



Premier
développeur immobilier
des métropoles

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2015
ALTAREIT

ALTAREIT

DOCUMENT DE REFERENCE 2015



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 16 mars 2016 conformément à l'article 212-13 de son Règlement général. Il ne pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété d'une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers.

Ce document de référence inclut le rapport financier annuel 2015, conformément à l'article 222-3 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

En application de l'article 28 du règlement (CE) n°809/2004 de la Commission, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- Les comptes consolidés et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 42 et 110, les comptes annuels et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 113 et 127 ainsi que le rapport de gestion figurant à la page 27 du document de référence sur l'exercice 2014 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 29 avril 2015 sous le numéro D 15-0434.
- Les comptes consolidés et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 41 et 110, les comptes annuels et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 112 et 127 ainsi que le rapport de gestion figurant à la page 26 du document de référence sur l'exercice 2013 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 21 mars 2014 sous le numéro D 14-0187.

SOMMAIRE

GLOSSAIRE	4
ALTAREIT EN QUELQUES CHIFFRES	6
1 L'ESSENTIEL	7
1.1 Altarea Cogedim participe la dynamique des metropoles.....	10
1.2 Partenaire des metropoles.....	12
1.3 Façonner l'immobilier de demain.....	14
1.4 Mobiliser les energies et developper l'esprit entrepreneurial.....	22
1.5 Agir en entreprise citoyenne.....	24
1.6 Chiffres cles.....	26
1.7 Nos implantations.....	42
2 RAPPORT D'ACTIVITE	45
2.1 Introduction.....	46
2.2 Rapport d'activité.....	49
2.3 Résultats consolidés.....	57
2.4 Ressources financières.....	59
3 COMPTES CONSOLIDES	63
3.1 État de la situation financiere consolidée.....	65
3.2 État du résultat global consolidé.....	66
3.3 État des flux de trésorerie consolidés.....	68
3.4 État de variation des capitaux propres consolidés.....	69
3.5 Compte de résultat analytique.....	70
3.6 Annexes aux comptes consolidés.....	71
3.7 Honoraires des commissaires aux comptes.....	127
3.8 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés.....	128
4 COMPTES ANNUELS	131
4.1 Compte de résultat.....	132
4.2 Bilan.....	134
4.3 Annexe aux comptes annuels.....	136
4.4 Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels.....	148
4.5 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés.....	150
5 RESPONSABILITE SOCIALE D'ENTREPRISE (RSE)	151
5.1 Contexte, gouvernance et stratégie RSE.....	157
5.2 Tableau de bord et périmètres.....	166
5.3 Performance sociétale.....	170
5.4 Performance sociale.....	181
5.5 Performance environnementale.....	186
5.6 Méthodologies de reporting.....	199
5.7 Tableaux d'indicateurs.....	204
5.8 Tables de concordance.....	210
5.9 Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion.....	213

INFORMATIONS GENERALES	217
6.1 Responsable du document de référence et responsables du contrôle des comptes	219
6.2 Renseignements de caractère général sur l'émetteur et son capital	220
6.3 Marché des instruments financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices	238
6.4 Politique de dividendes	240
6.5 Information sur les délais de paiement de la Société.....	240
6.6 Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales de la Société ..	241
6.7 Information sur les résultats des cinq derniers exercices	241
6.8 Évènements récents et litiges	242
6.9 Informations de nature à influencer les affaires ou la rentabilité de la Société.....	242
6.10 Situation concurrentielle	242
6.11 Facteurs de risques	243
6.12 Organigramme simplifié	248
6.13 Histoire et évolution de la Société	249
6.14 Recherche et développement	250
GOVERNEMENT D'ENTREPRISE	251
7.1 Composition et fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance	252
7.2 Rémunérations	260
7.3 Absence de conflits d'intérêts.....	265
7.4 Absence de contrôle abusif.....	265
7.5 Absence de condamnations, faillites, incriminations.....	265
7.6 Procédures judiciaires et d'arbitrage.....	266
7.7 Absence de changements significatifs de la situation financière ou commerciale – évolution prévisible du cours des affaires	266
7.8 Direction	266
7.9 Conformité au régime de gouvernement d'entreprise.....	266
RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTROLE INTERNE ...	267
8.1 Cadre de référence et guide d'application	268
8.2 Gouvernance – préparation et organisation des travaux du Conseil de Surveillance	269
8.3 Procédures de contrôle interne et de gestion des risques	275
8.4 Pouvoirs de la Direction Générale.....	286
8.5 Principes et règles pour déterminer les rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux	286
8.6 Participation à l'assemblée générale des actionnaires et informations prévues par l'article L.225-100- 3 du Code de commerce	287
8.7 Rapport des Commissaires aux Comptes établi en application de l'article L.226-10-1 du Code de commerce sur le rapport du président du conseil de surveillance de la Société	288
TABLES DE CONCORDANCE	291
9.1 Table de concordance du Document de référence.....	292
9.2 Table de concordance du rapport financier annuel.....	296
9.3 Table de concordance du rapport de la gérance à l'assemblée générale des actionnaires	297

GLOSSAIRE

- ABREVIATIONS UTILISEES DANS LE DOCUMENT DE REFERENCE -

Avancement technique : pourcentage correspondant au prix de revient engagé et stocké de chaque programme immobilier hors terrain par rapport au prix de revient total budgété hors terrain ;

Backlog (carnet de commandes) : le carnet de commandes exprimé en chiffre d'affaires potentiel HT correspond à une date donnée aux ventes notariées non encore reconnues dans le chiffre d'affaires comptable qui est constaté à l'avancement de la construction et de la commercialisation et aux réservations non encore régularisées par acte notarié ainsi qu'aux honoraires non encore reconnus en chiffre d'affaires comptable sur des contrats signés (de type Maitrise d'œuvre Déléguée) ;

Bâtiment Basse Consommation (BBC) : Le label Effinergie, label de basse consommation français (arrêté du 3 mai 2007), vise une consommation d'énergie tous usages* de 50 kWh d'énergie primaire/m²/an dans le résidentiel neuf, (modulé selon les régions). Ce seuil est notamment celui retenu comme objectif pour tout logement privé, par la Région Ile-de-France, dans le fil des propositions issues du Grenelle de l'environnement ;

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) : certification anglaise qui évalue la performance globale des bâtiments sur leur système de management, l'énergie, la santé, le bien-être, la pollution, le transport, l'occupation des sols, la biodiversité, les matériaux et l'eau ;

Carnet de commande (backlog) : le carnet de commandes correspond au chiffre d'affaires hors taxes sur les ventes notariées restant à comptabiliser à l'avancement, au placement non encore régularisés par actes notariés et aux honoraires à recevoir de tiers sur contrats signés ;

Contrat de Promotion Immobilière (CPI) : une opération réalisée sur un foncier appartenant au maître d'ouvrage. Dans le cadre d'un CPI, le maître d'œuvre achète la prestation globale de réalisation. Le promoteur prend le risque technique et financier de l'opération ;

Fédération Nationale des Promoteurs Constructeurs (FNPC) : devenue la Fédération des Promoteurs-Constructeurs (FPC) en 2005 et actuellement dénommée la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) en 2011 : Organisation professionnelle des Promoteurs-Constructeurs représentant les promoteurs du secteur privé ;

Haute Qualité Environnementale (HQE) : La démarche HQE, promue par l'Association HQE, n'est ni un label ni une norme mais une démarche volontaire de management de la qualité environnementale des opérations de construction ou de réhabilitation des bâtiments. La Haute Qualité Environnementale est définie en fonction du « coût global » comprenant le bilan énergétique, les cycles d'entretien et de renouvellement ;

IAS/IFRS : International Accounting Standards/International Financial Reporting Standards – il s'agit des normes comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne ;

ICR : Résultat opérationnel récurrent avant dotation aux amortissements, divisé par le coût de l'endettement récurrent.

Lancements commerciaux : Ils correspondent sur une période donnée aux mises en commercialisation de logements ; ils sont exprimés en nombre de lots ou en chiffre d'affaires potentiel TTC ;

LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) : système nord-américain de standardisation de bâtiments à haute qualité environnementale créé par le US Green Building Council (en) en 1998, semblable à Haute Qualité Environnementale en France. Un bâtiment peut atteindre quatre niveaux : certifié, argent, or et platine.

Livraison : correspond à la délivrance au sens du Code civil, c'est-à-dire, s'agissant d'immeubles bâtis, à la remise des clés à l'acquéreur ;

Lot : correspond à une unité d'habitation ;

LTV : dette financière nette de la Société divisée par la valeur vénale des actifs détenus par la Société ; ce covenant s'applique exclusivement au niveau du Groupe Altarea dont fait partie Altareit ;

Maître d'Ouvrage (MO) : propriétaire d'un terrain qui commande la réalisation de travaux de construction d'un immeuble ;

Maitrise d'Ouvrage Déléguée (MOD) : La maîtrise d'ouvrage déléguée est chargée de faire l'interface entre le maître d'œuvre et le maître d'ouvrage afin d'aider le maître d'ouvrage à définir clairement ses besoins et de vérifier auprès du maître d'œuvre si l'objectif est techniquement réalisable. La maîtrise d'ouvrage déléguée ne se substitue pas pour autant à la maîtrise d'ouvrage et n'a donc pas de responsabilité directe avec le maître d'œuvre ;

Offre : Elle correspond à une date donnée au chiffre d'affaires potentiel TTC des logements proposés à la commercialisation et non encore réservés ;

Portefeuille : Il correspond à une date donnée à l'ensemble des promesses d'achat de terrains exprimé en chiffre d'affaires potentiel TTC des logements qui pourraient être mis en vente sur ces terrains ;

Pré-commercialisation : période d'approche commerciale qui consiste à recueillir le maximum d'informations auprès de la clientèle quant à leurs besoins. Cette période permet de tester le produit, son prix et l'offre en général alors que même que la Société n'est pas encore en mesure de proposer des contrats de réservation ;

Réservations ou Placements : ils correspondent sur une période donnée aux promesses d'achat de lots immobiliers signées par des clients et pour lesquelles un dépôt de garantie a été, en principe, encaissé et le délai de rétractation est expiré ou aux contrats de prestations (type Maitrise d'œuvre Déléguée) ou CPI signés sur la même période; les réservations de logements peuvent être exprimées en nombre de lots ou en chiffre d'affaires potentiel TTC ; les contrats de prestations sont exprimés en valeur de marché du bien pour lequel la prestation sera rendue (par convention les honoraires sont capitalisés taux de 4%) ;

Surface Hors Œuvre Nette (SHON) : Surface d'une construction égale à la surface de plancher hors œuvre brute (surfaces de plancher de chaque niveau de la construction) après déduction des surfaces de plancher de certaines parties des constructions et notamment des combles et sous-sols non aménageables, des toitures terrasses, des balcons, des loggias, les surfaces non closes situées au rez-de-chaussée, des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

SRU : désigne la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain n° 2000-1208 du 13 décembre 2000;

Très Haute Performance Énergétique (THPE) : L'article R.111-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) fixe les caractéristiques thermiques minimales devant être respectées pour la construction de bâtiments nouveaux et de parties nouvelles des bâtiments. Le label THPE récompense les constructions dont les consommations conventionnelles sont inférieures d'au moins 20% par rapport à la consommation de référence RT 2005 et pour l'habitat moins 20% par rapport à la consommation maximale autorisée ;

Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) : vente en état futur d'achèvement ayant pour objet un lot restant à construire par le vendeur. L'opération est réalisée en totalité par le promoteur et le foncier fait partie intégrante de l'objet vendu ;

Ventes régularisées : Ventes constatées par acte authentique reçu par un notaire.

ALTAREIT EN QUELQUES CHIFFRES

Indicateurs Financiers

	31/12/2015	31/12/2014 Retraité (*)	Variation %
Chiffre d'affaires à l'avancement	1 003,2	821,5	22%
<i>dont Logements</i>	881,6	755,3	17%
<i>dont Bureaux</i>	121,6	66,2	84%
RESULTAT OPERATIONNEL (FFO)	86,6	64,9	33%
Cash-flow courant des opérations * (FFO)	75,4	32,0	135%
<i>Cash-flow courant des opérations (FFO) par action</i>	43,11	18,33	135%
Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	(80,9)	48,6	(266)%
<i>dont Actualisation des dettes et créances</i>	-	(5,7)	(100)%
<i>dont Indemnités (frais) de transaction</i>	(2,0)	(0,1)	1258%
<i>dont Variation de valeur des instruments financiers</i>	(8,3)	(6,8)	23%
<i>dont Part des sociétés associées</i>	(1,6)	(1,0)	55%
<i>dont Impôt</i>	6,2	75,1	(92)%
<i>dont résultat net des activités en cours de cessions</i>	(69,9)	(5,3)	1231%
<i>dont autres</i>	(5,3)	(7,6)	(30)%
RESULTAT NET *	(5,5)	80,6	(107)%
<i>Résultat net par action*</i>	(3,17)	46,12	(107)%

* Part du Groupe

	2015	2014	Variation %
Endettement financier brut	677,8	609,1	11 %
Trésorerie	-206,0	-224,0	(8) %
Endettement financier net	471,8	385,1	-23 %
Capitaux propres part du Groupe	363,1	367,3	(1)%

Logement	2015	2014	Variation
Réservations (en M€ TTC)	1 417	1 099	29%
Backlog	1 739	1 454	19%
Offre et portefeuille	5 912	4 942	20%

Bureau	2015	2014	Variation
Backlog VEFA/CPI (en M€)	274	167	64%
Backlog MOD (en M€)	4	4	(28)%

L'ESSENTIEL 2015

1.1 ALTAREA COGEDIM ACCOMPAGNE LA DYNAMIQUE DES METROPOLES	10
1.2 PARTENAIRE DES METROPOLES	12
1.3 FACONNER L'IMMOBILIER DE DEMAIN.....	14
1.4 MOBILISER LES ENERGIES ET DEVELOPPER L'ESPRIT ENTREPRENEURIAL.....	22
1.5 AGIR EN ENTREPRISE CITOYENNE.....	24
1.6 CHIFFRES CLES	26
1.7 NOS IMPLANTATIONS.....	42

SOMMAIRE

Altareit,
un Groupe

UNIQUE

Partenaire
des métropoles
p. 14

PERFORMANT

Mobiliser les énergies
et développer l'esprit
entrepreneurial
p. 24

SPÉCIFIQUE

Promouvoir
la personnalité
des territoires
p. 30

ALTAREIT RELÈVE LE DÉFI DES MÉTROPOLIS

Parce qu'elles concentrent l'essentiel de la croissance démographique et économique française. Parce que c'est là que se façonne l'immobilier de demain et que se construit la « ville d'après ». Parce que le Groupe dispose d'un modèle unique pour anticiper les nouveaux enjeux urbains et pour répondre aux **attentes des habitants et des salariés en matière de consommation, de logement et d'environnement de travail.**

Commerce, logement, immobilier d'entreprise : Altarea Cogedim est le seul Groupe à être présent sur toute la chaîne de valeur immobilière et à disposer pour chacune de ses activités du savoir-faire pour concevoir, développer, commercialiser et gérer des produits immobiliers sur mesure. Aucun autre acteur du marché ne peut se prévaloir d'un tel modèle complet et intégré. **Multi-expert au service des collectivités,** le Groupe doit aussi son succès à sa capacité à mettre en synergie ses différentes expertises pour proposer des solutions intelligentes, créatives et sur mesure. Une force qui lui permet d'**imaginer des projets mixtes et de véritables « morceaux de ville », au plus près des nouveaux usages et des attentes de qualité de vie.**

Conscient des impacts de son activité, Altarea Cogedim agit en entreprise **engagée et responsable** avec la volonté de réduire son empreinte environnementale, d'être utile au territoire, **de satisfaire ses clients et d'associer l'ensemble de ses salariés au succès de l'entreprise.**

À nouvelle ère, nouveaux défis

« Altarea Cogedim participe à la dynamique des métropoles »

LA PAROLE À :



Stéphane Theuriau
Président du directoire
de Cogedim,
cogérant d'Altarea Cogedim

Alain Taravella
Président-fondateur
d'Altarea Cogedim

Gilles Boissonnet
Président du directoire
d'Altarea Commerce,
cogérant d'Altarea Cogedim

« Aujourd'hui, les métropoles regroupent plus de 23 millions d'habitants sur une population totale de 66 millions à l'échelle nationale. Cette densification des villes nous incite à imaginer de nouveaux "modes d'habiter" en lien avec les évolutions de la société et à repenser les solutions immobilières proposées aux habitants. En veillant à la qualité du logement pour tous et à la satisfaction de tous nos clients. »



« Plus de 45% des entreprises sont créées dans 10 des métropoles françaises. Pour elles, nous concevons des immeubles tertiaires respectueux des normes environnementales, ouverts sur la ville, servant à la fois leur performance et le bien-être de leurs collaborateurs. »



« Parce que 50% des jeunes attendent de la ville qu'elle leur offre des lieux de consommation conviviaux et adaptés à leurs besoins, nous proposons des formats de commerce innovants, ludiques et expérientiels. Conscients que nous sommes passés de l'économie du lieu à celle du lien, nous injectons du plaisir, des loisirs et de la connexion dans nos centres commerciaux. »

Pourquoi accompagner ce mouvement ?

PARCE QUE LES MÉTROPOLES SONT DES ÎLOTS DE CROISSANCE FORTE

Elles se caractérisent par un taux de croissance démographique moyen supérieur au reste de la France. Leurs habitants possèdent un revenu annuel moyen de plus de 16% supérieur à celui des habitants vivant sur le reste du territoire.

PARCE QUE LES MÉTROPOLES SONT DES « VILLES MÈRES »

Elles possèdent la taille critique idéale pour penser de véritables « morceaux de ville ». Les 10 métropoles où Altarea Cogedim est aujourd'hui présent concentrent 70 % du PIB sur près de 10% du territoire national.

PARCE QUE LES MÉTROPOLES SONT L'ESSENCE MÊME DE NOTRE MODÈLE

Altarea Cogedim est le seul Groupe immobilier français disposant d'un savoir-faire mixte de développeur sur l'ensemble des classes d'actifs (commerces, logements et résidences services, bureaux et hôtels). Il peut ainsi répondre aux grands enjeux urbains des métropoles.

+ 700 000
habitants en cinq ans
(total cumulé
10 métropoles
entre 2008 et 2013)

1/3
de la population
française sur
10 % du territoire
national

Un revenu
moyen
16,4%
supérieur par rapport
au niveau national

70%
du PIB sur
10 % du territoire
national

ALTAREA COGEDIM

/

UNIQUE

PARTENAIRE DES MÉTROPOLIS

/

Les **positions fortes** d'Altarea Cogedim dans les plus grandes métropoles de l'hexagone témoignent de la **pertinence des convictions défendues** sur chacune de ses activités pour **répondre aux mutations urbaines**.

Nous développons 100% de notre activité dans 10 des plus grandes métropoles françaises.

Fondé en 1994, le Groupe les accompagne dans le développement de leur territoire pour en améliorer la cohésion et la compétitivité et pour servir le « vivre ensemble collectif ».

Nous maîtrisons le plus important portefeuille de projets immobiliers de France dans les métropoles.

Ce portefeuille représente près de 2,7 millions de mètres carrés tous profils confondus, soit l'équivalent de 12 milliards d'euros en valeur de marché.

UNIQUE

PERFORMANT

SPECTACULAIRE

PREMIER DÉVELOPPEUR IMMOBILIER DES MÉTROPOLES

2,7
millions de m²
de pipeline

100%
des projets du Groupe
dans les métropoles

12
milliards d'euros
en valeur de marché

RÉPARTITION DES PROJETS EN DÉVELOPPEMENT PAR MÉTROPOLE





UNIQUE

FAÇONNER L'IMMOBILIER DE DEMAIN



/ UN MODÈLE INTÉGRÉ, CRÉATEUR DE VALEUR...

Notre modèle capte toute la chaîne de valeur immobilière et rend tout possible.

