caution pour paiement clause pénale	Caution GROUPE valide	COGEDIM SAS	HAUTS DE SEINE HABITAT	03/06/2026	30/10/2027	15 337,00

ANNEXE 4

LISTE DES MARQUES

NOM DU DEPOSANT	TYPE DE MARQUE	LOGO	NOM COMPLET MARQUE	NOIR BLANC (NB) COULEUR	PAYS	LISTE DES CLASSES	DATE DE DEPOT	DATE DE RENOUELEMENT	EXPIRATION	N° ENREGISTREMENT
COGEDIM	Verbale	/	PREMIUM OFFICE	NB	FRANCE	35, 36, 37, 41, 42	04/02/2011	14/01/2021	04/02/2031	3803397
COGEDIM	Verbale	/	Préférez COGEDIM	NB	FRANCE	35, 36, 37, 41, 42, 43	20/06/2011	20/06/2021	20/06/2031	3840212
COGEDIM	Verbale	/	Préférez COGEDIM	NB	FRANCE	35, 36, 37, 41, 42, 43	20/06/2011	20/06/2021	20/06/2031	3840219
COGEDIM	Verbale	/	Pour investir, préférez COGEDIM	NB	FRANCE	35, 36, 37, 41, 42, 43	20/06/2011	20/06/2021	20/06/2031	3840228
COGEDIM	Verbale	/	Pour devenir propriétaire, préférez COGEDIM	NB	FRANCE	35, 36, 37, 41, 42, 43	20/06/2011	20/06/2021	20/06/2031	3840236
COGEDIM	Verbale	/	OPTIMUM OFFICE	NB	FRANCE	37	25/10/2011	25/10/2021	25/10/2031	3869412
COGEDIM	Verbale	/	CITALIS de COGEDIM	NB	FRANCE	36, 37	24/07/2003	24/07/2023	24/07/2033	3238103
COGEDIM	Semi-figurative		C	C	FRANCE	36, 37	09/12/2003	09/12/2023	09/12/2033	3262000
COGEDIM	Semi-figurative		C CITALIS DE COGEDIM	C	FRANCE	36, 37	07/04/2004	07/04/2024	07/04/2034	3284653
COGEDIM	Semi-figurative		CITALIS DE COGEDIM	C	FRANCE	36, 37	07/04/2004	07/04/2024	07/04/2034	3284655
COGEDIM	Verbale	/	COGEDIM PATRIMOINE	NB	FRANCE	35, 36, 37, 41, 42	03/11/2015	03/11/2025	03/11/2035	4222703
COGEDIM	Verbale	/	VOUS VERREZ LA DIFFERENCE, COGEDIM	NB	FRANCE	35, 36, 37, 41, 42	04/11/2015	04/11/2025	04/11/2035	4223070
COGEDIM	Semi-figurative		COGEDIM	NB	FRANCE	35, 36, 37, 40, 41, 42, 43, 44, 45	21/03/1996	23/03/2006 01/12/2015 21/03/2026	21/03/2036	96616996
COGEDIM	Verbale	/	C'est beau de vivre avec Cogedim	NB	FRANCE	36, 37, 42, 43, 44	18/09/2006	07/06/2016	18/09/2026	3451133
COGEDIM	Semi-figurative		COGEDIM CREATEUR IMMOBILIER	NB	FRANCE	36, 37, 42, 43, 44	18/09/2006	15/09/2016	18/09/2026	3451137
COGEDIM	Verbale	/	le m² COGEDIM	NB	FRANCE	35, 36, 37, 41, 42	05/01/2017		05/01/2027	4327115
COGEDIM	Verbale	/	Vos m² n'ont jamais eu autant de valeur	NB	FRANCE	35, 36, 37, 41, 42	05/01/2017		05/01/2027	4327117
COGEDIM	Semi-figurative		VOUS VERREZ LA DIFFERENCE	C	FRANCE	35, 36, 37, 41, 42	06/01/2017		06/01/2027	4327372
COGEDIM	Verbale	/	COGEDIM, CREATEUR IMMOBILIER	NB	FRANCE	35, 36, 37, 41, 42, 43	08/12/2009	04/11/2019	08/12/2029	3696890
COGEDIM	Verbale	/	C'est beau de vivre avec Cogedim	NB	FRANCE	35	08/12/2009	04/11/2019	08/12/2029	3697035
COGEDIM	Verbale	/	COGEDIM	NB	FRANCE	35, 36, 37, 41, 42, 43	08/12/2009	04/11/2019	08/12/2029	3697264
COGEDIM	Verbale	/	Les bonnes adresses de Cogedim	NB	FRANCE	35, 36, 37, 41, 42, 43	08/12/2009	04/11/2019	08/12/2029	3696862
COGEDIM	Verbale	/	COGEDIM		UNION EUROPEENNE	35, 36, 37, 41, 42, 43	08/06/2010		08/06/2030	9194697
COGEDIM	verbale et individuelle	/	COGEDIM		Royaume-Uni	35, 36, 37, 41, 42, 43	08-juin-2010		08-juin-2030	9194697
COGEDIM	Verbale	/	COGEDIM RESIDENCES SERVICES	NB	FRANCE	35, 36, 37, 41, 42, 43	03/09/2010	05/06/2020	03/09/2030	3763746
COGEDIM	Verbale	/	COGEDIM SERVICES	NB	FRANCE	35, 36, 37, 41, 42, 43	03/09/2010	05/06/2020	03/09/2030	3763747
COGEDIM	Verbale	/	PREMIUM DE COGEDIM	NB	FRANCE	35, 36, 37, 41, 42, 43	22/10/2010	17/08/2020	22/10/2030	3776682
COGEDIM	Verbale	/	COGEDIM PREMIUM	NB	FRANCE	35, 36, 37, 41, 42, 43	22/10/2010	17/08/2020	22/10/2030	3776683
COGEDIM	Semi-figurative		COGEDIM Des Biens qui font du bien	C	FRANCE	35, 36, 37, 41, 42, 43	02/08/2021		02/08/2031	4790116
COGEDIM	Semi-figurative		COGEDIM Le Confort du neuf, le charme de l'ancien	C	France	35, 36, 37, 41, 42, 43	02/08/2021		02/08/2031	4790118
COGEDIM	Semi-figurative		COGEDIM	C	FRANCE	35, 36, 37, 42 ; 43	30/07/2025		30/07/2035	5168671
COGEDIM	Semi-figurative		Avec notre solution Access	C	FRANCE	35 ; 36	30/07/2025		30/07/2035	5168675
COGEDIM	Semi-figurative		Nos solutions invest Avantages	C	FRANCE	35 ; 36	30/07/2025		30/07/2035	5168681
COGEDIM	Verbale	/	COGEDIM CLUB	NB	FRANCE	35, 36, 37, 41, 42, 43	08/12/2009	04/11/2019	08/12/2029	3696851