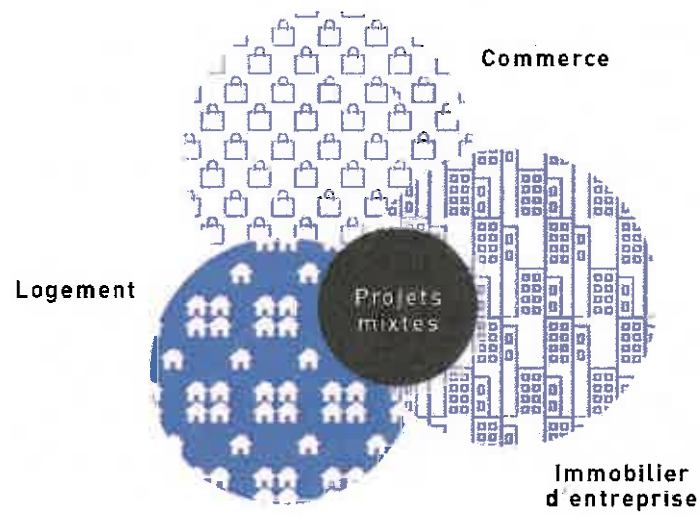
Altarea Cogedim est une foncière de commerce et un opérateur immobilier multiproduit.

Ses trois activités – commerce, logement, immobilier d'entreprise – lui permettent de proposer des solutions immobilières sur mesure et de créer des projets mixtes

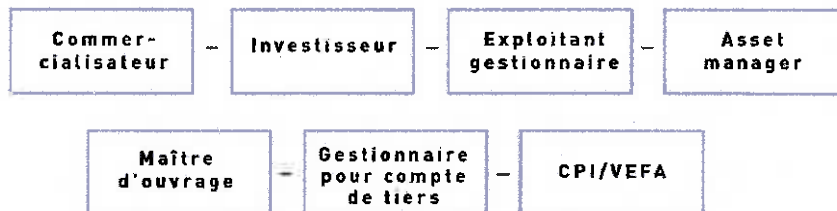
générateurs de cohésion urbaine. À la fois investisseur, promoteur, asset manager, commercialisateur et gestionnaire pour compte de tiers, le Groupe est présent sur toute la chaîne de valeur immobilière. Il se positionne à la troisième place des foncières de commerce et à la troisième place des promoteurs immobiliers en France.

FONCIÈRE ET PROMOTEUR

Un modèle intégré



Des métiers qui couvrent toute la chaîne de valeur



UNE EXIGENCE, LA SATISFACTION ET LE BIEN-ÊTRE DES CLIENTS



Quelle que soit l'activité concernée, Altarea Cogedim place le client au cœur de sa stratégie.

En logement, le Groupe s'attache à le rassurer tout au long de son parcours d'achat résidentiel. Il l'accompagne dans la personnalisation de son appartement, le conseille et l'oriente dans les choix qu'il doit opérer. Altarea Cogedim poursuit

la même mission en commerce, où le Groupe propose à ses clients (enseignes et visiteurs) des espaces innovants où se mêlent plaisir et expérience shopping connectée et renouvelée. En immobilier d'entreprise, le Groupe anticipe la mutation des usages et des pratiques en concevant des espaces sur mesure, flexibles, évolutifs et ouverts sur la ville.

UN ACTEUR MULTIMÉTIER, DES CONVICTIONS FORTES

LOGEMENT

Anticiper les parcours résidentiels en imaginant des « modes d'habiter »
à la fois qualitatifs et en lien avec les évolutions
de la société.

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Créer des bureaux flexibles, ouverts sur la ville, répondant à la fois
aux normes les plus élevées en matière de performance environnementale
et à l'évolution des usages.



PROJETS MIXTES

Offrir des quartiers à vivre mêlant commerce, logement, immobilier tertiaire.
En tant qu'acteur multimétier, nous imaginons de véritables
« morceaux de ville » pour répondre aux nouveaux enjeux urbains
et favoriser le mieux-vivre collectif.

/ DES MÉTIERS AU PLUS PRÈS DES NOUVEAUX USAGES



SATISFAIRE TOUS LES « MODES D'HABITER »

Alors que la société évolue, Altarea Cogedim conçoit des espaces à vivre adaptés aux modes et aux moments de vie de chacun. Avec son offre large et diversifiée, Altarea Cogedim est en capacité d'apporter des réponses pertinentes à tous les « modes d'habiter » qu'imaginent les familles.

DES GAMMES DIVERSIFIÉES

Altarea Cogedim propose à ses acquéreurs une large gamme de choix en matière de logement. Lancé avec succès en 2015, le programme Exaltis, situé à Auteuil, constitue l'exemple parfait de l'activité historique du Groupe en matière de haut de gamme. Tout en maintenant son exigence de qualité pour tous, Altarea Cogedim conçoit des logements d'entrée ou milieu de gamme correspondant aux attentes des familles, des investisseurs ou des collectivités locales voulant développer des opérations à prix maîtrisés.

LOGEMENT SOCIAL ET INTERMÉDIAIRE

Altarea Cogedim et ses partenaires créent des logements sociaux et des logements intermédiaires au sein des villes afin de répondre à tous les besoins. En 2015, un partenariat a été conclu avec la SNI (Caisse des Dépôts) sur cinq ans.

UNIQUE

PERFORMANT

ESPECIFIQUE

RÉSIDENCES SENIOR COGEDIM CLUB®

Le Groupe Altarea Cogedim conçoit pour les seniors autonomes des résidences services sous la marque Cogedim Club® dont le positionnement en centre-ville permet de favoriser les liens sociaux. À proximité des commerces, des transports et des pôles médicaux et culturels, ces résidences offrent également une large gamme de services aux clients locataires. En 2015, une résidence services Cogedim Club® a été inaugurée à Sèvres dans le périmètre du Grand Paris, portant à sept le nombre de résidences ouvertes à ce jour.

COGEDIM PATRIMOINE

Depuis 2015, le Groupe Cogedim propose des programmes en démembrement sous la marque Cogedim Patrimoine. Cet investissement permet d'acquérir un bien en nue-propiété à un prix attractif tout en cédant la gestion locative à un partenaire social pendant quinze à vingt ans, libérant ainsi l'investisseur de tout souci de gestion et des frais y afférant. Ces solutions répondent à la fois à une demande de collectivités locales et d'épargnants dans des municipalités à forte tension foncière.

PRODUITS DE RÉHABILITATION DU PATRIMOINE

Avec Histoire & Patrimoine, Altarea Cogedim dispose aujourd'hui d'une offre complétant son éventail de produits. Les synergies développées avec cette société permettent d'offrir aux collectivités locales des solutions pour restaurer leur patrimoine et en faire bénéficier leurs habitants.



PROJETS MIXTES



Le Groupe conduit des projets innovants de quartiers mixtes ou pôles urbains associant bureaux, hôtels, logements et commerces.

Ce modèle spécifique permet au Groupe de créer de véritables « morceaux de ville ». En 2015, les travaux de l'immense projet Atlantis Place du Grand Ouest, à Massy, de près de 100 000 m², se sont poursuivis. 2015 a également été marquée par les gains successifs d'une opération mixte de plus de 65 000 m², appelée Cœur de Ville, à Bezons et d'un vaste projet de reconversion de l'ancien site Heineken à Schiltigheim, au cœur de l'Euremétropole de Strasbourg.



ALLIER BIEN-ÊTRE ET PERFORMANCE BUSINESS

L'immobilier d'entreprise est aujourd'hui à un tournant de son histoire. Le rapport au travail change et, avec lui, l'espace de travail évolue. Pour répondre aux nouveaux usages, Altarea Cogedim réenchante les bureaux en privilégiant des emplacements centraux et hyperconnectés. Flexible et ouvert sur la ville, l'immobilier d'entreprise d'aujourd'hui et de demain doit servir le bien-être des collaborateurs et la performance des entreprises.

RESTRUCTURATIONS CRÉATIVES

Présent dans toutes les grandes métropoles régionales, Altarea Cogedim a réalisé les plus beaux immeubles tertiaires. En 2015, le Groupe a, par exemple, livré le 128/130 boulevard Raspail à Paris au groupe La Française. À travers ce projet de restructuration créative, Altarea Cogedim a souhaité offrir à tout un quartier, et à ses utilisateurs, un bâtiment réinventé.

CLÉS EN MAIN UTILISATEURS

Altarea Cogedim est une référence sur le marché de l'immobilier d'entreprise. Son modèle lui permet d'occuper une position particulièrement forte sur le marché des clés en main utilisateurs. À titre d'exemple, fin 2015, Altarea Cogedim a livré le siège de la Mutuelle des Motards à Montpellier. Par ailleurs, le Groupe a poursuivi le développement des sites Safran et Sanofi à Toulouse et Lyon.

ALTA FUND

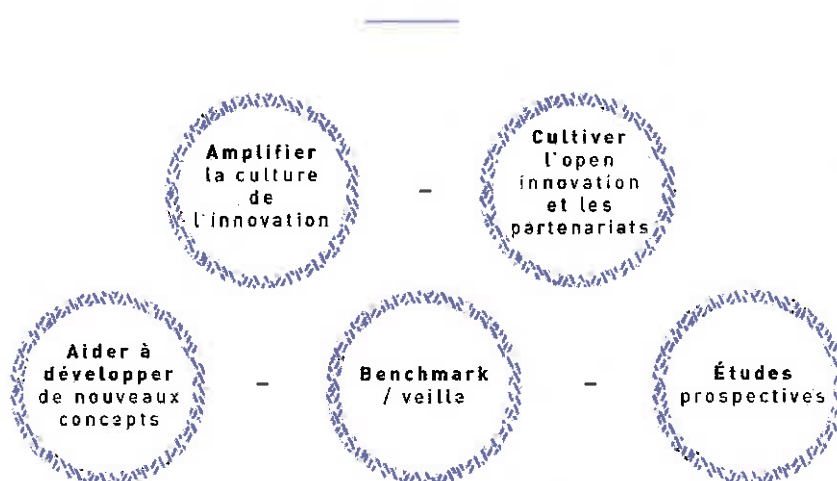
En immobilier d'entreprise, le Groupe intervient en qualité de promoteur, de prestataire pour compte de tiers ou en tant qu'investisseur au travers de son fonds d'investissement, AltaFund. Ce fonds, dont Altarea Cogedim est le gérant et l'opérateur, est dédié au développement d'actifs *prime*. En mai 2015, AltaFund s'est associé à Goldman Sachs afin d'acquérir les Tours Pascal à La Défense, un ensemble destiné à être restructuré.



DES « LABS » AU SERVICE DES MÉTROPOLIS D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN

Grand partenaire immobilier des métropoles françaises, Altaarea Cogedim façonne – avec et pour elles – l'immobilier de demain. Pour répondre à la mutation des usages et à la digitalisation de la société, qui révolutionnent les modes de vie, ses « Labs » lui permettent d'imaginer les solutions de demain.

L'INNOVATION AVEC ALTAUTURE



Structure consacrée à l'innovation, AltaFuture réfléchit à l'évolution du marché de l'immobilier dans toutes ses composantes, avec pour ambition de mieux servir les métropoles et leurs habitants

et de répondre de manière créative aux nouveaux enjeux urbains. À titre d'exemple, AltaFuture noue pour le Groupe des partenariats structurants avec des incubateurs comme Paris&Co ou Immowell Lab.



PERFORMANT

MOBILISER LES ÉNERGIES ET DÉVELOPPER L'ESPRIT ENTREPRENEURIAL

Motiver et impliquer les collaborateurs, partager les fruits de la croissance, sont au cœur de l'ADN d'Altarea Cogedim. C'est pourquoi, aujourd'hui, 100 % des collaborateurs du Groupe en sont actionnaires et forment ainsi une véritable entreprise d'entrepreneurs.

Tous engagés

Pour répondre aux grands enjeux de la ville d'aujourd'hui et de demain, Altarea Cogedim accélère la transformation de ses métiers et de son organisation. Cette ambition exprime des convictions fortes sur chacune de ses activités et démontre son engagement au service des métropoles et de leurs habitants.

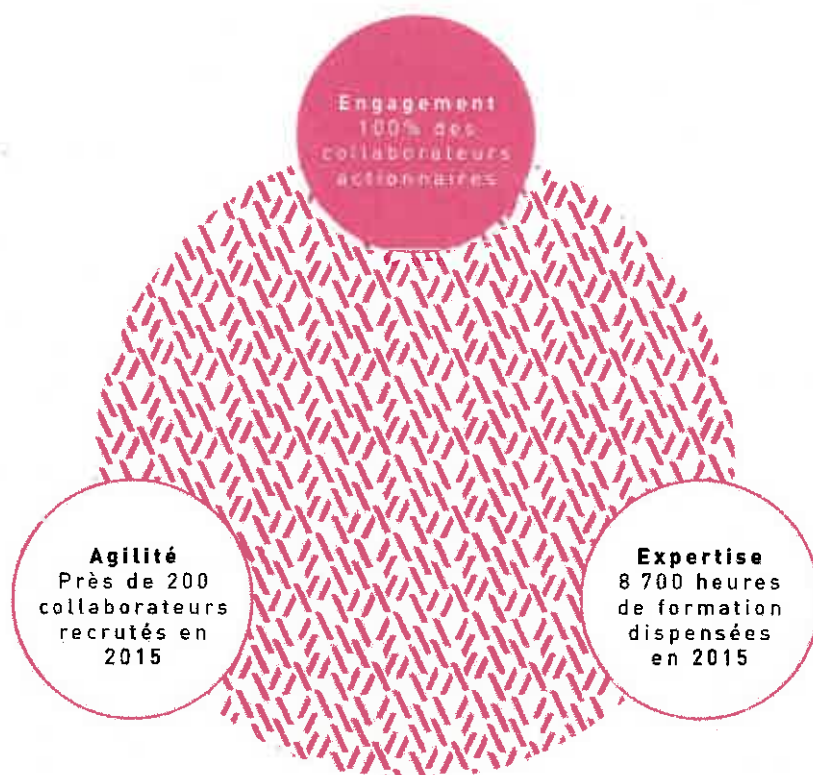
Tous experts

En 2015, le Groupe a continué de déployer un ambitieux programme de recrutement et de former ses collaborateurs afin de disposer des expertises et compétences les plus pointues. Il s'entoure ainsi de toutes les forces vives utiles à la conception de projets agiles et créatifs.

TOUS EN ACTIONS !

Les 1 000 collaborateurs du Groupe sont désormais tous associés à l'évolution de l'entreprise, à travers un plan d'actionnariat salarié généralisé qui pose les bases d'un nouveau contrat social. Un moyen original de mobiliser davantage encore les énergies et d'engager la responsabilité de tous.

UNE ENTREPRISE POUR ENTREPRENDRE



P E R F O R M A N T

AGIR EN ENTREPRISE CITOYENNE

Foncière et promoteur des métropoles, Altarea Cogedim agit en **entreprise consciente** des impacts de son activité. À l'écoute de leurs besoins, le Groupe déploie une politique de responsabilité sociétale d'entreprise (RSE) pleinement intégrée à ses activités opérationnelles.

Maîtriser son empreinte environnementale

Portées par leur croissance économique et démographique, les métropoles cherchent à proposer à leurs habitants un cadre de vie de qualité et durable. En réponse, Altarea Cogedim crée des projets d'ampleur, pérennes, qui impliquent de concevoir et d'exploiter des immeubles à la fois économes sur toute leur durée de vie, confortables, et évolutifs dans le temps.

Être utile aux territoires

Regroupant 1 000 collaborateurs, le Groupe bénéficie d'une empreinte emploi élargie de plus de 22 000 emplois indirects sur le territoire national. Ainsi, en 2015, à un emploi Altarea Cogedim correspondent plus de neuf emplois indirects (achat de biens et services) ou induits (consommation des employés directs et indirects) et plus

de 10 emplois hébergés dans les centres commerciaux. Engagé dans la bataille pour l'emploi à l'échelle de l'Hexagone, Altarea Cogedim s'associe à Pôle emploi dans le cadre du développement et de l'exploitation de certains de ses centres commerciaux.

Participer à des projets solidaires et innovants

Altarea Cogedim est autant engagé dans la construction de morceaux de ville que de morceaux de vie. Le Groupe accompagne l'association **Habitat et Humanisme** pour offrir un logement aux familles et aux personnes seules en difficulté. Partenaire officiel et membre fondateur de l'**Institut Palladio**, il contribue aux réflexions sur la construction de la ville de demain.



EMPREINTE SOCIÉTALE

1 000
collaborateurs



22 000
emplois
supportés et hébergés
indirectement
par le Groupe

EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE

- 36,5 %

d'émissions de gaz
à effet de serre
sur le patrimoine géré du
Groupe par rapport à 2010

BREEAM

Altarea Cogedim
1^{re} foncière

100 %
certifiée BREEAM In-Use



1^{re}

place européenne
dans la catégorie
« Nouveaux Développements »



99A-

(99/100 transparence
et A- performance)
soit le 1^{er} rang
des promoteurs et le 2^e rang
des foncières en France

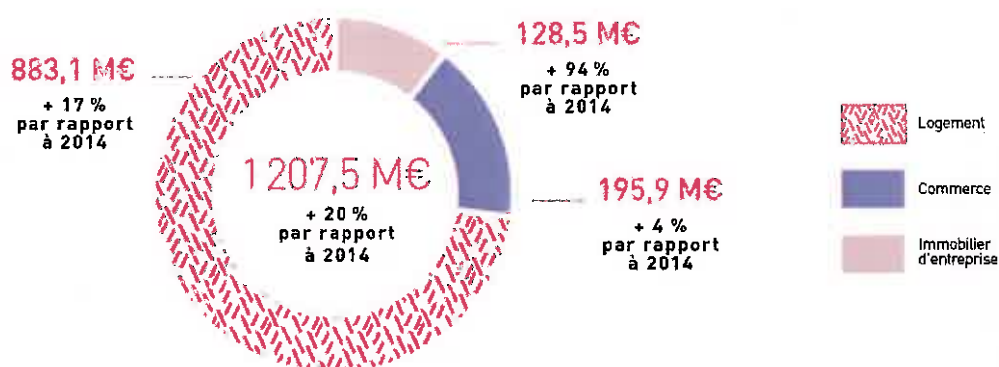


Paris Action Climat

Signature avec la Ville de Paris de la charte d'engagement
Paris Action Climat

CHIFFRES CLÉS

Chiffre d'affaires 2015



Indicateurs clés

161,2
millions d'euros
Résultat récurrent
(FFO*) Part du Groupe

Le résultat récurrent (FFO part du Groupe) s'inscrit en forte hausse avec une progression de **+ 27,8 %** par rapport à 2014. Ramené par action, le FFO progresse de **+ 23,8 %** (+ 7,2 % à périmètre comparable) après impact de la dilution résultant du dividende 2014 payé en titres et ayant eu un effet année pleine en 2015.

* Funds From Operations

1718
millions d'euros
ANR* de continuation
ditué 2015

L'ANR de continuation du Groupe fait ressortir une création de valeur immobilière de **+ 293 millions d'euros**.

* Actif Net réévalué

44,5 %
LOAN TO VALUE

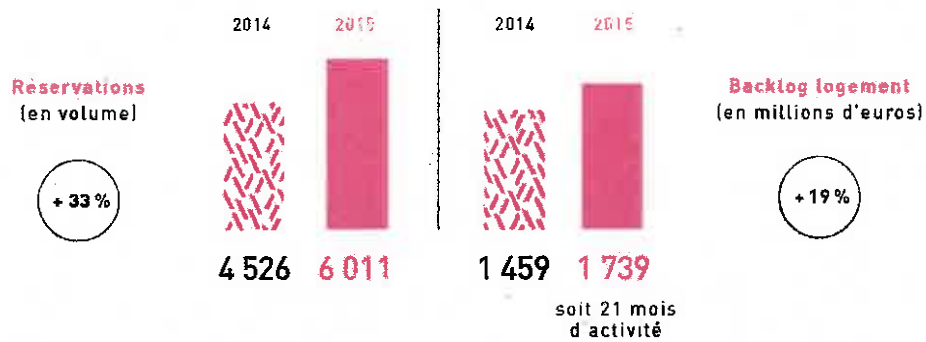
L'évolution du LTV reflète la forte activité du Groupe durant l'année 2015, notamment en matière d'investissement commerce (acquisition du centre commercial régional QWARTZ ...).

1984
millions d'euros
de placements
(promotion)

Altarea Cogedim confirme sa place dans le trio de tête des promoteurs en France.

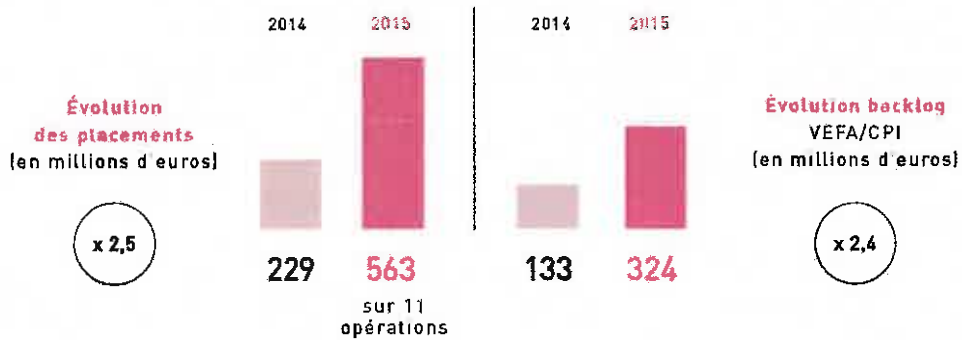
Logement

Altarea Cogedim cible les zones tendues afin d'apporter une réponse adaptée à tous les besoins et les « modes d'habiter ».



Immobilier d'entreprise

Altarea Cogedim se caractérise par un modèle original lui permettant d'intervenir de manière significative en tant qu'investisseur, promoteur et prestataire pour compte de tiers.





4 JUIN 2019

LE GRAND PARIS /

Bezons ZAC Coeur de ville / Un centre-ville réinventé

Le programme de logements est conçu pour répondre aux besoins de la population de Bezons et de la région de la Vallée de la Seine. Il s'agit d'un développement durable et innovant qui vise à créer un véritable "quartier de ville" moderne et attractif.



Massey / el project de reurbanització urbana

El projecte Massey és un projecte de reurbanització urbana que consisteix en la construcció de nous edificis residencials i comercials, així com la creació d'espais públics i zones verdes. El projecte està situat a Massey, a l'oest de Wellington, Nova Zelanda. El projecte té una superfície total de 100.000 m² i consisteix en la construcció de nou edificis residencials i comercials, així com la creació d'espais públics i zones verdes.

ALTAREE 2020

LE GRAND PARIS / selon Altarea Cogedim



Exaltis / Un programme emblématique du savoir-faire Cogedim

Le programme de logements Exaltis de 91 logements est situé à Aulnay. Ce projet a été intégré et réalisé dans le cadre de l'opération Grand Paris. Le programme est composé de 91 logements et d'un espace communautaire.



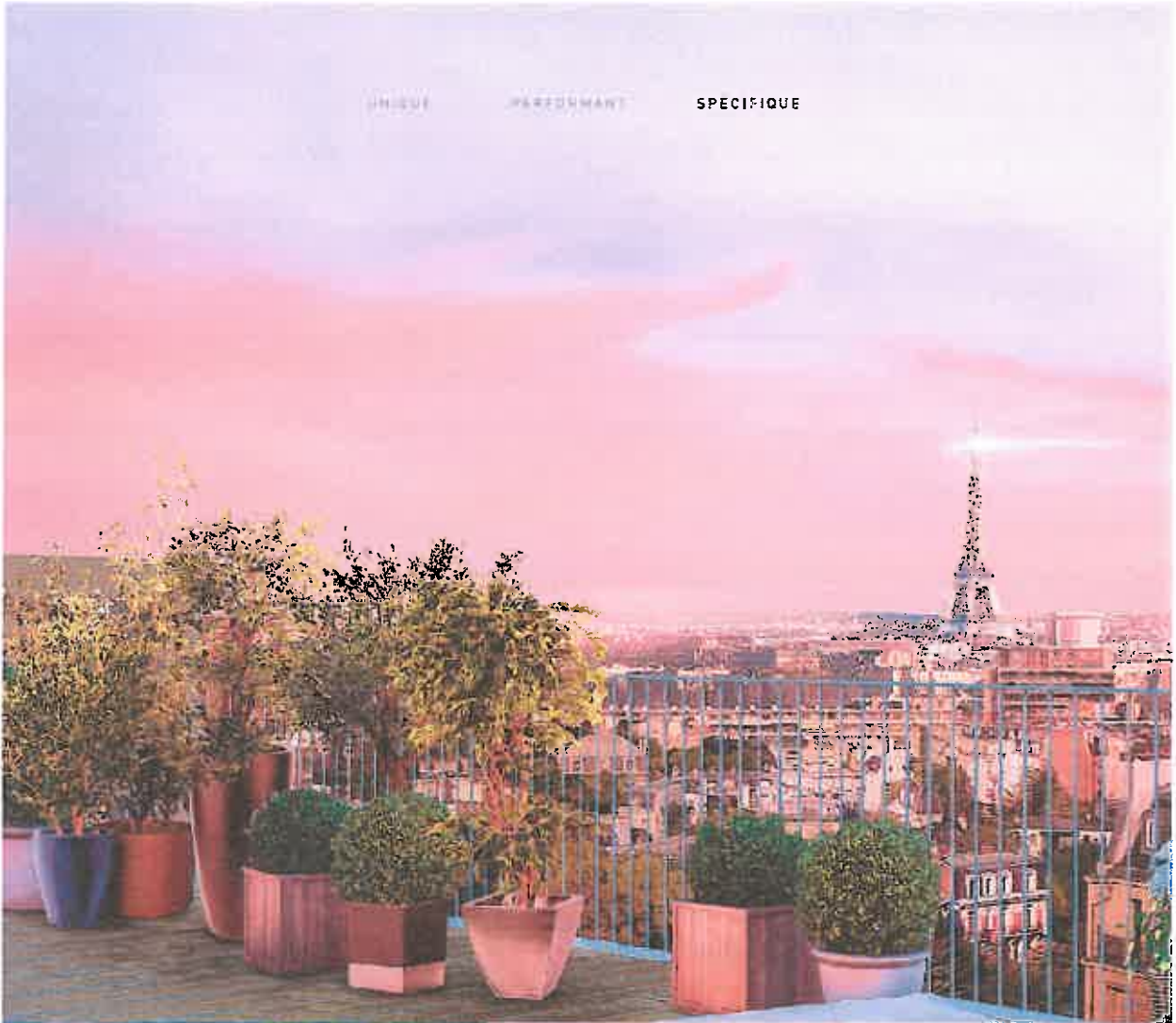
Paris Nouvelle Vague / Un ensemble accessible et innovant

Le programme Paris Nouvelle Vague de 100 logements est situé à Paris. Ce projet a été intégré et réalisé dans le cadre de l'opération Grand Paris. Le programme est composé de 100 logements et d'un espace communautaire.

UNIQUE

PARFORMANT

SPECIFIQUE



**Impasse Marie Blanche
Paris 18^e / Un projet innovant
destiné au mieux-vivre**

L'ensemble se compose d'une résidence de 35 + petites maisons communales de 20 m² et d'espaces verts et d'un art de vivre des habitants (club de randonnée, etc.).
Le maître-œuvre de projet est en mesure de proposer des services innovants pour améliorer la qualité de vie des habitants.



**Sèvres - Cogedim Club[®] /
Une résidence 100 % bien-être pour les seniors**

En 2016, nous avons développé une résidence de 100 logements pour les seniors, avec des services innovants et des équipements adaptés à leur mode de vie. Le projet est en mesure de proposer des services innovants pour améliorer la qualité de vie des habitants.

ALTAREA COGEDIM

LE GRAND PARIS

selon Altarea Cogedim



Issy-les-Moulineaux – Pont d'Issy / Une nouvelle entrée de ville

Le projet Pont d'Issy, d'une superficie de 30 000 m², est un véritable îlot de bureaux combinés à bureaux et à logements, ce qui crée une véritable entrée de ville à Issy-les-Moulineaux, une ville d'avenir qui va continuer à accueillir des milliers de personnes.



UNIQUE

PERFORMANT

SPECIFIC





l'usage

PERFORMANT

SPÉCIFIQUE

La Défense - Tours Pascal / Confort et performance

Altarea a été choisie pour concevoir et installer les tours Pascal permettant la rénovation de cet immeuble existant de 1970 en la portant à 117. Ce projet a nécessité la mise en œuvre de nombreux équipements (climatisation, chauffage, ventilation, éclairage, etc.) et a permis de créer un environnement de travail performant et agréable pour les occupants.

ALTARE 11 2020

STRASBOURG /

Skyplace Wacken Europe / Un quartier à vocation internationale

Un projet innovant dominé par l'écologie et respectant l'authenticité du territoire local. Altare a conçu un environnement urbain de qualité et durable, conçu pour répondre aux attentes des futurs occupants et visiteurs.



Schiltigheim - Fischer / Un quartier moderne et durable

Un projet innovant dominé par l'écologie et respectant l'authenticité du territoire local. Altare a conçu un environnement urbain de qualité et durable, conçu pour répondre aux attentes des futurs occupants et visiteurs.



Hospices Civils de Lyon / Donner une seconde vie au patrimoine métropolitain

Les Hospices Civils de Lyon ont engagé Altarea pour concevoir le projet d'intégration au réseau Métro du Lyon 8 bis. Cette centrale d'opérations est un exemple de réhabilitation d'un patrimoine métropolitain dans un programme mixte d'habitat et de plus de 6000 m² de bureaux, plus de 2000 m² de commerces et de services publics, localisé dans l'intervention des 2018.

ALFAREY 2019

ANNECY

Domaine de Florence - Anancy / Entre confort et nature

Finie en 2017, il s'agit d'un habitat individuel de 411 m² en pierre et bois, agrémenté d'un jardin et d'un espace de détente. Le projet a été réalisé par l'architecte d'origine et le constructeur local.

TOULOUSE /

Coléon / L'écologie dans un cadre rural

Le projet Coléon est un habitat individuel de 411 m² en pierre et bois, agrémenté d'un jardin et d'un espace de détente. Le projet a été réalisé par l'architecte d'origine et le constructeur local.

ALTOU

RECONSTRUCTION

SPÉCIFIQUE

BORDEAUX /



Bassin à l'Est / Un cadre de vie de qualité

Le projet immobilier Basseins à l'Est est développé par Altareacogedim. Ce projet de 110 logements est composé de 15 appartements et de 95 maisons individuelles. Ce projet est situé dans un quartier dynamique et offre une qualité de vie exceptionnelle.



Domaine de Guillemont - Canejan / Cadre de vie et environnement

Cette résidence de 110 logements est située dans un cadre de vie exceptionnel. Elle est composée de 15 appartements et de 95 maisons individuelles. Ce projet est situé dans un quartier dynamique et offre une qualité de vie exceptionnelle.

MONTPELLIER



Assurance Mutuelle des Malades
/ Un ensemble empreint des valeurs mutualistes

Le 11 mai 2019, le nouveau siège social de l'Assurance Mutuelle des Malades (AMM) a été inauguré. L'édifice est l'œuvre de l'architecte français et montpelliérain Jean-Louis Lemaire, qui a conçu un bâtiment moderne et durable, qui s'intègre parfaitement dans le paysage urbain de Montpellier.



NOS IMPLANTATIONS



Altarea Cogedim
8, avenue Delcasse
75008 Paris
Tél. : +33 (0)1 56 26 24 00
Informations : info@altareacogedim.com
Presse : presse@altareacogedim.com
Finance : finance@altareacogedim.com
Contact actionnaires :
investisseurs@altareacogedim.com
0805 020 149
(appel gratuit depuis un poste fixe)

NOS FILIALES

Nantes : Cogedim Atlantique
Ancey : Cogedim Savoies Léman
Lyon : Cogedim Grand Lyon
Grenoble : Cogedim Grenoble
Nice : Cogedim Méditerranée
Marseille-Aix-Toulon : Cogedim Provence
Toulouse : Cogedim Midi-Pyrénées
Bordeaux : Cogedim Aquitaine
Lille : Cogedim Lille
Rennes : Cogedim Rennes

Bayonne : Cogedim Pays Basque
Montpellier : Cogedim Languedoc
Strasbourg : Cogedim Est

International

Milan : Altarea Italie
Barcelone : Altarea Espagne

/

1 000 collaborateurs

3^e promoteur immobilier

6 011 logements réservés

563 M€ de placements en immobilier
d'entreprise sur **11** opérations

Un portefeuille produit de **2,7 M** de mètres carrés
soit **12** milliards d'euros en valeur de marché

1^{er} développeur immobilier
des métropoles

/

Indicateurs (L'essentiel): Produits Intérieurs Bruts Régionaux (PIBR) : en valeur en millions d'euros - Création d'entreprises par départements : Données annuelles de l'APCE. Isère et Haute Savoie Pour Métropole de Grenoble. Var et Bouche du Rhône pour Aix-Marseille-Toulon - Ville de demain : Etude ESSEC, 2015 - Etudiants : Nombre d'étudiants du supérieur par Aire Urbaine : Ministère de l'enseignement supérieur - Population : Source INSEE Année 2009 et année 2013 - Revenu : Revenu moyen de l'ensemble des foyers fiscaux (DGI 2014 sur les revenus 2013) et revenu moyen de l'ensemble des foyers fiscaux (DGI 2010 sur les revenus 2009) - IDC (Indice de Consommation) : ACFCI Assemblée des chambres françaises du commerce et de l'industrie Année 2010.



RAPPORT D'ACTIVITE
31 DECEMBRE 2015

2.1 INTRODUCTION	46
2.1.1 Préambule	46
2.1.2 Faits marquants de l'année	47
2.1.3 Changements comptables (IFRIC 21).....	48
2.2 RAPPORT D'ACTIVITÉ	49
2.2.1 Pôle diversification	49
2.2.2 Promotion	50
2.3 RÉSULTATS CONSOLIDÉS.....	57
2.4 RESSOURCES FINANCIÈRES	59

2.1 INTRODUCTION

2.1.1 PRÉAMBULE

En ME	31/12/2015			31/12/2014 Retraité				
	Cash-flow courant des opérations (FFO)		Variations de valeur, charges calculées et frais de transaction	TOTAL	Cash-flow courant des opérations (FFO)		Variations de valeur, charges calculées et frais de transaction	TOTAL
Logements	881,3	17%	–	881,6	755,3	–	–	755,3
Bureaux	121,6	84%	–	121,6	66,2	–	–	66,2
Diversification	–	–	–	–	–	–	–	–
CHIFFRE D'AFFAIRES	1 003,2	22,1%	–	1 003,2	821,5	–	–	821,5
Logements	52,1	37,8%	(4,8)	47,4	37,8	(5,4)	–	32,4
Bureaux	26,7	49,5%	(0,7)	26,0	17,8	1,8	–	19,6
Diversification	9,5	2,8%	(2,9)	6,7	9,3	(2,4)	–	6,8
Autres	(1,7)	–	–	(1,7)	–	(1,7)	–	(1,7)
RÉSULTAT OPERATIONNEL	86,6	33,3%	(8,3)	78,3	64,9	(7,7)	–	57,2
Coût de l'endettement net	(5,5)	(11,7)%	(0,5)	(6,0)	(6,2)	(1,1)	–	(7,3)
Actualisation des dettes et créances	–	–	–	–	–	(5,7)	–	(5,7)
Var. de valeur et résultat de cessions des IF	–	–	(8,3)	(8,3)	–	(6,8)	–	(6,8)
Résultat de cession de participation	–	–	–	–	–	0,0	–	0,0
Impôts sur les sociétés	(0,0)	(91)%	6,2	6,2	(0,5)	75,1	–	74,6
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	81,0	39,2%	(11,0)	70,1	58,2	53,8	–	112,0
Minoritaires des activités poursuivies	(5,7)	(13,7)%	(0,0)	(5,7)	(6,6)	0,0	–	(6,6)
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES, part du Groupe	75,4	48,0%	(11,0)	64,4	51,6	53,8	–	105,4
FFO DES ACTIVITÉS POURSUIVIES, part du Groupe par action	43,11	48,0%	–	–	29,53	–	–	–
Résultat net des activités en cours de cession	–	–	(69,9)	(69,9)	(19,6)	(5,3)	–	(24,8)
RÉSULTAT NET	81,0	109,8%	(80,9)	0,2	38,6	48,6	–	87,2
Minoritaires	(5,7)	(13,7)%	(0,0)	(5,7)	(6,6)	0,0	–	(6,6)
RÉSULTAT NET, part du Groupe	75,4	135,2%	(80,9)	(5,5)	32,0	48,6	–	80,6
FFO, part du Groupe par action	43,11	135,2%	–	–	16,33	–	–	–
Nombre moyen d'actions après effet dilutif (en millions)	1,748	–	–	–	1,748	–	–	–

2.1.2 FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE

2.1.2.1 Cession de Rue du Commerce

Comme annoncé le 24 août 2015, le groupe Altareit a cédé 100% du capital de Rue du Commerce au Groupe Carrefour. Cette cession est effective depuis le 1^{er} janvier 2016.

En conséquence, les indicateurs des activités poursuivies dans les comptes au 31 décembre 2015 n'intègrent plus l'impact de Rue du Commerce, comptabilisé en « Activité en cours de cession » (en application de la norme IFRS 5).

L'« expérience » Rue du Commerce a permis au Groupe de se doter d'un outil unique de captation et de traitement des données clients, la Digital Factory, laquelle constitue une véritable révolution en matière d'asset management. Le Groupe conserve ainsi l'ensemble du savoir-faire et de la technologie acquis au cours de cette expérience.

2.1.2.2 Acquisition de Pitch Promotion

Cogedim réaffirme sa position parmi les trois opérateurs les plus actifs en France en matière de promotion de logement et d'immobilier tertiaire avec l'acquisition le 26 février 2016 de 100% du capital du promoteur Pitch Promotion, telle qu'annoncée dès le 16 novembre 2015.

Pitch Promotion sera consolidé à compter de 2016 dans les comptes d'Altareit. A titre informatif, quelques indicateurs agrégés sont présentés ci-après.

Créé en 1989, Pitch Promotion est un acteur important de la promotion immobilière tant en logement (1 021 lots vendus en 2015 en quote-part) qu'en activité tertiaire (111 millions d'euros de placements réalisés en 2015). Présente en Ile-de-France et dans les grandes métropoles régionales¹, la société compte plus de 160 collaborateurs.

Les placements logements cumulés du nouvel ensemble « Cogedim + Pitch » représentent environ 7%² du marché du logement proforma. Par ailleurs, « Cogedim + Pitch » apparaît en 2015 comme le leader en Immobilier d'Entreprise en France avec 674 millions d'euros de placements.

¹ 7 implantations : Paris, Toulouse, Lyon, Aix-en-Provence, Bordeaux, Montpellier et Nice.

² Marché de la promotion privée estimé à 102 000 lots (progression de + 17% au T3 2015 par rapport au marché de 86 800 lots en 2014 – source Commissariat du Développement Durable).

Réservations 2015 (M€ TTC)	Cogedim	Pitch Promotion	Cogedim + Pitch Promotion
Logement	1 417	236	1 653
Nb lots	6 017	1 021	7 032
Tertiaire	563	111	674
Total	1 980	347	2 327

Pitch Promotion conservera sa marque commerciale et son autonomie opérationnelle. Des synergies significatives sont attendues en matière de développement et de commercialisation qui permettront de capter de nouveaux marchés et d'accélérer ainsi la croissance de Cogedim.