ANNEXE 5
LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Forme sociale	Société	Nombre de titres	% Capital
SNC	CC RICHELIEU	999	99,90
SNC	W-PI PROJETS	11 169	99,98
SNC	CSI	99 999	100,00
SAS	COGEDIM OFFICE PARTNERS	1 589 200	11,75
SNC	MONTREUIL D'ALEMBERT	1	0,10
SNC	COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON	99 999	100,00
SARL	SARL ASNIERES AULAGNIER	500	50,00
SCCV	SCCV ALFORTVILLE 32 JB CLEMENT	1	0,10
SNC	SNC SAINTE CATHERINE "LES AUGUSTINES"	1	0,10
SNC	CORESI	1	0,05
SASU	ALTAREA SOLUTIONS & SERVICES	2 000	100,00
SNC	COGEDIM PARIS METROPOLE	19 999	100,00
SNC	SNC PROVENCE L'ETOILE	1	1,00
SASU	MB TRANSACTIONS	4 000	100,00
SNC	COGEDIM EST	3 539	99,97
SNC	COGEDIM HAUTS-DE-FRANCE	99	99,00
SCCV	SCCV COGOLIN LE QUARTIER	1	0,10
SCCV	SCCV GARDANNE BORELY	1	0,10
SCCV	SCCV LE PERREUX JONCS MARINS	1	0,10
SCCV	SCCV CARQUEIRANNE LA TRELETTE	1	0,10
SNC	LYON - LES MOTEURS	3	1,00
SNC	COGEDIM GRAND LYON	19 995	99,98
SASU	ALTAREA PROMOTION MANAGEMENT	510 000	100,00
SAS	LIFE INTERNATIONAL - COGEDIM	501	50,10
SNC	SNC PLUTON	1	1,00
SNC	SNC COEUR D'ORLY PROMOTION	185	50,00
SCCV	DRANCY LADOUCKETTE NORD	1	0,10
SNC	COGEDIM PACKS	999	99,90
SCCV	SCCV WINTZENHEIM LOTISSEMENT FLACHSLAND	1	0,10
SNC	SNC LOGISTIQUE BOLLENE	1	0,00
SCCV	CONCORDE RICHELIEU	1	0,10
SNC	COGEDIM MIDI-PYRENEES	999	99,90
SNC	COGEDIM ATLANTIQUE	990	99,00
SCCV	SCCV BONDY TASSIGNY	1	0,10
SNC	COGEDIM PROVENCE	990	99,00
SAS	SAS QUINTET	100	20,00
SNC	COGEDIM MEDITERRANEE	19 980	99,90
SAS	SAS NOISY B2	950	95,00
SNC	COGEDIM AQUITAINE PAYS BASQUE	499	99,80
SNC	COGEDIM SAVOIES-LEMAN	25 299	100,00
SNC	COGEDIM GRENOBLE	9 999	99,99