2.1.3 CHANGEMENTS COMPTABLES (IFRIC 21)

L'interprétation IFRIC 21 – « Taxes », qui a été adoptée par l'Union européenne le 13 juin 2014, s'applique aux taxes dues par une entité à une administration publique, et conduit à enregistrer une dette immédiatement dès lors qu'il existe une obligation de payer. Le rythme de reconnaissance en période intermédiaire de certaines taxes, telles que la contribution sociale de solidarité des sociétés (C3S) ou la taxe foncière, en est affecté.

Cette interprétation est applicable de manière obligatoire à compter du 1er janvier 2015 et ce, rétrospectivement. Les données relatives à l'année 2014, telles qu'elles apparaissent dans les états financiers du Groupe présentés ci-après, ont été retraitées en conséquence (impact très faible).

2.2 RAPPORT D'ACTIVITE

Filiale à 99,63% du groupe Altarea Cogedim, Altareit regroupe les activités de promotion logements et bureaux du groupe Altarea Cogedim ainsi que les activités de développement et croissance avec notamment la participation détenue dans le MIN de Rungis.

2.2.1 PÔLE DIVERSIFICATION

2.2.1.1 MIN de Rungis

Le groupe Altareit détient 33,34% de la Semmaris, société titulaire de la concession du Marché d'Intérêt National de Rungis, aux côtés de l'Etat (33,34%), de plusieurs autres acteurs publics et d'opérateurs du marché.

LE MARCHÉ DE RUNGIS

Le premier marché de gros alimentaire du monde s'étend sur 234 ha et plus de 1 000 000 m² de surfaces louables. Les 1 200 opérateurs du marché emploient près de 12 000 personnes. Le chiffre d'affaires généré en 2014 s'élève à 8,9 milliards d'euros.

LA SEMMARIS

La Société d'Exploitation du Marché International de Rungis a été créée par décret en 1965 à l'occasion du transfert du marché de gros de la région parisienne depuis son site historique des Halles au cœur de Paris. Sa mission est d'aménager, d'exploiter et de gérer les installations du MIN qu'elle loue aux entreprises en contrepartie de redevances facturées aux grossistes et aux utilisateurs du marché.

La loi Macron votée en 2015 a étendu la durée de la concession de la Semmaris jusqu'en 2049 (contre 2034 précédemment). Cette extension donne à la Semmaris suffisamment de visibilité pour pouvoir mettre en œuvre son nouveau plan d'investissement à horizon 2025. Celui-ci prévoit la construction de 264 000 m², la démolition de 132

000 m² et la réhabilitation de 88 000 m², pour un montant total de 1 milliard d'euros, dont la moitié sera portée par la Semmaris et le solde par les entreprises du site.

CHIFFRE D'AFFAIRES DE LA SEMMARIS

Le chiffre d'affaires de la Semmaris est constitué de redevances facturées aux entreprises du marché et de droits d'accès pour un montant total de 104,9 millions d'euros en 2015.

En M€	31/12/2015		31/12/2014
Redevances indexées	15,7		16,1
Redevances homologuées	41,5		40,3
Péages	12,5		11,8
Autres	5,4		4,7
Sous-total redevances et autres revenus	75,1	+3,1%	72,9
Charges récupérées	29,8		28,2
Total Chiffre d'affaires	104,9	+3,0%	101,0

Le Groupe ne détenant la Semmaris qu'à hauteur de 33,34%, le résultat consolidé IFRS de la Semmaris figure sur la ligne « Quote-part de résultat issu des sociétés mises en équivalence ».

2.2.1.2 Activité d'hôtellerie

Le groupe Altareit, à travers sa filiale la SAS l'Empire, détient le fonds de commerce de l'Hôtel**** Renaissance au 39-41 avenue Wagram à Paris.

L'Hôtel Renaissance dessiné par l'architecte Christian de Portzamparc a ouvert ses portes le 4 mai 2009, il comprend 118 chambres et accueille par ailleurs trois boutiques d'ameublement en rez-de-chaussée. Un contrat de gestion a été signé avec le Groupe Marriott jusqu'au 31 mai 2029.

En M€	31/12/2015	31/12/2014
Chiffre d'affaire	15,2	15,3
Loyer	(4,2)	(4,2)
Autres charges de structure	(10,6)	(10,7)
Autres	(0,6)	(0,5)
Résultat opérationnel	(0,3)	(0,1)

2.2.2 PROMOTION

Avec 1 980 millions d'euros de placements (Logement et Immobilier d'entreprise) par sa filiale Cogedim en 2015, Altareit confirme sa place dans le trio de tête des promoteurs en France³.

Avec un chiffre d'affaires de 1 003 millions d'euros (+22%) et une marge opérationnelle⁴ de 7,9% (contre 6,8% en 2014), la promotion Logement et Immobilier d'entreprise a contribué à la forte hausse des résultats du Groupe en 2015.

2.2.2.1 Logement⁵

2.2.2.1.1 Marché du logement en 2015 et perspectives

Avec une progression de +17% par rapport à 2014⁶, les ventes de logements neufs connaissent une embellie en 2015 avec environ 102 000 logements⁷, portée principalement par les investisseurs privés : le dispositif Pinel a confirmé son attrait et a relancé l'intérêt pour la pierre des investisseurs qui s'étaient pour beaucoup retirés du marché après la disparition du Scellier.

Avec des taux d'intérêt qui devraient se maintenir à des niveaux bas, la prolongation du dispositif Pinel et le renforcement du prêt à taux zéro (PTZ)⁸ pour résolvabiliser les ménages, 2016 devrait conforter le dynamisme de l'ensemble du marché, investisseurs et accédants confondus.

2.2.2.1.2 Positionnement de Cogedim

UNE OFFRE PRODUIT ADAPTÉE

Présent en Ile-de-France et parmi les 11 métropoles régionales⁹ les plus dynamiques (économiquement et démographiquement), le Groupe Cogedim cible les zones tendues où le besoin de logements est le plus important.

³ Avec Nexity (2 769 millions d'euros de placement) et Bouygues (2 450 millions d'euros de placement), Logement et Immobilier d'entreprise cumulés.

⁴ Résultat opérationnel sur chiffre d'affaires.

⁵ Hors Pitch Promotion.

⁶ Source : Ministère du Développement Durable. Chiffres et Statistiques novembre 2015 : commercialisation des logements neufs au T3 2015.

⁷ Estimation : progression de + 17% du marché du logement en 2015 (86 900 : source : Ministère du Développement Durable).

⁸ A compter de janvier 2016, le PTZ peut financer 40% de l'achat du bien immobilier (contre 18 à 26% en 2015), les plafonds de revenus pour en bénéficier sont augmentés et le différé de paiement est au minimum de 5 ans et peut aller jusqu'à 15 ans suivant les ressources. Enfin, ce prêt est ouvert à toute la France, contre 6 000 communes rurales précédemment.

⁹ Lyon, Lille, Nice, Marseille, Toulouse, Bordeaux, Grenoble, Annecy, Montpellier, Nantes et Strasbourg.

L'offre proposée par le Groupe est large, lui permettant d'apporter une réponse pertinente à tous les segments du marché. Elle se décline en :

Produits haut de gamme : ces produits se définissent par une exigence élevée en termes d'architecture, de qualité et de localisation. Cette gamme de produits propose des logements à plus de 5 000 € par m² en Ile-de-France et plus de 3 600 € par m² en régions, jusqu'aux programmes d'exception, comme l'opération Exaltis dans le XVI^{ème} arrondissement de Paris (Porte d'Auteuil), dont le lancement en novembre 2015 a été un succès commercial avéré.

Produits de milieu et d'entrée de gamme : ces programmes, qui représentent les deux tiers¹⁰ des placements du groupe à fin 2015, sont conçus pour répondre spécifiquement :

- au besoin de logements en accession adaptés à la solvabilité de nos clients,
- au souhait des investisseurs particuliers de bénéficier du nouveau dispositif « Pinel »,
- à la volonté des collectivités publiques de développer des opérations « à prix maîtrisés ».

Résidences Services : sous la marque Cogedim Club®, Cogedim conçoit des résidences services à destination des seniors actifs alliant une localisation au cœur des villes et un panel de services à la carte. En 2015, 4 résidences Cogedim Club ont été vendues en bloc auprès de différents investisseurs institutionnels en Ile-de-France et à Marseille. Par ailleurs, la prise de participation de Crédit Agricole Assurances à hauteur de 35% dans Cogedim Résidences Services, la société d'exploitation des résidences Cogedim Club®, permet d'accélérer le développement de ces résidences. En plus des résidences seniors, le groupe développe une gamme étendue de Résidences Services : résidences étudiants, résidences tourisme affaires, résidences exclusives, etc.

Ventes en démembrement : Cogedim a développé une solution de démembrement temporaire de propriété. Cette offre répond aux difficultés des classes moyennes de se loger dans les zones tendues tout en offrant un produit patrimonial alternatif pour les investisseurs privés. 4 programmes sont en cours de commercialisation à Villejuif, Nogent-sur-Marne, Arcachon et Toulouse et une dizaine d'autres est à l'étude.

¹⁰ En volume.

Produits de réhabilitation du patrimoine : avec l'acquisition en 2014 de 55% de la société Histoire&Patrimoine, Cogedim dispose aujourd'hui d'une offre de produits en Monuments Historiques, Malraux et Déficit Foncier. Cette acquisition permet également au groupe de compléter son offre à destination des collectivités locales et de dégager des synergies de développement avec l'ensemble des métiers. Des synergies commerciales se sont notamment développées, avec en 2015 lesancements commerciaux réussis de programmes mixtes neuf/réhabilitation à Pantin (93), St Raphaël (83) et Arras (62).

UNE OFFRE DE SERVICE DIFFERENCIANTE

Une offre de gestion locative à destination des investisseurs particuliers : avec la création de Cogedim Gestion et Services, née de la réunion des expertises de Cogedim et d'Histoire et Patrimoine Gestion, le groupe développe des synergies fortes en matière de gestion locative et de syndic de copropriété.

Personnalisation, services et proximité client : le Groupe a initié une nouvelle génération de projets innovants et personnalisables comme par exemple le programme Inspiration à Nantes intégrant une conciergerie avec accueil proposant un panel de services à la personne : réception de colis, garde des clés, réception des courses, etc., et à la demande. Par ailleurs, des halls connectés intelligents proposant du contenu à la carte seront également mis à disposition des utilisateurs. Enfin, des consignes numériques permettront de déposer objets, clefs ou affaires personnelles. L'ensemble de ces services seront gérés par une application Smartphone unique à destination des résidents.

Parallèlement, Cogedim a engagé une revue complète de son parcours et accompagnement client logement grâce au digital. La concrétisation de cette démarche se traduira par le lancement du Cogedim Store doté des dernières technologies immersives comme par exemple la configuration et la visite de son logement en virtualité augmentée.

2.2.2.1.3 Cogedim : progression des réservations¹¹ de + 33% en volume (+ 28% en valeur)

RÉSERVATIONS EN VOLUME ET EN VALEUR

Les réservations de logements neufs du Groupe s'élèvent à 1 417 millions d'euros en 2015 pour 6 011 lots : +33% en volume et +28% en valeur.

Cette performance est liée à l'adaptation de l'offre de Cogedim aux secteurs dont les besoins sont croissants, en maintenant « la qualité pour principe », fondement du capital-marque de Cogedim. 88 opérations ont ainsi été lancées, majoritairement en entrée et milieu de gamme¹², pour environ 1 600 millions d'euros TTC et 6 800 lots, soit 53% de plus qu'en 2014.

	2015	2014	Var.
Ventes au détail	898 M€	726 M€	+24%
Ventes aux institutionnels	519 M€	373 M€	+39%
Total en valeur	1 417 M€	1 099 M€	+28%
Ventes au détail	3 396 lots	2 672 lots	+27%
Ventes aux institutionnels	2 615 lots	1 831 lots	+43%
Total en lots	6 011 lots	4 503 lots	+33%

La forte progression des ventes est notamment due aux ventes auprès des investisseurs institutionnels qui représentent 37% des ventes (contre 34% en 2014).

Cogedim et le Groupe SNI ont signé un partenariat sur 5 ans concernant la vente de logements intermédiaires. En 2015, les négociations ont abouti sur 2 000 lots dont 1 250 lots en logement intermédiaire et 750 lots en social. Seuls 363 lots ont été intégrés aux placements 2015 ; le solde sera comptabilisé en 2016 au fur et à mesure de l'obtention des permis de construire.

RÉSERVATIONS PAR GAMME DE PRODUIT

En nombre de lots	2015	%	2014	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	3 977	66%	2 876	64%	
Haut de gamme	1 312	22%	999	22%	
Résidences Services	510	8%	472	10%	
Rénovation	213	4%	157	4%	
Total	6 011		4 503		+33%

¹¹ Réservations nettes des désistements, avec la prise en compte des réservations d'Histoire & Patrimoine à hauteur de la quote-part de détention du Groupe (55%).

¹² Programmes dont le prix de vente est inférieur à 5 000 €/m² en Ile-de-France et 3 600 €/m² en régions.

La croissance des ventes en 2015 a profité à l'ensemble des gammes développées par Cogedim.

SIGNATURES NOTARIÉES

En M€ TTC	2015	%	2014	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	669	56%	591	55%	
Haut de gamme	375	31%	325	30%	
Résidences Services	122	10%	119	11%	
Histoire & Patrimoine	32	3%	39	4%	
Total	1 198		1 074		+12%

Les ventes notariées s'élèvent à 1 198 millions d'euros en 2015, en progression de +12% comparé à 2014.

2.2.2.1.4 Résultat opérationnel : progression de l'ensemble des indicateurs (CA, résultat opérationnel, backlog)

CHIFFRE D'AFFAIRES COMPTABILISÉ A L'AVANCEMENT¹³

En M€ HT	2015	%	2014	%	Var.
Entrée/Moyenne gamme	489	55%	364	48%	
Haut de gamme	332	38%	318	42%	
Résidences Services	60	7%	72	9%	
Total	881		755		+17%

Le chiffre d'affaires Logement représente 883 millions d'euros, en progression de +17% comparé à 2014. Les programmes d'entrée et de milieu de gamme représentent 56% du chiffre d'affaires à l'avancement.

BACKLOG LOGEMENT¹⁴

En M€ HT	2015	2014	Var
CA acté non avancé	959	875	
CA réservé non acté	780	579	
Backlog	1 739	1 454	+20%
En nombre de mois	21	22	

À fin 2015, le backlog Logement s'établit à 1 739 millions d'euros, soit 21 mois d'activité, en hausse de +20% comparé à fin 2014. Ce montant ne comprend pas les logements « pré-réservés » par la SNI (dans le cadre du partenariat sur 5 ans présenté ci-avant) et non encore intégrés aux

¹³ Chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement selon les normes IFRS. L'avancement technique est mesuré par l'avancement du poste construction sans prise en compte du foncier.

¹⁴ Le backlog est composé du CA HT des ventes notariées restant à appréhender à l'avancement de la construction et des réservations des ventes au détail et en bloc à régulariser chez notaires.

placements 2015. Ces 1 637 lots (sur les 2 000 négociés) représentent un potentiel de 226 millions d'euros (hors taxes) supplémentaires.

La part du backlog au 31 décembre 2015 qui générera du chiffre d'affaires dès 2016 représente déjà l'équivalent du chiffre d'affaires 2015, ce qui assure au Groupe une très bonne visibilité sur l'année à venir.

2.2.2.1.5 Gestion des risques

Décomposition de l'offre à la vente¹⁵ à fin 2015 (751 millions d'euros TTC, soit 7 mois d'activité, et environ 2 600 lots), en fonction du stade d'avancement opérationnel :

En M€	← Risque →			En stock (c)	Tot.
	Montage (a)	Chantier non lancé (b)	Chantier en cours (d)		
Dépenses (a)	50	93		8	
Prix de revient (a)			190	8	
Offre à la vente (c)	334	142	266	9	751
En %	44%	19%	35%	1%	
Logement	321	136	252	8	717
Comm. de Prox.	13	6	14	1	34
Dont à livrer			77		
en 2016					
en 2017			143		
en 2018 et après			46		

(a) Foncier non acquis.

(b) Foncier acquis.

(c) Logements achevés.

(d) Hors taxes.

GESTION DE L'OFFRE À LA VENTE

63% de l'offre à la vente concerne des programmes dont la construction n'a pas encore été lancée et pour lesquels les montants engagés correspondent essentiellement à des frais d'études, de publicité et d'indemnités d'immobilisation (ou cautions) versés dans le cadre des promesses sur le foncier (promesses unilatérales principalement).

35% de l'offre est actuellement en cours de construction. Seuls 77 millions d'euros (sur 266 millions d'euros) correspondent à des lots à livrer d'ici fin 2016.

Le montant du stock de produits finis n'est pas significatif.

Cette répartition des opérations par stade d'avancement est le reflet des critères prudentiels mis en place par le Groupe :

¹⁵ L'offre à la vente est constituée des lots disponibles à la vente et exprimée en valeur TTC. La décomposition de l'offre n'intègre pas l'offre produits de Rénovation Histoire & Patrimoine. (37 millions d'euros TTC).

- la volonté de privilégier la signature de fonciers sous promesse de vente unilatérale plutôt que des promesses synallagmatiques,
- une forte pré-commercialisation requise lors de l'acquisition du foncier puis au moment de la mise en chantier,
- un accord requis du comité des engagements à toutes les étapes de l'opération : signature de la promesse, lancement de la commercialisation, acquisition du foncier et démarrage des travaux,
- l'abandon ou la renégociation des opérations dont la commercialisation serait décevante.

APPROVISIONNEMENT¹⁶

	CA TTC (M€)	Nb de lots
Opérations approvisionnées en 2015	2 914	13 436
dont Entrée et Milieu de gamme	2138	10 738
% des approvisionnements	73%	80%

Les promesses signées en 2015 représentent l'équivalent de 2,9 milliards d'euros de chiffre d'affaires TTC, soit 13 400 lots environ. Elles concernent à 73% des programmes d'entrée et moyenne gamme, particulièrement adaptés aux niveaux de prix correspondant à la solvabilité des acquéreurs.

OFFRE A LA VENTE ET PORTEFEUILLE FONCIER¹⁷

En M€ TTC	Au	Nb de mois	Au	Var.
	31/12/2015		31/12/2014	
Offre à la vente	717	6	562	
Portefeuille foncier	5 195	44	4 380	
Total Pipeline	5 912	50	4 942	20%
Dont Entrée/Milieu de gamme	3 770			
En nb de lots	26 507		20 939	27%
En m ²	1 502 947		1 187 241	27%

Le pipeline résidentiel (offre à la vente + portefeuille foncier) augmente de +27% en volume comparé à fin 2015.

¹⁶ Nouvelles opérations rentrées dans le portefeuille foncier.

¹⁷ Le portefeuille foncier est constitué par les programmes maîtrisés (par le biais d'une promesse de vente, quasi exclusivement sous forme unilatérale) dont le lancement n'a pas encore eu lieu et exprimés en valeur TTC. Hors opérations Histoire & Patrimoine et commerces.

2.2.2.2 Immobilier d'entreprise

2.2.2.2.1 Conjoncture et activité du semestre

INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE¹⁸

Grâce à un second semestre 2015 dynamique, le marché de l'investissement enregistre 23 milliards d'euros d'engagements en immobilier d'entreprise, soit un volume légèrement supérieur à l'année 2014. L'année 2015 marque le retour des transactions entre 100 et 200 millions d'euros qui représentent historiquement le cœur de marché.

Les investisseurs continuent de bénéficier d'un coût de la dette faible, générant un afflux de capitaux qui a principalement profité aux actifs « core », entraînant une compression des rendements immobiliers pour les produits sécurisés. Cette tendance contraint les investisseurs à revoir leur stratégie et à s'ouvrir à des actifs non « core » localisés à Paris.

PLACEMENTS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE¹⁹

En hausse de +1% par rapport à l'année précédente, la demande placée s'établit à 2,2 millions de m² pour l'année 2015.

Les déménagements d'entreprises restent motivés par l'optimisation des surfaces et la recherche d'économies de loyers. Or, l'environnement économique et les faibles marges des entreprises incitent les utilisateurs à prendre peu de risques et à privilégier la renégociation de leur bail.

L'offre immédiate enregistre une baisse de -3% et s'établit à 3,9 millions de m². La part du neuf et du restructuré dans l'offre immédiate continue de diminuer pour atteindre 18% (contre 20% fin 2014).

2.2.2.2.2 Stratégie du Groupe

En matière d'immobilier d'entreprise, le Groupe a développé un modèle original lui permettant d'intervenir de façon très significative sur ce marché pour un risque mesuré :

- en tant qu'investisseur à travers le fonds AltaFund²⁰ dont le Groupe est l'opérateur exclusif et

¹⁸ Source CBRE : Marketview Investissement 4T 2015.

¹⁹ Source CBRE : Marketview Bureaux 4T 2015.

²⁰ AltaFund est un fonds d'investissement discrétionnaire créé en 2011.

l'un des principaux actionnaires avec une quote-part d'intérêts comprise entre 17% et 30%²¹,

- en tant que promoteur²² avec une position particulièrement forte sur le marché des clés-en-main utilisateurs,

- en tant que prestataire pour le compte de grands investisseurs institutionnels²³.

Au total, le Groupe est susceptible d'intervenir tout au long de la chaîne de création de valeur avec un modèle de revenus diversifiés (marges de promotion, honoraires, loyers, plus-values de cession...) pour une allocation en fonds propres optimisée.

2.2.2.2.3 Placements

En 2015, les placements du Groupe sont en augmentation pour atteindre 485 millions d'euros sur 10 opérations.

Projet	Surface à 100%	Equivalent valeur Q/P
OLLIOULES - Tech. de la Mer (VEFA)	5 100 m ²	
NEUILLY/SEINE - Kosmo (CPI)	26 300 m ²	
MARSEILLE - Euromed Center (CPI)	43 600 m ²	
PARIS - Rue des Archives (CPI)	22 700 m ²	
LYON GERLAND - Ivoire (VEFA)	7 500 m ²	
VILLEURBANNE - View One (VEFA)	14 700 m ²	
MASSY - Cinéma (VEFA)	12 600 m ²	
PARIS - Austerlitz SEMAPA	14 900 m ²	
MARSEILLE - Michelet (VEFA)	16 700 m ²	
PARIS - Maignon (MOD)	13 000 m ²	
TOTAL	177 100 m²	485 M€
Placement en 2014	80 500 m ²	138 M€
Variation	x 2,2	x 3,5

2.2.2.2.4 Événements de l'année

ACQUISITION

- Paris – La Défense – Tours Pascal (92) : en mai 2015, AltaFund s'est associé avec Goldman Sachs afin d'acquérir un ensemble immobilier de bureaux de 68 940 m² destiné à être restructuré.

²¹ En mars 2015, le Groupe a augmenté son allocation de fonds propres, passant de 100 millions d'euros à 150 millions d'euros, et portant ainsi sa participation à 30% sur les nouvelles opérations qu'AltaFund engage depuis 2015.

²² Sous forme de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), de BEFA (bail en l'état futur d'achèvement) ou encore de CPI (contrat de promotion immobilière).

²³ Dans le cadre de contrats de MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée).

CESSIONS

- Ollioules (83) – Technopôle de la mer : le Groupe a vendu en VEFA à un groupement d'investisseurs la 1^{ère} tranche de cette opération.

- Lyon (69) – Ivoire : le Groupe a signé en juin un BEFA avec le groupe CapGemini afin de réunir plusieurs entités sur Lyon, et fin juillet la vente de l'actif en VEFA à un investisseur, la cession étant assortie d'un contrat de CPI avec Cogedim Entreprise. Les travaux sont en cours pour une livraison début 2017.

- Villeurbanne (69) – View One : le Groupe a vendu en VEFA à un investisseur cet ensemble immobilier développant 14 500 m² de bureau et 1 400 m² de commerces. Situé au cœur du Grand Lyon, les travaux sont en cours de réalisation pour une livraison prévue fin 2016.

DEVELOPPEMENTS EN COURS

Au cours de l'année, le Groupe a obtenu le permis de construire purgé pour l'opération emblématique de Kosmo – Neuilly sur Seine : 26 300 m².

MISES EN CHANTIER

Au cours de l'année 2015, le Groupe a procédé à la mise en chantier de 5 opérations représentant 70 100 m² de bureaux et un centre des congrès de 12 600 m²²⁴.

LIVRAISONS

Parallèlement, le Groupe a livré 5 programmes, pour un total de 69 700 m²²⁵, dont la partie bureau de l'opération Laennec et l'immeuble Raspail (première opération AltaFund, cédée à La Française).

BIEN ETRE ET MAQUETTE NUMERIQUE

Centrée sur le bien-être et le confort des futurs utilisateurs, la certification Well est déployée progressivement sur des projets de bureau du Groupe. Dans la continuité de cette démarche, le travail autour de la biophilie et de la préservation de

²⁴ Mises en chantier : Lyon Ivoire, Villeurbanne View One, Paris Rue des Archives, Marseille Euromed Center (Phases 4&5) et Massy Cinéma & Centre des Congrès.

²⁵ Livraisons : Paris Laennec, Paris Raspail, Cœur d'Orly Askia, Marseille Euromed Center (Phase 1) et Montpellier Mutuelle des Motards.

la biodiversité est intégré à nos nouveaux projets tertiaires, comme en témoigne la certification Biodiversity sur l'immeuble de bureaux Austerlitz SEMAPA, Paris 13.

Parallèlement, pour aller plus loin dans la digitalisation de son processus de conception de projets, le Groupe généralise la maquette numérique (BIM) sur 100% de ses nouveaux programmes de bureau.

2.2.2.2.5 Synthèse des projets en cours

Nature du projet	Surface à 100%	Equivalent valeur
AltaFund ^(a)	126 100 m ²	556 M€
CPI / VEFA / BEFA ^(b)	298 700 m ²	1 045 M€
MOD ^(c)	37 000 m ²	121 M€
TOTAL	461 800 m²	1 722 M€
<i>dont en cours de construction</i>	<i>131 400 m²</i>	<i>411 M€</i>

(a) Montant = prix de revient total des opérations à 100%.

(b) Montant = montant des contrats signés (ou estimation, pour les BEFAs).

(c) Montant = honoraires capitalisés.

BACKLOG²⁶ VEFA/CPI ET MOD

Le backlog VEFA/CPI représente 274 millions d'euros à fin décembre 2015, comparé à 167 millions d'euros l'année précédente. Le Groupe dispose également d'un backlog d'honoraires de MOD de 4,1 millions d'euros.

En M€	31/12/2015	31/12/2014	Var.
Backlog VEFA/CPI	274,2 M€	167,0 M€	+64%
Backlog honoraires de MOD	4,1 M€	4,1 M€	
TOTAL	278,3 M€	171,1 M€	+63%

²⁶ Le backlog est composé des ventes notariées HT restant à comptabiliser à l'avancement, placements HT non encore régularisés par acte notarié (CPI signés) et honoraires à recevoir de tiers sur contrats signés.

DETAIL DES OPERATIONS EN COURS AU 31 DECEMBRE 2015

Projet	Nature	Surface à 100%	Equivalent valeur	Statut
NEUILLY/SEINE - Kosmo	AltaFund	26 300 m ²		Maitrisé
PARIS - Rue de Richelieu	AltaFund	30 900 m ²		Maitrisé
LA DEFENSE - Tours Pascal	AltaFund	68 900 m ²		Maitrisé
Opérations AltaFund ^(a)		126 100 m²	556 M€	
OLLIOULES - Technopôle de la Mer	VEFA	5 100 m ²		En cours de travaux
MARSEILLE - Euromed Center (Phases 2,3,4 et 5)	CPI	43 600 m ²		En cours de travaux
TOULOUSE Blagnac - SAFRAN	VEFA	25 200 m ²		En cours de travaux
PARIS - Rue des Archives	CPI	22 700 m ²		En cours de travaux
LYON GERLAND - Ivoire	VEFA	7 500 m ²		En cours de travaux
VILLEURBANNE - View One	VEFA	14 700 m ²		En cours de travaux
MASSY - Cinéma Place du Grand Ouest	VEFA	12 600 m ²		En cours de travaux
PARIS - Austerlitz SEMAPA	CPI	14 900 m ²		Maitrisé
MARSEILLE - Michelet	VEFA	16 700 m ²		Maitrisé
TOULON - TPM (Commerces & hôtel)	VEFA	2 700 m ²		Maitrisé
MASSY - Hôtel Place du Grand Ouest	VEFA	6 000 m ²		Maitrisé
ANTONY - Croix de Berny (Tranche 2)	VEFA	16 600 m ²		Maitrisé
NANTERRE - Cœur de Quartier	VEFA	20 800 m ²		Maitrisé
CŒUR D'ORLY (hors Ilot Askia)	CPI	54 400 m ²		Maitrisé
NICE MERIDIA - Ilot Robini (Lot 1 & 3)	CPI	9 400 m ²		Maitrisé
TOULOUSE - Montaudran	VEFA	19 100 m ²		Maitrisé
BLAGNAC - Hôtel	VEFA	6 700 m ²		Maitrisé
Opérations CPI / VEFA / BEFA ^(b)		298 700 m²	1 045 M€	
PARIS - Champs Elysées	MOD	24 000 m ²		Maitrisé
PARIS - Matignon	MOD	13 000 m ²		Maitrisé
Opérations MOD ^(c)		37 000 m²	121 M€	
TOTAL		461 800 m²	1 722 M€	

(a) Montant = prix de revient total de l'opération à 100%.

(b) Montant = montant du contrat signé (ou estimation, pour les BEFAs).

(c) Montant = honoraires capitalisés.

2.3 RESULTATS CONSOLIDES

Les résultats au 31 décembre 2015 sont portés par le dynamisme des activités immobilières. Le FFO (Cash-flow courant des opérations) s'élève à 81,0 M€ (+39,2%). En part du Groupe, le FFO s'élève à 75,4 M€, soit 43,11 €/action (+46%).

En M€	31/12/2015			31/12/2014 Retraité			
	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeur, charges calculées et frais de transaction	TOTAL	Cash-flow courant des opérations (FFO)	Variations de valeur, charges calculées et frais de transaction	TOTAL	
Logements	881,6	17%	—	881,6	755,3	—	755,3
Bureaux	121,6	84%	—	121,6	66,2	—	66,2
Diversification	—	—	—	—	—	—	—
CHIFFRE D'AFFAIRES	1 003,2	22,1%	—	1 003,2	821,5	—	821,5
Logements	52,1	37,8%	(4,8)	47,4	37,8	(5,4)	32,4
Bureaux	26,7	49,5%	(0,7)	26,0	17,8	1,8	19,6
Diversification	9,5	2,8%	(2,9)	6,7	9,3	(2,4)	6,8
Autres	(1,7)	—	—	(1,7)	—	(1,7)	(1,7)
RESULTAT OPERATIONNEL	86,6	33,3%	(8,3)	78,3	64,9	(7,7)	57,2
Coût de l'endettement net	(5,5)	(11,7%)	(0,5)	(6,0)	(6,2)	(1,1)	(7,3)
Actualisation des dettes et créances	—	—	—	—	—	(5,7)	(5,7)
Var. de valeur et résultat de cessions des IF	—	—	(8,3)	(8,3)	—	(6,8)	(6,8)
Résultat de cession de participation	—	—	—	—	—	0,0	0,0
Impôts sur les sociétés	(0,0)	(91%)	6,2	6,2	(0,5)	75,1	74,6
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	81,0	39,2%	(11,0)	70,1	58,2	53,8	112,0
Minoritaires des activités poursuivies	(5,7)	(13,7%)	(0,0)	(5,7)	(6,6)	0,0	(6,6)
RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES, part du Groupe	75,4	46,0%	(11,0)	64,4	51,6	53,8	105,4
FFO DES ACTIVITÉS POURSUIVIES, part du Groupe par action	43,11	46,0%			29,53		
Résultat net des activités en cours de cession	—	—	(69,9)	(69,9)	(19,6)	(5,3)	(24,8)
RESULTAT NET	81,0	109,8%	(80,9)	0,2	38,6	48,6	87,2
Minoritaires	(5,7)	(13,7%)	(0,0)	(5,7)	(6,6)	0,0	(6,6)
RÉSULTAT NET, part du Groupe	75,4	135,2%	(80,9)	(5,5)	32,0	48,6	80,6
FFO, part du Groupe par action	43,11	135,2%			18,33		
Nombre moyen d'actions après effet dilutif (en millions)	1,748				1,748		

CASH-FLOW OPERATIONNEL²⁷ : 86,6 M€ (+33,3%)

Au premier semestre, le cash-flow opérationnel augmente de +33,3% à 86,6 M€, grâce à la bonne dynamique de l'activité Logement (+37,8%), qui continue de recueillir les fruits de sa stratégie d'extension des gammes (succès commerciaux et effet volume).

FFO²⁸ : 81,0 M€ (+39,2%)

Le FFO consolidé²⁹ correspond au cash-flow opérationnel après impact du coût de l'endettement net³⁰ et de l'impôt décaissé.

Un fois retraité l'impact de Rue du Commerce, la progression du FFO consolidé « immobilier » (à périmètre comparable) est de +39,2% à 81,0 M€.

²⁷ Ou EBITDA consolidé : correspond au résultat opérationnel hors les variations de valeur, les charges calculées les frais de transaction et les variations d'impôt différé.

²⁸ Fund from operations, ou Cash-flow courant des opérations : correspond au résultat net hors les variations de valeur, les charges calculées les frais de transaction et les variations d'impôt différé.

²⁹ Groupe et hors Groupe.

Ramené en part du Groupe, le FFO progresse de +46% à 75,4 M€.

**VARIATIONS DE VALEURS ET CHARGES
CALCULEES : -80,9 M€**

Part du Groupe	En M€
Variation de valeur - Instruments financiers	(8,3)
Cessions d'actifs et frais de transaction	(2,0)
Part des sociétés mises en équivalence	(1,6)
Impôts différés	6,2
Charges calculées ^(a)	(5,3)
TOTAL Activités poursuivies	(11,0)
Minoritaires	(0,0)
Résultat net des activités en cours de cession	(69,9)
TOTAL part du Groupe	(80,9)

(a) Dotations aux amortissements et aux provisions non courantes, AGA, provisions retraite, étalement des frais d'émission d'emprunts.

2.4 RESSOURCES FINANCIERES

L'endettement net financier s'élève à 472 millions d'euros au 31 décembre 2015.

En M€	Déc. 2015	Déc. 2014
Dettes corporates	423	399
Dettes promotion et autres dettes	165	139
Total Dettes bancaires brutes	589	538
Disponibilités	(208)	(250)
Total Endettement net bancaire	381	288
Autres emprunts et dettes	91	97
Total Endettement net financier	472	385

L'endettement net financier intègre les dettes financières bancaires, ainsi que les dettes financières non bancaires.

COVENANTS

• La dette corporative est assortie des covenants consolidés du groupe Altarea Cogedim dont fait partie Altareit (LTV < 60%, ICR > 2), ils sont respectés avec une marge de manœuvre importante (LTV à 44,5% et ICR à 7,3 x).

• La dette promotion adossée à des projets est assortie de covenants spécifiques à chaque projet.

Le gearing³¹ s'élève à 1,01 x.

	Covenant	31.12.2015	31.12.2014	Delta
LTV (a)	≤ 60%	44,5%	37,7%	+ 6,8 pts
ICR (b)	≥ 2,0 x	7,3 x	5,9 x	+ 1,4 x

(a) LTV "Loan-to-Value" = Endettement net / Valeur réévaluée du patrimoine droits inclus.

(b) ICR = Résultat opérationnel / Coût de l'endettement net (colonne "Cash-flow courant des opérations").

³¹ Endettement net bancaire rapporté aux Capitaux propres consolidés.

Compte de résultat analytique au 31 décembre 2015

En millions d'euros	31/12/2015			31/12/2014 Retraité (*)		
	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
Chiffre d'affaires	881,8	-	881,8	754,5	-	754,5
Coût des ventes et autres charges	(810,5)	-	(810,5)	(699,7)	-	(699,7)
Marge immobilière	71,3	-	71,3	54,8	-	54,8
Prestations de services externes	(0,2)	-	(0,2)	0,7	-	0,7
Production stockée	69,0	-	69,0	58,9	-	58,9
Charges d'exploitation	(93,2)	(1,1)	(94,2)	(81,0)	(1,0)	(82,0)
Frais de structure nets	(24,4)	(1,1)	(25,4)	(21,3)	(1,0)	(22,3)
Part des sociétés associées	5,2	0,6	5,8	4,3	(1,3)	3,0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(2,8)	(2,8)	-	(3,0)	(3,0)
Indemnités (frais) de transaction	-	(1,5)	(1,5)	-	(0,1)	(0,1)
RESULTAT LOGEMENTS	52,1	(4,8)	47,4	37,8	(5,4)	32,4
Chiffre d'affaires	114,2	-	114,2	69,0	-	69,0
Coût des ventes et autres charges	(100,0)	-	(100,0)	(52,7)	-	(52,7)
Marge immobilière	14,2	-	14,2	6,2	-	6,2
Prestations de services externes	7,4	-	7,4	7,3	-	7,3
Production stockée	12,8	-	12,8	12,4	-	12,4
Charges d'exploitation	(16,6)	(0,3)	(16,9)	(15,5)	(0,3)	(15,8)
Frais de structure nets	3,6	(0,3)	3,4	4,1	(0,3)	3,9
Part des sociétés associées	8,9	0,1	9,0	7,5	2,4	9,8
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,3)	(0,3)
Indemnités (frais) de transaction	-	(0,5)	(0,5)	-	-	-
RESULTAT BUREAUX	26,7	(0,7)	26,0	17,8	1,8	19,6
Prestations de services externes	-	-	-	-	-	-
Charges d'exploitation	0,7	(0,0)	0,7	0,1	(0,0)	0,1
Frais de structure nets	0,7	(0,0)	0,7	0,1	(0,0)	0,1
Part des sociétés associées	8,8	(2,3)	6,6	9,2	(2,1)	7,1
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,6)	(0,6)	-	(0,4)	(0,4)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	-	-	-	-	-	-
Indemnités (frais) de transaction	-	-	-	-	-	-
RESULTAT DIVERSIFICATION	9,5	(2,9)	6,7	9,3	(2,4)	6,8
Autres	(1,7)	-	(1,7)	-	(1,7)	(1,7)
RESULTAT OPERATIONNEL	86,6	(8,3)	78,3	64,9	(7,7)	57,2
Coût de l'endettement net	(5,5)	(0,5)	(6,0)	(6,2)	(1,1)	(7,3)
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-	(5,7)	(5,7)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	(8,3)	(8,3)	-	(6,8)	(6,8)
Résultat de cession de participation	-	-	-	-	0,0	0,0
Dividendes	(0,0)	-	(0,0)	0,0	-	0,0
RESULTAT AVANT IMPÔT	81,1	(17,2)	63,9	58,7	(21,3)	37,5
Impôts sur les sociétés	(0,0)	6,2	6,2	(0,5)	75,1	74,6
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES	81,0	(11,0)	70,1	58,2	53,8	112,0
Minoritaires des activités poursuivies	(5,7)	(0,0)	(5,7)	(6,6)	0,0	(6,6)
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES, part du Groupe	75,4	(11,0)	64,4	51,6	53,8	105,4
RESULTAT NET DES ACTIVITES EN COURS DE CESSIION	-	(69,9)	(69,9)	(19,6)	(5,3)	(24,8)
Minoritaires des activités en cours de cession	-	0,0	0,0	-	-	-
RESULTAT NET DES ACTIVITES EN COURS DE CESSIION, part du Groupe	-	(69,9)	(69,9)	(19,6)	(5,3)	(24,8)
RESULTAT NET	81,0	(80,9)	0,2	38,6	48,6	87,2
Minoritaires	(5,7)	(0,0)	(5,7)	(6,6)	0,0	(6,6)
RESULTAT NET, part du Groupe	75,4	(80,9)	(5,5)	32,0	48,6	80,6
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 748 201			1 748 199		
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES PAR ACTION, part du Groupe	43,11	(6,28)	36,82	29,53	30,79	60,32
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), Part du Groupe	43,11			18,33		

(*) Retraité de l'incidence de l'application de l'interprétation IFRIC 21 – Taxes et de la norme IFRS 5 « Actifs non courants destinés à la vente et activités abandonnées ».

Bilan au 31 décembre 2015

En millions d'euros	31/12/2015	31/12/2014 Retraité (*)
ACTIFS NON COURANTS	498,8	499,8
Immobilisations incorporelles	182,6	224,3
<i>dont Ecart d'acquisition</i>	113,0	113,0
<i>dont Marques</i>	66,6	96,8
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>	3,0	14,5
Immobilisations corporelles	5,5	9,7
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	181,2	152,0
Prêts et créances (non courant)	4,0	4,2
Impôt différé actif	125,4	109,6
ACTIFS COURANTS	1 330,2	1 168,5
Stocks et en-cours nets	691,2	611,1
Clients et autres créances	277,3	281,8
Créance d'impôt sur les sociétés	3,8	4,8
Prêts et créances financières (courant)	8,2	5,7
Instruments financiers dérivés	14,2	15,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	208,3	250,1
Actifs destinés à la vente et de l'activité en cours de cession	127,2	-
TOTAL ACTIF	1 829,0	1 668,2
CAPITAUX PROPRES	376,7	380,2
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA	363,1	367,3
Capital	2,6	2,6
Primes liées au capital	76,3	76,3
Réserves	289,7	207,8
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA	(5,5)	80,6
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	15,7	12,9
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales	10,0	6,3
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales	5,7	6,6
PASSIFS NON COURANTS	503,1	448,6
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	489,8	432,6
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	489,8	432,5
<i>dont Avances Groupe et associés</i>	0,0	0,2
Provisions long terme	12,8	15,3
Dépôts et cautionnements reçus	0,6	0,4
Impôt différé passif	0,1	0,2
PASSIFS COURANTS	947,2	839,4
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	190,3	202,6
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>	76,9	78,2
<i>dont Billets de trésorerie</i>	20,5	27,0
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>	2,3	0,5
<i>dont Avances Actionnaire, Groupe et associés</i>	90,6	96,9
Instruments financiers dérivés	0,0	0,1
Dettes fournisseurs et autres dettes	626,1	636,7
Dettes d'impôt exigible	0,0	0,0
Passifs de l'activité en cours de cession	130,7	-
TOTAL PASSIF	1 829,0	1 668,2

(*) Retraité de l'incidence de l'application de l'interprétation IFRIC 21 – Taxes.

COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2015

3.1	ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE	65
3.2	ÉTAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE	66
3.3	ÉTAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES	68
3.4	ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	69
3.5	COMPTE DE RESULTAT ANALYTIQUE	70
3.6	ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES	71
1	Informations relatives à la Société	71
2	Principes et méthodes comptables	71
2.1	Référentiel comptable de la Société	71
2.2	Recours aux estimations.....	72
2.3	Principes et méthodes comptables de la Société	73
2.4	Retraitement de l'information des exercices antérieurs.....	85
3	Information sur les secteurs opérationnels	86
3.1	Compte de résultat analytique par secteur opérationnel	86
3.2	Réconciliation de l'état du résultat global consolidé et du compte de résultat analytique	87
3.3	Eléments du bilan par secteur opérationnel	88
3.4	Chiffre d'affaires par zone géographique.....	88
4	Faits significatifs et évolution du périmètre de consolidation	89
4.1	Faits significatifs.....	89
4.2	Périmètre.....	90
4.3	Evolution du périmètre de consolidation	94
4.4	Activité en cours de cession	95
4.5	Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées.....	96
5	Résultat	99
5.1	Résultat opérationnel	99
5.2	Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers	100
5.3	Impôt sur les résultats	101
5.4	Résultat par action	103
6	Passifs	104
6.1	Capitaux propres.....	104
6.2	Endettement financier net et sûretés	105
6.3	Provisions.....	107
7	Actifs et tests de valeur	110
7.1	Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition	110
7.2	Besoin en fonds de roulement d'exploitation	111
7.3	Créances et autres actifs financiers non courants et courants	115
8	État des flux de trésorerie	116
9	Gestion des risques financiers	117
9.1	Valeur comptable des instruments financiers par catégorie selon IAS 39	117

9.2	Risque de taux	118
9.3	Risque de liquidité.....	120
10	Transactions avec les Parties liées	122
11	Engagements du groupe et passifs éventuels	124
11.1	Engagements hors bilan	124
11.2	Litiges ou sinistres	126
12	Événements postérieurs à la date de clôture.....	126
3.7	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	127
3.8	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES.....	128

3.1 ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

En millions d'euros	Note	31/12/2015	31/12/2014 Retraité (*)
ACTIFS NON COURANTS		498,8	499,8
Immobilisations incorporelles	7.1	182,6	224,3
<i>dont Ecart d'acquisition</i>		113,0	113,0
<i>dont Marques</i>		66,6	96,8
<i>dont Autres immobilisations incorporelles</i>		3,0	14,5
Immobilisations corporelles		5,5	9,7
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	4.5	181,2	152,0
Prêts et créances (non courant)	7.3	4,0	4,2
Impôt différé actif	5.3	125,4	109,6
ACTIFS COURANTS		1 330,2	1 168,5
Stocks et en-cours nets	7.2	691,2	611,1
Clients et autres créances	7.2	277,3	281,8
Créance d'impôt sur les sociétés		3,6	4,8
Prêts et créances financières (courant)	7.3	8,2	5,7
Instruments financiers dérivés	9	14,2	15,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	208,3	250,1
Actifs destinés à la vente et de l'activité en cours de cession	4.4	127,2	-
TOTAL ACTIF		1 829,0	1 668,2
CAPITAUX PROPRES		378,7	380,2
Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA		363,1	367,3
Capital	6.1	2,6	2,6
Primes liées au capital		76,3	76,3
Réserves		289,7	207,8
Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA		(5,5)	80,6
Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales		15,7	12,9
Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales		10,0	6,3
Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales		5,7	6,6
PASSIFS NON COURANTS		503,1	448,6
Emprunts et dettes financières à plus d'un an	6.2	489,8	432,6
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit</i>		489,8	432,5
<i>dont Avances Groupe et associés</i>		0,0	0,2
Provisions long terme	6.3	12,6	15,3
Dépôts et cautionnements reçus		0,6	0,4
Impôt différé passif	5.3	0,1	0,2
PASSIFS COURANTS		947,2	839,4
Emprunts et dettes financières à moins d'un an	6.2	190,3	202,6
<i>dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)</i>		76,9	78,2
<i>dont Billets de trésorerie</i>		20,5	27,0
<i>dont Concours bancaires (trésorerie passive)</i>		2,3	0,5
<i>dont Avances Actionnaire, Groupe et associés</i>		90,6	96,9
Instruments financiers dérivés	9	0,0	0,1
Dettes fournisseurs et autres dettes	7.2	626,1	636,7
Dettes d'impôt exigible		0,0	0,0
Passifs de l'activité en cours de cession	4.4	130,7	-
TOTAL PASSIF		1 829,0	1 668,2

(*) Retraité de l'incidence de l'application de l'interprétation IFRIC 21 - Taxes.

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

3.2 ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

En millions d'euros	Note	31/12/2015	31/12/2014 Retraité (*)
Chiffre d'affaires		996,0	813,5
Coûts des ventes		(858,5)	(701,1)
Charges commerciales		(44,8)	(44,4)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant		(7,1)	(6,9)
MARGE IMMOBILIÈRE	5.1	85,4	61,0
Prestations de services externes		7,2	8,0
Production immobilisée et stockée		81,8	71,3
Charges de personnel		(79,4)	(69,8)
Autres charges de structure		(30,2)	(25,5)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation		(2,8)	(2,9)
FRAIS DE STRUCTURE NETS	5.1	(23,3)	(19,0)
Autres produits et charges		(2,6)	(2,2)
Dotations aux amortissements		(0,6)	(0,4)
Frais de transaction		(2,0)	(1,8)
AUTRES	5.1	(5,2)	(4,5)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés		0,0	(0,1)
Dotations nettes aux provisions	5.1	(0,0)	(0,2)
Résultat Opérationnel avant quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		57,0	37,3
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	5.1	16,6	19,9
Résultat Opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence		73,5	57,2
Coût de l'endettement net	5.2	(6,0)	(7,3)
Charges financières		(15,4)	(13,8)
Produits financiers		9,4	6,5
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	5.2	(8,3)	(6,8)
Actualisation des dettes et créances		—	(5,7)
Résultat de cession de participation		4,7	0,0
Dividendes		(0,0)	0,0
Résultat avant impôts		63,9	37,5
Impôt sur les résultats	5.3	6,2	74,6
Résultat Net des activités poursuivies		70,1	112,0
dont Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altareit SCA		64,4	105,5
dont Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires minoritaires des filiales		5,7	6,6
Résultat Net des activités en cours de cession		(69,9)	(24,8)
dont Résultat Net des activités en cours de cession, part des actionnaires d'Altareit SCA		(69,9)	(24,8)
dont Résultat Net des activités en cours de cession, part des actionnaires minoritaires des filiales		—	—
Résultat Net		0,2	87,2
dont Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA		(5,5)	80,6
dont Résultat Net, part des actionnaires minoritaires des filiales		5,7	6,6
Nombre moyen d'actions non dilué		1 748 201	1 748 199
Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altareit SCA non dilué par action (€)		36,82	60,32
Résultat Net des activités en cours de cession, part des actionnaires d'Altareit SCA non dilué par action (€)		(39,99)	(14,20)
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)	5.4	(3,17)	46,12
Nombre moyen d'actions dilué		1 748 201	1 748 199
Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)		36,82	60,32
Résultat Net des activités en cours de cession, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)		(39,99)	(14,20)
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	5.4	(3,17)	46,12

(*) Retraité de l'incidence de l'application de l'interprétation IFRIC 21 – Taxes et de l'application de la norme IFRS 5 « Actifs non courants destinés à la vente et activités non poursuivies ».

En millions d'euros	31/12/2013	31/12/2014 Retraité (*)
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES	70,1	112,0
Ecarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	0,5	(0,2)
dont impôts	(0,3)	0,1
Sous-total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	0,5	(0,2)
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	0,5	(0,2)
RESULTAT GLOBAL DES ACTIVITES POURSUIVIES	70,6	111,9
dont Résultat net global des activités poursuivies des actionnaires d'Altareit SCA	64,9	105,3
dont Résultat net global des activités poursuivies des actionnaires minoritaires des filiales	5,7	6,6
RESULTAT NET DES ACTIVITES EN COURS DE CESSION	(69,0)	(24,6)
Ecarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	0,1	(0,1)
dont impôts	(0,1)	0,1
Sous-total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	0,1	(0,1)
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	-0,1	(0,1)
RESULTAT GLOBAL DES ACTIVITES EN COURS DE CESSION	(69,0)	(24,9)
dont Résultat net global des activités en cours de cession des actionnaires d'Altareit SCA	(69,8)	(24,9)
dont Résultat net global des activités en cours de cession des actionnaires minoritaires des filiales	-	-
RESULTAT NET	0,2	87,2
Ecarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies	0,5	(0,3)
dont impôts	(0,3)	0,2
Sous-total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	0,5	(0,3)
AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL	0,5	(0,3)
RESULTAT GLOBAL	0,8	86,9
dont Résultat net global des actionnaires d'Altareit SCA	(1,9)	80,3
dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales	5,7	6,6

(*) Retraité de l'incidence de l'application de l'interprétation IFRIC 21 – Taxes et de l'application de la norme IFRS 5 « Actifs non courants destinés à la vente et activités non poursuivies ».

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

3.3 ÉTAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

<i>En millions d'euros</i>	Note	31/12/2014	31/12/2014 Retraité (*)
Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles			
Résultat net des activités poursuivies		70,1	112,0
Elim. de la charge (produit) d'impôt	5.3	(6,2)	(74,6)
Elim. des charges (produits) d'intérêts nettes		6,0	7,3
Résultat net avant impôt et avant intérêts nets		69,9	44,7
Elim. du résultat des filiales en équivalence	4.5	(16,6)	(19,9)
Elim. des amortissements et provisions		3,5	4,0
Elim. des ajustements de valeur		8,3	6,8
Elim. des résultats de cessions		(4,8)	0,1
Elim. des produits de dividendes		0,0	(0,0)
Charges et produits calculés liés aux paiements en actions	6.1	0,8	0,6
Marge brute d'autofinancement des activités poursuivies		61,2	36,2
Impôts payés	5.3	(0,1)	(5,3)
Incidence de la variation du bfr d'exploitation	7.2	(75,7)	55,5
FLUX DE TRESORERIE OPERATIONNELS DES ACTIVITES POURSUIVIES		(14,6)	86,4
Flux de trésorerie des activités d'investissement			
Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées	8	(2,4)	(1,4)
investissements bruts dans les filiales en équivalence et participations non consolidées		(37,4)	(42,1)
Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite		(0,0)	(0,2)
Autres variations de périmètre		(0,0)	(0,5)
Augmentation des prêts et des créances financières		(4,9)	(0,3)
Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes		0,1	0,0
Désinvestissements dans les filiales en équivalence et participations non consolidées		14,6	19,6
Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite		4,5	(0,0)
Réduction des prêts et autres immobilisations financières		3,4	7,1
Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés	8	(5,8)	(19,8)
Dividendes reçus	4.5	8,4	11,5
Intérêts encaissés		7,7	4,3
FLUX DE TRESORERIE D'INVESTISSEMENT DES ACTIVITES POURSUIVIES		(11,8)	(21,8)
Flux de trésorerie des activités de financement			
Augmentation de capital		0,0	(0,0)
Dividendes payés aux actionnaires d'Altareit SCA		(0,0)	(0,0)
Dividendes payés aux actionnaires minoritaires des filiales		(2,9)	(7,1)
Emission d'emprunts et autres dettes financières	6.2	353,7	569,2
Remboursement d'emprunts et autres dettes financières	6.2	(311,4)	(521,7)
Cession (acquisition) nette d'actions propres	6.1	0,0	(0,0)
Variation nette des dépôts et cautionnements		0,2	0,0
Intérêts versés		(14,0)	(12,8)
FLUX DE TRESORERIE DE FINANCEMENT DES ACTIVITES POURSUIVIES		25,6	27,6
Flux nets liés aux activités destinées à la vente	4.4	(42,9)	(0,0)
Variation de la trésorerie		(43,7)	92,2
Trésorerie d'ouverture	8	249,6	157,5
Trésorerie et équivalents de trésorerie		250,1	178,9
Découverts bancaires		(0,5)	(21,4)
Trésorerie de clôture	8	206,0	249,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie		208,3	250,1
Découverts bancaires		(2,3)	(0,5)

(*) Retraité de l'incidence de l'application de l'interprétation IFRIC 21 – Taxes et de l'application de la norme IFRS 5 « Actifs non courants destinés à la vente et activités non poursuivies ».

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

3.4 ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

En millions d'euros	Capital	Primes liées au capital	Réserves et résultats non distribués	Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altarea SCA	Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales	Capitaux propres
Au 1er janvier 2014	2,6	70,3	287,7	286,6	13,4	280,8
Résultat Net	-	-	80,6	80,6	6,6	87,2
Ecart actuariel sur engagements de retraite	-	-	(0,3)	(0,3)	-	(0,3)
Ecart de conversion	-	-	-	-	-	-
Résultat global	-	-	80,3	80,3	6,6	86,9
Distribution de dividendes	-	-	(0,0)	(0,0)	(7,1)	(7,1)
Augmentation de capital	-	-	0,0	0,0	0,0	0,0
Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA	-	-	0,5	0,5	-	0,5
Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés	-	-	(0,2)	(0,2)	-	(0,2)
Elimination des actions propres	-	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)
Transactions avec les actionnaires	-	-	0,4	0,4	(7,1)	(6,8)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	0,1	0,1	0,0	0,1
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	-	-	-	-	0,0
Autres	-	-	-	-	0,0	0,0
Au 31 décembre 2014	2,6	70,3	288,5	287,3	12,8	280,2
Résultat Net	-	-	(5,5)	(5,5)	5,7	0,2
Ecart actuariel sur engagements de retraite	-	-	0,5	0,6	-	0,6
Ecart de conversion	-	-	-	-	-	-
Résultat global	-	-	(4,9)	(4,9)	5,7	0,8
Distribution de dividendes	-	-	(0,0)	(0,0)	(2,9)	(2,9)
Augmentation de capital	-	(0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0
Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA	-	-	0,6	0,6	-	0,6
Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés	-	-	-	-	-	-
Elimination des actions propres	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Transactions avec les actionnaires	-	(0,0)	0,7	0,7	(2,9)	(2,3)
Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales	-	-	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales	-	0,0	-	0,0	-	0,0
Autres	(0,0)	(0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0
Au 31 décembre 2015	2,6	70,3	284,2	283,1	15,7	278,7

Les capitaux propres consolidés sont présentés sur l'exercice 2014 compte tenu du retraitement de l'incidence de l'application de l'interprétation IFRIC 21 – Taxes.

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

3.5 COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE

En millions d'euros	2015			31/12/2014 Retraité (*)		
	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	Total
Chiffre d'affaires	381,8	—	381,8	754,5	—	754,5
Coût des ventes et autres charges	(810,5)	—	(810,5)	(699,7)	—	(699,7)
Marge immobilière	71,3	—	71,3	54,8	—	54,8
Prestations de services externes	(0,2)	—	(0,2)	0,7	—	0,7
Production stockée	69,0	—	69,0	58,9	—	58,9
Charges d'exploitation	(93,2)	(1,1)	(94,2)	(81,0)	(1,0)	(82,0)
Frais de structure nets	(24,4)	(1,1)	(25,4)	(21,3)	(1,0)	(22,3)
Part des sociétés associées	5,2	0,6	5,8	4,3	(1,3)	3,0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	—	(2,8)	(2,8)	—	(3,0)	(3,0)
Indemnités (frais) de transaction	—	(1,5)	(1,5)	—	(0,1)	(0,1)
RESULTAT LOGEMENTS	52,1	(4,8)	47,4	37,8	(5,4)	32,4
Chiffre d'affaires	114,2	—	114,2	59,0	—	59,0
Coût des ventes et autres charges	(100,0)	—	(100,0)	(52,7)	—	(52,7)
Marge immobilière	14,2	—	14,2	6,2	—	6,2
Prestations de services externes	7,4	—	7,4	7,3	—	7,3
Production stockée	12,8	—	12,8	12,4	—	12,4
Charges d'exploitation	(16,6)	(0,3)	(16,9)	(15,5)	(0,3)	(15,8)
Frais de structure nets	3,6	(0,3)	3,4	4,1	(0,3)	3,9
Part des sociétés associées	8,9	0,1	9,0	7,5	2,4	9,8
Dotations nettes aux amortissements et provisions	—	(0,0)	(0,0)	—	(0,3)	(0,3)
Indemnités (frais) de transaction	—	(0,5)	(0,5)	—	—	—
RESULTAT BUREAUX	26,7	(0,7)	26,0	17,8	1,8	19,6
Prestations de services externes	—	—	—	—	—	—
Charges d'exploitation	0,7	(0,0)	0,7	0,1	(0,0)	0,1
Frais de structure nets	0,7	(0,0)	0,7	0,1	(0,0)	0,1
Part des sociétés associées	8,8	(2,3)	6,6	9,2	(2,1)	7,1
Dotations nettes aux amortissements et provisions	—	(0,6)	(0,6)	—	(0,4)	(0,4)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	—	—	—	—	—	—
Indemnités (frais) de transaction	—	—	—	—	—	—
RESULTAT DIVERSIFICATION	9,5	(2,9)	6,7	9,3	(2,4)	6,8
Autres	(1,7)	—	(1,7)	—	(1,7)	(1,7)
RESULTAT OPERATIONNEL	86,6	(8,3)	78,3	64,9	(7,7)	57,2
Coût de l'endettement net	(5,5)	(0,5)	(6,0)	(6,2)	(1,1)	(7,3)
Actualisation des dettes et créances	—	—	—	—	(5,7)	(5,7)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	—	(8,3)	(8,3)	—	(6,8)	(6,8)
Résultat de cession de participation	—	—	—	—	0,0	0,0
Dividendes	(0,0)	—	(0,0)	0,0	—	0,0
RESULTAT AVANT IMPÔT	81,1	(17,2)	63,9	58,7	(21,3)	37,5
Impôts sur les sociétés	(0,0)	6,2	6,2	(0,5)	75,1	74,6
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES	81,0	(11,0)	70,1	58,2	53,8	112,0
Minoritaires des activités poursuivies	(5,7)	(0,0)	(5,7)	(6,6)	0,0	(6,6)
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES, part du Groupe	75,4	(11,0)	64,4	51,6	53,8	105,4
RESULTAT NET DES ACTIVITES EN COURS DE CESSION (1)	—	(69,9)	(69,9)	(19,8)	(5,3)	(24,8)
Minoritaires des activités en cours de cession	—	0,0	0,0	—	—	—
RESULTAT NET DES ACTIVITES EN COURS DE CESSION, part du Groupe	—	(69,9)	(69,9)	(19,8)	(5,3)	(24,8)
RESULTAT NET	81,0	(80,9)	0,2	38,6	48,6	87,2
Minoritaires	(5,7)	(0,0)	(5,7)	(6,6)	0,0	(6,6)
RESULTAT NET, part du Groupe	75,4	(80,9)	(5,5)	32,0	48,6	80,6
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 748 201	1 748 201	1 748 201	1 748 199	1 748 199	1 748 199
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES PAR ACTION, part du Groupe	43,11	(46,28)	(3,17)	18,33	27,79	46,12
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), part du Groupe	43,11	(46,28)	(3,17)	18,33	27,79	46,12

(*) Retraité de l'incidence de l'application de l'interprétation IFRIC 21 – Taxes et de l'application de la norme IFRS 5 « Actifs non courants destinés à la vente et activités non poursuivies ».

(1) Se composent en 2015 de la perte d'exploitation de l'activité en cours de cession (-35,9 millions d'euros en 2015 contre une perte de -24,8 millions d'euros en 2014) et de la perte de valeur de cette même activité (Rue du Commerce) (se référer à la note 4.4 « Activité en cours de cession »).

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

3.6 ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

1 INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE

Altareit est une Société en Commandite par Actions dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris, compartiment B. Le siège social est situé 8, avenue Delcassé à Paris.

Altareit est un acteur significatif des secteurs de la promotion Logements et Bureaux, qui contrôle à 100% le promoteur Cogedim.

Altareit est détenue à 99,86% par Altarea dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé Euronext Paris, compartiment A.

Altareit présente ses états financiers et ses notes annexes en millions d'euros.

Le Conseil de Surveillance qui s'est tenu le 9 mars 2016 a examiné les comptes consolidés établis au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 et arrêtés par la Gérance.

2 PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 Référentiel comptable de la Société

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés annuels sont conformes aux normes et interprétations IFRS de l'IASB et telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2015 et disponibles sur le site

http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#adopted-commission.

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2015 sont les mêmes que ceux retenus pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2014, à l'exception de l'évolution de la présentation des états financiers décrites ci-après (note 2.4 « Retraitement de l'information des exercices antérieurs ») et des normes et interprétations adoptées par l'Union Européenne applicables au 1^{er} janvier 2015 et sans incidence significative sur les comptes du Groupe.

Les informations relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2014, présentées dans le document de référence déposé à l'AMF le 29 avril 2015 sous le numéro D.15-0434, sont incorporées par référence.

Normes, interprétations et amendements applicables à partir de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2015

- IFRIC 21- Taxes prélevées par une autorité publique
- Améliorations annuelles des IFRS (2011-2013)

Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 31 décembre 2015 et dont l'application est obligatoire à compter des exercices commençant le 1^{er} janvier 2016 ou postérieurement

Néant

Normes et interprétations en vigueur au 1^{er} janvier 2015 et dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2015

- Amendements à IAS 1 "Présentation des états financiers" – Disclosure Initiative, Informations à fournir
- Améliorations annuelles des IFRS (2012-2014) (publié par l'IASB le 25 septembre 2014)
- Amendements à IAS 16 et IAS 38 – Eclaircissements quant aux méthodes acceptables de dépréciation et d'amortissement
- Amendements à IFRS 11 – Comptabilisation des acquisitions d'intérêt dans les opérations communes.

- **Amendements à IAS 16 et IAS 41 :**
Agriculture – « Bearer Plants »

Autres normes et interprétations essentielles, publiées par l'IASB, non encore approuvées par l'Union Européenne :

- **IFRS 9** - Instruments financiers (phase 1 : classification et évaluation des actifs et passifs financiers) et amendements subséquents
- **IFRS 14** – Comptes de report règlementaires pour les premiers adoptants (en attente d'un projet de norme sur les activités régulées)
- **IFRS 15** – Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients

L'analyse est en cours en particulier en ce qui concerne les activités de promotion pour lesquelles la reconnaissance des revenus est réalisée selon « la méthode à l'avancement » décrite au § 2.3.17.a)

- **IFRS 16** – Contrats de location

L'analyse est en cours. La société ne s'attend pas à des impacts significatifs

- **Amendements limités à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28** : Exemption de consolidation applicable aux entités d'investissement
- **Amendements à IFRS 10 et à IAS 28** - Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise
- **Amendements à IAS 12** – Reconnaissance des impôts différés actifs sur pertes latentes
- **Amendements à IAS 7** – Disclosure initiative, informations à fournir.

2.2 Recours aux estimations

La Direction revoit ses estimations et appréciations de manière régulière sur la base de son expérience passée ainsi que de divers autres facteurs jugés raisonnables au regard des circonstances. Celles-ci constituent le fondement de ses appréciations de la valeur comptable ou de la classification des éléments de produits et de charges et d'actifs et de passifs. Ces estimations ont une incidence sur les montants de produits et de charges et sur les valeurs d'actifs et de passifs. Il est possible que les montants effectifs se révèlent être ultérieurement différents des estimations retenues.

Les principaux éléments qui requièrent des estimations établies à la date de clôture sur la base d'hypothèses d'évolution future et pour

lesquels il existe un risque significatif de modification matérielle de leur valeur telle qu'enregistrée au bilan à la date de clôture concernent :

La valorisation des incorporels non amortissables

Aucun indice de perte de valeur comptable n'a été détecté au cours de l'année 2015 au titre des groupements d'U.G.T.s des secteurs promotion Logements et Bureaux. Ce secteur Logements porte le goodwill et la marque résultant de l'acquisition de Cogedim en 2007.

En l'absence d'indice de perte de valeur, ils sont testés une fois l'an lors de la clôture des comptes au 31 décembre. Ce test de valeur n'a pas détecté de perte de valeur au 31 décembre 2015.

Les valorisations des autres actifs ou passifs

- l'évaluation des stocks (se référer à la note 2.3.8 « Stocks »)

- l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 2.3.16 « Impôts » et 5.3 « Impôt sur les résultats »)

- l'évaluation des paiements en actions (se référer à la note 6.1 « Capitaux propres »)

- l'évaluation des instruments financiers (se référer à la note 9 « Gestion des risques financiers »),

- la loi Macron du 6 août 2015 prévoit que la mission d'aménager et de gérer le marché d'intérêt national de Paris-Rungis ainsi que toutes les installations se rapportant directement à l'activité de ce marché soit confiée par l'Etat à la Semmaris jusqu'au 31 décembre 2049. Ainsi, le plan d'amortissement de l'actif incorporel amortissable et la provision pour dépenses de renouvellement en application de l'interprétation IFRIC 12, ont été revus et recalculés jusqu'au 31 décembre 2049. Cela constitue donc un changement d'estimation comptable selon la norme IAS 8 « Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs » et donc sans effet rétrospectif sur les comptes.

Les estimations des résultats opérationnels

- l'évaluation de la marge immobilière et des prestations selon la méthode de comptabilisation à l'avancement (se référer à la note 2.3.17 « Chiffre d'affaires et charges associées »)

Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées

Conformément aux dispositions d'IFRS 5, le Groupe est amené à exercer son jugement pour déterminer si les critères permettant d'identifier un actif ou un groupe d'actifs comme détenu en vue de la vente ou encore si une activité est destinée à être abandonnée sont satisfaits (se référer à la note 2.3.6 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées »).

En 2015, l'activité « Commerce on line » est une activité abandonnée en raison du processus de cession avancé à la date d'arrêté des comptes. La cession de la société Rue du Commerce est intervenue le 1^{er} janvier 2016.

2.3 Principes et méthodes comptables de la Société

2.3.1 Participation de la Société et Méthodes de consolidation

Les normes sur la consolidation sont :

- **IFRS 10** – Etats financiers consolidés
- **IFRS 11** – Partenariats
- **IFRS 12** – Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités
- **IAS 28** – Participations dans des entreprises associées et des co-entreprises

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

L'appréciation du contrôle selon IFRS 10 a conduit la Société à développer un cadre d'analyse de la gouvernance des entités avec qui la Société est en lien en particulier lorsqu'il existe des situations de partenariat régies par un environnement contractuel large tel les statuts, les pactes d'actionnaires, etc. Il est également tenu compte des faits et circonstances.

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

Entités contrôlées exclusivement

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

Toute modification de la part d'intérêt de la Société dans une filiale qui n'entraîne pas une perte de contrôle est comptabilisée comme une transaction portant sur les capitaux propres. Si la Société perd le contrôle d'une filiale, les actifs, passifs et capitaux propres de cette ancienne filiale sont décomptabilisés. Tout gain ou perte résultant de la perte de contrôle est comptabilisé en résultat. Toute participation conservée dans l'ancienne filiale est comptabilisée à sa juste valeur à la date de perte de contrôle selon le mode de comptabilisation requis suivant IFRS 11 ou IAS 28 ou IAS 39.

Entités contrôlées conjointement

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

Le contrôle conjoint peut être exercé au travers d'une activité conjointe (commune) ou en co-entreprise (joint-venture). Suivant IFRS 11, l'activité conjointe se distingue de la joint-venture par l'existence ou non d'un droit direct détenu sur certains actifs ou des obligations directes sur certains passifs de l'entité quand la joint-venture confère un droit sur l'actif net de l'entité. S'il s'agit d'une activité conjointe, la Société enregistre dans ses comptes les actifs, les passifs, les produits et les charges relatifs à ses intérêts dans l'entreprise commune. S'il s'agit d'une joint-venture (co-entreprise), la participation de la Société dans l'actif net de l'entité est enregistrée selon la méthode de la mise en équivalence décrite dans la norme IAS 28.

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

Entités sous influence notable

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

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

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

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

2.3.2 Ventilation des actifs et passifs en courant / non courant

Conformément à la norme IAS 1, la Société présente ses actifs et passifs en distinguant les éléments courants et non courants :

- les actifs et passifs constitutifs du besoin en fonds de roulement entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée sont classés en courant,
- les actifs immobilisés sont classés en non courant, à l'exception des actifs financiers qui sont ventilés en non courant et courant sauf

les instruments de trading qui sont classés par nature en courant,

- les actifs et passifs dérivés sont classés en actifs ou passifs courants,
- les provisions entrant dans le cycle d'exploitation normal de l'activité concernée et la part à moins d'un an des autres provisions sont classées en courant. Les provisions ne répondant pas à ces critères sont classées en passifs non courants,
- les dettes financières qui doivent être réglées dans les 12 mois après la date de clôture de l'exercice sont classées en courant. Inversement la part des dettes financières dont l'échéance est supérieure à 12 mois est classée en passif non courant,
- les dépôts et cautionnements reçus en application des baux conclus sont classés en non courant,
- les impôts différés sont présentés en totalité en actifs et passifs non courants.

2.3.3 Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 1, Altareit avait choisi de ne pas retraiter les regroupements d'entreprise antérieurs au 1er janvier 2004.

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition d'IFRS 3. Selon cette méthode, lors de la première consolidation d'une entité dont le groupe acquiert le contrôle, les actifs et les passifs, ainsi que les passifs éventuels, identifiables sont comptabilisés à leur juste valeur à la date d'acquisition. Les actifs incorporels sont spécifiquement identifiés dès lors qu'ils sont séparables de l'entité acquise ou résultent de droits légaux ou contractuels. Selon IFRS 3, lors de la prise de contrôle d'une entreprise, la différence entre la quote-part d'intérêts de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables à la date de prise de contrôle, et le coût d'acquisition constitue un écart d'acquisition représentatif d'avantages économiques futurs résultant d'autres actifs non identifiés individuellement ou comptabilisés séparément. Suivant IFRS 3 révisé, les coûts d'acquisition des titres sont comptabilisés en charge.

L'écart d'acquisition :

- positif, est inscrit à l'actif du bilan et fait l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an,
- négatif, est comptabilisé directement en produit.

Suivant IFRS 3 révisé, les intérêts minoritaires seront évalués soit à leur juste valeur, soit à la quote-part dans l'actif net de la cible ; le choix pouvant être exercé différemment selon les acquisitions.

A noter que la norme prévoit un délai de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition ; les corrections des évaluations effectuées doivent être liées à des faits et circonstances existant à la date d'acquisition. Ainsi, un complément de prix est à comptabiliser en résultat de l'exercice au-delà de ce délai de 12 mois sauf si sa contrepartie est un instrument de capitaux propres.

Suivant IFRS 3 révisée, l'acquisition ou la cession de titres d'une entité qui demeure contrôlée avant et après ces opérations, sont désormais considérées comme des transactions entre actionnaires comptabilisées en capitaux propres : elles n'impactent ni le goodwill, ni le compte de résultat. En cas de perte de contrôle, la participation résiduelle est évaluée à la juste valeur et le résultat de cession est comptabilisé au compte de résultat.

La Société met en œuvre des tests de pertes de valeur au titre de ses écarts d'acquisition lors de chaque clôture annuelle ou semestrielle (soit au moins une fois l'an) et plus fréquemment s'il existe un indice de perte de valeur.

Les principaux écarts d'acquisition sont issus de la prise de contrôle de la société Cogedim en 2007.

Les écarts d'acquisition issus de la prise de contrôle de Cogedim en 2007 sont affectés aux regroupements d' U.G.T, unités génératrices de trésorerie, (les programmes) que sont les secteurs opérationnels Logements et Bureaux. Les principaux indices de perte de valeur sont, au regard des secteurs de Promotion, Logements et Bureaux, une baisse du rythme d'écoulement des programmes ou des taux de marge combinée à une baisse du volume d'activité (réservations, backlog, portefeuille...).

Par exception, les acquisitions d'actifs isolés qui s'effectuent par l'achat des titres d'une société dont le seul objet est la détention d'actifs de placement et, en l'absence de toute activité productive induisant l'existence de contrat connexe à l'actif ou de personnel, sont comptabilisés selon la norme IAS 40 « Immeubles de placement » ou IAS 2 « Stocks ».

2.3.4 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont essentiellement constituées de logiciels, de marques et de relations clientèles.

Conformément à la norme IAS 38,

- les logiciels acquis ou créés sont évalués à leur coût et amortis sur leur durée d'utilité qui est généralement comprise entre 1 et 5 ans,
- les marques qui résultent de l'identification d'un actif incorporel issu d'acquisitions font l'objet d'une estimation de leur durée de vie et sont amorties sur cette durée lorsqu'elle est finie. Elles sont dépréciées, le cas échéant, lorsqu'il existe des indices de perte de valeur.

La marque Cogedim, à durée de vie indéfinie, est affectée au secteur Logement.

- les relations clientèles qui résultent de l'identification d'actifs incorporels issus de l'acquisition de promoteurs sont amortissables au rythme de réalisation du carnet de commandes acquis et des lancements de programmes pour la partie concernant les promesses de vente acquises. Elles sont dépréciées le cas échéant lorsqu'il existe des indices de perte de valeur.

2.3.5 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles correspondent principalement aux installations générales, aux matériels de transport, de bureau et d'informatique. Conformément à la norme IAS 16, elles sont évaluées au coût et amorties sur leur durée d'utilité, estimée être de 5 à 10 ans. Aucun autre composant significatif n'a été identifié pour ces immobilisations.

2.3.6 Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées

Conformément à la norme IFRS 5, un actif non courant est classé en « actif détenu en vue de la vente » si sa valeur comptable est recouvrée principalement par le biais d'une transaction de vente plutôt que par l'utilisation continue.

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

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

L'actif est évalué à la juste valeur qui est généralement le montant convenu entre les parties diminué des coûts de vente.

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

2.3.7 Suivi de la valeur des actifs non courants (hors actifs financiers) et pertes de valeur

En application de la norme IAS 36, les actifs corporels et incorporels amortissables font l'objet d'un test de dépréciation dès lors qu'un indice interne ou externe de perte de valeur est décelé.

Les écarts d'acquisition et autres actifs incorporels à durée de vie indéterminée telle la marque Cogedim font l'objet d'un test de dépréciation annuel systématique ou plus fréquemment si des événements ou des circonstances, internes ou externes, indiquent qu'une réduction de valeur est susceptible d'être intervenue.

La valeur au bilan des actifs (et certains passifs associés) directement liés ou affectables aux unités génératrices de trésorerie (U.G.T.s) ou, le cas échéant, à des groupes d'U.G.T.s y inclus les actifs incorporels et écarts d'acquisition, est

comparée à la valeur recouvrable de ces mêmes U.G.T.s ou groupes d'U.G.T.s, définie comme le montant le plus élevé entre le prix de vente net des frais susceptibles d'être encourus pour réaliser la vente et leur valeur d'utilité. Une U.G.T. est le plus petit groupe identifiable d'actifs qui génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres actifs ou groupes d'actifs. Les U.G.T.s et groupes d'U.G.T.s de la société sont présentés dans la note 7.1 « Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition ».

La valeur d'utilité de l'« U.G.T. » ou du regroupement de plusieurs « U.G.T.s » est déterminée par la méthode des flux de trésorerie actualisés (D.C.F.) selon les principes suivants :

- les flux de trésorerie (avant impôt) sont issus des business-plans généralement à 5 ans élaborés par la direction du Groupe,
- le taux d'actualisation est déterminé sur la base d'un coût moyen pondéré du capital,
- la valeur terminale est calculée par sommation à l'infini de flux de trésorerie actualisés, déterminés sur la base d'un flux normatif et d'un taux de croissance apprécié selon le métier concerné. Ce taux de croissance est en accord avec le potentiel de développement des marchés sur lesquels est exercé le métier concerné, ainsi qu'avec sa position concurrentielle sur ces marchés.

Une perte de valeur est comptabilisée, le cas échéant, si la valeur comptable des actifs (et certains passifs associés) au bilan s'avère supérieure à la valeur recouvrable de l'U.G.T. ou du groupe d'U.G.T.s ; elle est imputée en priorité sur l'écart d'acquisition, puis sur les autres actifs corporels et incorporels au prorata de leur valeur comptable. La perte de valeur ainsi constatée est réversible, sauf celle constatée sur les écarts d'acquisition, non réversible.

2.3.8 Stocks

Les stocks relèvent

- des programmes d'opérations des activités de promotion pour compte de tiers,
- des opérations dont la nature même ou la situation administrative spécifique induit un choix de classement en stocks – activité de marchands de biens – et pour laquelle la

décision de conservation en patrimoine n'est pas arrêtée.

Les frais financiers affectables aux programmes sont incorporés aux stocks conformément à la norme IAS 23.

Les « opérations nouvelles » correspondent à des programmes identifiés, non encore développés et pour lesquels le terrain n'est pas acquis. Ils sont évalués au prix de revient et comprennent le coût des études préalables au lancement des opérations (honoraires d'études et de gestion). Ces dépenses sont capitalisées si les probabilités de réalisation de l'opération sont élevées. Dans le cas contraire, ces frais sont constatés en charges de l'exercice. A la date de clôture des comptes, une revue des « opérations nouvelles » est effectuée et, si la réalisation de l'opération est improbable, ces frais sont passés en charge.

Les « opérations au stade terrain » sont évaluées au prix d'acquisition des terrains augmenté de tous les frais encourus dans le cadre de l'acquisition des terrains en particulier les honoraires d'études et de gestion. Les travaux n'ont pas encore commencé.

Les « opérations en cours de construction » sont évaluées au prix de revient sous déduction de la quote-part de prix de revient sortie à l'avancement pour les opérations réalisées en « Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement » ou en « Contrat de Promotion Immobilière ». Le prix de revient comprend

- le prix d'acquisition des terrains,
- les coûts de construction (V.R.D. inclus),
- tous les honoraires techniques et les honoraires de gestion des programmes, qu'ils soient internes ou externes au Groupe,
- les honoraires et commissions inhérents aux mandats de commercialisation lorsqu'il s'agit de prestations réalisées par des tiers externes au Groupe pour la vente des lots des programmes immobiliers et qui sont spécifiquement rattachables à un lot,
- les commissions sur vente dues aux salariés du Groupe et directement affectables aux lots commercialisés lorsque la commercialisation est réalisée par le Groupe,

les dépenses annexes directement rattachables à la construction du programme.

La marge éventuellement réalisée sur les honoraires interne au groupe est éliminée.

Les « opérations achevées » sont des programmes dont la construction est achevée. Ces opérations sont constituées des lots restants à commercialiser après le dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux. Une dépréciation est constituée lorsque la valeur de réalisation, nette des frais de commercialisation, est inférieure à leur valeur nette comptable.

Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

2.3.9 Créances clients et autres créances

Les créances clients et les autres créances sont évaluées à leur valeur nominale sous déduction des dépréciations tenant compte des possibilités effectives de recouvrement.

Dans le cadre de la comptabilisation des contrats selon la méthode de l'avancement, cette rubrique inclut :

- les appels de fonds réalisés auprès des acquéreurs au fur et à mesure de l'avancement des travaux et non encore réglés,
- les « facturations à établir » correspondant aux appels de fonds non encore émis au titre des contrats de VEFA ou de CPI,
- le décalage qui peut exister entre les appels de fonds et l'avancement réel constaté à la clôture de l'exercice. Ces créances sont non exigibles.

2.3.10 Actifs et Passifs financiers (hors les créances clients et autres créances)

Le groupe a choisi de ne pas mettre en œuvre la comptabilité de couverture proposée par la norme IAS 39.

Les principes d'application des normes IAS 32 et 39 et IFRS 7 sont les suivants :

1. Evaluation et comptabilisation des actifs financiers

- Les actifs disponibles à la vente se composent de titres de participation dans des sociétés non consolidées et sont comptabilisés à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont comptabilisées dans une rubrique distincte des capitaux propres, « les autres éléments du résultat global ». Les dépréciations sont enregistrées en compte de résultat lorsqu'il existe un indicateur de dépréciation et sont reprises, le cas échéant, directement par les capitaux propres sans passer par le résultat. Si les titres ne sont pas cotés ou que la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les titres sont comptabilisés à leur coût.
- Les instruments financiers dérivés sont considérés comme détenus à des fins de transaction. Ils sont évalués à leur juste valeur. La variation de juste valeur de ces instruments financiers dérivés est enregistrée en contrepartie du compte de résultat.
- La Société ne possède pas d'actifs détenus jusqu'à échéance.
- La trésorerie définie dans la norme IAS 7 comprend les liquidités en comptes courants bancaires, les OPCVM monétaire de trésorerie, qui sont mobilisables ou cessibles à très court terme (i.e. assortis d'une échéance à l'origine de moins de trois mois) et ne présentent pas de risque significatif de perte de valeur en cas d'évolution des taux d'intérêt. La Société détient exclusivement des OPCVM monétaires et monétaires court terme. Ces actifs sont évalués au bilan à leur juste valeur. Les variations de juste valeur de ces instruments sont comptabilisées en résultat avec pour contrepartie l'ajustement du compte de trésorerie. La trésorerie doit être disponible immédiatement pour les besoins des filiales ou pour ceux du groupe.

2. Evaluation et comptabilisation des passifs financiers

- Tous les emprunts ou dettes portant intérêts sont initialement enregistrés à la juste valeur du montant reçu, moins les coûts de transaction directement attribuables. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les prêts et emprunts portant intérêts sont évalués au coût amorti, en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif (TIE). La détermination

des TIE initiaux a été réalisée par un actuaire. Les TIE n'ont pas été revus dans le contexte de chute des taux car l'impact sur les TIE est peu significatif.

- Les instruments financiers dérivés sont considérés comme détenus à des fins de transaction. Ils sont évalués à leur juste valeur. La variation de juste valeur de ces instruments financiers dérivés est enregistrée en contrepartie du compte de résultat lorsqu'ils ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture.
- La fraction à moins d'un an des emprunts et des dettes financières est présentée en passif courant.

3. Mode de détermination de la juste valeur des instruments financiers (hors dettes portant intérêts)

Les actifs et passifs financiers sont initialement comptabilisés à la juste valeur du prix payé qui inclut les coûts d'acquisitions liés. Après la comptabilisation initiale, les actifs et les passifs sont comptabilisés à la juste valeur.

Pour les actifs et passifs financiers comme les actions cotées qui sont négociées activement sur les marchés financiers organisés, la juste valeur est déterminée par référence aux prix de marché publiés à la date de clôture.

Pour les autres actifs et passifs financiers comme les dérivés de gré à gré, swaps, caps ... et qui sont traités sur des marchés actifs (marché comportant de nombreuses transactions, des prix affichés et cotés en continu), la juste valeur fait l'objet d'une estimation établie selon des modèles communément admis et réalisée par un actuaire et dans le respect du guide établi par IFRS 13 « Evaluation à la juste valeur ». Un modèle mathématique rassemble des méthodes de calculs fondées sur des théories financières reconnues. Est pris en compte la valorisation du risque de crédit (ou risque de défaut) d'Altarea sur ses contreparties bancaires et de celui des contreparties sur Altarea (Crédit Value Adjustment/Debit Value Adjustment). Altarea a retenu la méthode de calcul des probabilités de défaut par le marché secondaire (selon des spreads obligataires estimés des contreparties).

En dernier ressort, la Société évalue au coût les actifs et passifs financiers déduction faite de toute perte de valeur éventuelle. Il s'agit exclusivement de titres de participation non consolidés.

La valeur de réalisation des instruments financiers peut se révéler différente de la juste valeur déterminée pour la clôture de chaque exercice.

2.3.11 Capitaux propres

Les capitaux propres représentent l'intérêt résiduel des actifs après déduction des passifs.

Les frais d'émission des titres de capital et de fusion sont déduits du produit de l'émission.

Les instruments de capitaux propres qui ont été rachetés (actions propres) sont déduits des capitaux propres. Aucun profit ou perte n'est comptabilisé dans le compte de résultat lors de l'achat, de la vente, de l'émission ou de l'annulation d'instruments de capitaux propres de la Société.

2.3.12 Paiements en actions

Les paiements en actions sont des transactions fondées sur la valeur des titres de la société émettrice : options de souscription d'actions, droits d'attribution d'actions gratuites et Plans Epargne Entreprise (PEE).

Le règlement de ces droits peut se faire en instruments de capitaux propres ou en trésorerie : dans le groupe Altareit, tous les plans portent sur le titre Altarea SCA et doivent être réglés en instruments de capitaux propres.

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 2, les paiements en actions consentis aux mandataires sociaux ou salariés d'Altareit ou des sociétés du groupe sont comptabilisés dans les états financiers selon les modalités suivantes : la juste valeur de l'instrument de capitaux propres attribué est comptabilisée en charge de personnel en contrepartie d'une augmentation des capitaux propres si le plan doit être réglé en instruments de capitaux propres, ou d'une dette si le plan doit être réglé en trésorerie.

Cette charge de personnel représentative de l'avantage accordé (correspondant à la juste valeur des services rendus par les salariés) est évaluée par un cabinet d'actuaire à la date d'attribution des options à partir du modèle mathématique binomial de Cox Ross Rubinstein calculé en fonction d'un turnover déterminé sur les trois derniers exercices. Ce modèle est adapté au plan prévoyant une durée d'indisponibilité et une période de blocage. La charge est étalée sur

la période d'acquisition des droits. Les plans d'attribution d'actions et les PEE sont valorisés sur la base de la valeur de marché.

2.3.13 Résultat par action

a. Résultat par action non dilué (en €)

Le résultat non dilué par action est calculé en divisant le résultat net part du groupe par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation, au cours de l'exercice.

b. Résultat par action dilué (en €)

Le résultat dilué par action est calculé selon la méthode du « rachat d'actions ». Suivant cette méthode, les fonds recueillis suite à l'exercice des bons ou options, sont supposés être affectés en priorité au rachat d'actions au prix de marché. Ce prix de marché correspond à la moyenne des cours moyens mensuels de l'action Altareit pondérée des volumes échangés.

Le nombre théorique d'actions qui seraient ainsi rachetées au prix de marché vient en diminution du nombre total des actions résultant de l'exercice des droits. Le nombre ainsi calculé vient s'ajouter au nombre moyen d'actions en circulation et constitue le dénominateur.

Lorsque le nombre théorique d'actions qui seraient ainsi rachetées au prix du marché est supérieur au nombre d'actions potentiellement dilutives, il n'en est pas tenu compte. Ainsi, le nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif est égal au nombre moyen d'actions avant effet dilutif.

Les actions potentielles sont traitées comme dilutives si la conversion éventuelle en actions ordinaires implique une réduction du résultat par action.

Au 31 décembre 2015 et 2014, la dilution provient exclusivement de droits à actions gratuites octroyés aux salariés ou mandataires sociaux du Groupe.

2.3.14 Avantages au personnel

Les avantages au personnel sont comptabilisés selon la norme IAS 19 et ses amendements adoptés en juin 2012 par l'Union Européenne sur la ligne « charges de personnel » au compte de

résultat à l'exception des réévaluations des passifs (ou des actifs) enregistrés directement dans les capitaux propres et constatés dans les autres éléments du résultat global.

a. Indemnités de départ à la retraite

Les indemnités de départ à la retraite sont versées aux salariés au moment de leur départ en retraite en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la retraite. Ces indemnités relèvent du régime des prestations définies. De ce fait, la méthode utilisée pour évaluer le montant de l'engagement du groupe au regard des indemnités de fin de carrière est la méthode rétrospective des unités de crédit projetées prévue par la norme IAS 19.

Elle représente la valeur actuelle probable des droits acquis, évalués en tenant compte des augmentations de salaires jusqu'à l'âge de départ à la retraite, des probabilités de départ et de survie.

La formule de l'engagement passé peut se décomposer en quatre termes principaux de la manière suivante :

Engagement passé = (droits acquis par le salarié) \times (probabilité qu'a l'entreprise de verser ces droits) \times (actualisation) \times (coefficient de charges patronales) \times (ancienneté acquise / ancienneté à la date du départ à la retraite)

Les principales hypothèses retenues pour cette estimation sont les suivantes :

Taux d'actualisation : Taux de rendement des obligations des sociétés corporate de notation AA (Zone Euro) de maturité supérieure à 10 ans

Table de mortalité : TF et TH 2000-2002

Type de départ : selon les législations locales et pour la France, départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein

Turnover : turn-over annuel moyen observé sur les 3 dernières années

Taux de progression des salaires à long terme (y compris inflation) : 2,4%

Les écarts actuariels et d'évaluation sont directement comptabilisés dans les capitaux propres et constatés dans les autres éléments du résultat global.

Le montant de l'engagement ainsi déterminé est minoré de la valeur d'actifs éventuels de couverture. Dans le cas présent, il s'agit d'un actif

du régime de type contrat d'assurance éligible dédié à la couverture des engagements pris au titre des salariés de Cogedim.

Les dispositions de la loi de financement de la Sécurité Sociale de 2008 (départ à la retraite sur la base du volontariat au-delà de 65 ans) n'ont pas d'impact significatif sur le montant de l'engagement.

b. Autres avantages postérieurs à l'emploi

Ces avantages sont offerts à travers des régimes à cotisations définies. Dans le cadre de ces régimes le groupe n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations ; la charge qui correspond aux cotisations versées est prise en compte en résultat sur l'exercice.

c. Autres avantages à long terme

Il n'existe pas d'autres avantages à long terme accordés par le groupe.

d. Indemnités de rupture de contrat de travail

Le cas échéant, les indemnités de rupture de contrat de travail sont provisionnées sur la base de la convention collective.

e. Avantages à court terme

Les avantages à court terme incluent notamment, un accord d'intéressement des salariés au résultat de l'unité économique et sociale, signé entre les sociétés prestataires de services du groupe, membres de l'UES, et le comité d'entreprise ; et un plan de participation des salariés aux résultats de l'entreprise s'appliquant sur les résultats de l'unité économique et sociale suivant les accords de droit commun.

Les avantages du personnel à court terme incluant ceux résultant des accords ci-dessus détaillés sont portés en charges de l'exercice.

2.3.15 Provisions et passifs éventuels

Conformément à la norme IAS 37, une provision est constituée dès lors qu'une obligation à l'égard d'un tiers provoquera de manière certaine ou hautement probable une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente et

pouvant être estimée de manière fiable. La provision est maintenue tant que l'échéance et le montant de la sortie de ressources ne sont pas fixés avec précision.

En général, ces provisions ne sont pas liées au cycle normal d'exploitation du groupe. Elles sont actualisées le cas échéant sur la base d'un taux de rendement avant impôt qui reflète les risques spécifiques du passif.

Les provisions non courantes incluent pour l'essentiel celles constituées dans le cadre de litiges opposant le groupe à des tiers.

Les passifs éventuels correspondent à une obligation potentielle dont la probabilité de survenance ou la détermination d'un montant fiable ne peuvent être établis. Ils ne sont pas comptabilisés. Une information en annexe est donnée sauf si les montants en jeu peuvent raisonnablement être estimés faibles.

2.3.16 Impôts

Les impôts sont comptabilisés selon la norme IAS 12.

Le Groupe est soumis à une fiscalité de droit commun.

La valeur comptable des actifs d'impôt différé est revue à chaque date de clôture et réduite dans la mesure où il n'est plus probable qu'un bénéfice imposable suffisant sera disponible pour permettre l'utilisation de l'avantage de tout ou partie de ces actifs d'impôt différé. Les actifs d'impôt différé sont réappréciés à chaque date de clôture et sont reconnus dans la mesure où il devient probable qu'un bénéfice futur imposable permettra de les recouvrer sur la base d'un business plan fiscal établi par le management et dérivé du business plan de la Société établi sur une durée raisonnable.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués, selon la méthode du report variable, aux taux d'impôt dont l'application est attendue sur l'exercice au cours duquel l'actif sera réalisé ou le passif réglé, sur la base des taux d'impôt connus à la date de clôture.

Les impôts relatifs aux éléments reconnus directement en capitaux propres sont comptabilisés en capitaux propres et non dans le compte de résultat.

Les actifs et passifs d'impôts différés sont compensés lorsqu'ils concernent une même entité fiscale et un même taux.

2.3.17 Chiffre d'affaires et charges associées

Les produits des activités ordinaires sont comptabilisés lorsqu'il est probable que les avantages économiques futurs iront à la Société et que ces produits peuvent être évalués de manière fiable.

a. Marge immobilière

La marge immobilière est la différence entre le chiffre d'affaires et le coût des ventes, des charges commerciales et des dotations nettes aux provisions sur créances douteuses et stocks.

Elle correspond principalement à la marge réalisée par les secteurs Logements et Bureaux.

- Pour les **activités de promotion**, la marge immobilière est reconnue dans les comptes du groupe selon « la méthode de l'avancement ».

L'intégralité des opérations de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement et de Contrat de Promotion Immobilière est concernée par cette méthode.

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

Pour ces programmes, le chiffre d'affaires des ventes notariées est comptabilisé, selon la norme IAS 18 « Produits des activités ordinaires » et l'interprétation IFRIC 15 « Contrats de construction de biens immobiliers », proportionnellement à l'avancement technique des programmes mesuré par le prorata des coûts cumulés engagés par rapport au budget total prévisionnel (actualisé à chaque clôture) des coûts directement rattachables à la construction (hors le prix de revient du foncier qui est exclu du calcul) et à l'avancement de la commercialisation déterminé par le prorata des ventes régularisées sur le total des ventes budgétées. Le fait générateur de la reconnaissance du chiffre d'affaires est le démarrage des travaux de construction combiné à la signature d'actes authentiques de vente (ventes régularisées).

Autrement dit, la marge immobilière est évaluée selon la méthode de la comptabilisation à

l'avancement du revenu pour ces opérations de promotion, sur la base des critères suivants :

- opération acceptée par le co-contractant,
- existence de documents prévisionnels fiables permettant d'estimer avec une sécurité suffisante l'économie globale de l'opération (prix de vente, avancement des travaux, risque inexistant de non réalisation de l'opération).

• Pour les **activités de marchand de biens**, la marge immobilière est reconnue à la livraison c'est à dire lorsque les ventes sont régularisées.

b. Frais de structure nets

Apparaissent en rubrique « Frais de structure nets » les produits et charges inhérents à l'activité des sociétés prestataires du groupe.

Les produits

Les produits incluent, pour chacun des secteurs d'activité, les prestations de services réalisées pour compte de tiers telles que les honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée connexes aux activités de Promotion, de commercialisation ou de prestations diverses (travaux complémentaires acquéreurs).

Les charges

Les charges incluent les coûts de personnel, les charges de structure (honoraires divers, loyers...) ainsi que les dotations aux amortissements des biens d'exploitation.

c. Autres produits et charges

Les autres produits et charges concernent les sociétés non prestataires du groupe. Ils correspondent à des charges de structures et des produits divers de gestion. Les amortissements des immobilisations incorporelles et corporelles autres que les actifs en exploitation sont également inclus dans cette rubrique.

2.3.18 Contrats de location

Selon la norme IAS 17, un contrat de location est un accord par lequel le bailleur transfère au preneur pour une période déterminée le droit

d'utilisation d'un actif en échange d'un paiement ou d'une série de paiements. La norme IAS 17 distingue les contrats de location financement, qui transfèrent la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de l'actif loué, des contrats de location simple.

Le Groupe n'est pas lié par des contrats de location-financement de montant significatif, soit en tant que bailleur, soit en tant que preneur.

2.3.19 Coût des emprunts ou des dettes portant intérêts

Selon la norme IAS 23 révisée, le traitement comptable est l'incorporation des coûts d'emprunt directement attribuables à la construction des actifs qualifiés dans le coût de ceux-ci.

Les frais financiers affectables aux programmes sont, sauf exception, incorporés aux stocks durant la durée de construction de l'actif.

Le coût de l'endettement financier net regroupe les intérêts sur emprunts, les autres dettes financières, les revenus sur prêts ou créances rattachées à des participations, les produits de cession des valeurs mobilières de placement ainsi que l'impact lié au flux d'échange de taux dans le cadre d'opérations de couverture de taux.

Lorsqu'il existe un retard significatif sur le projet de construction, la Direction peut estimer s'il s'agit d'un retard anormalement long, de ne plus capitaliser les frais financiers affectables au programme. La Direction estime la date à laquelle la reprise de la capitalisation des frais financiers peut être réalisée.

2.3.20 Effet de l'actualisation des créances et des dettes

Le poste actualisation des dettes et créances regroupe l'effet de l'actualisation des dettes et créances dont l'échéance est supérieure à un an.

2.3.21 Tableau des flux de trésorerie

Le tableau est présenté selon la méthode indirecte conformément à l'option offerte par la norme IAS 7. La charge d'impôt est présentée globalement dans les flux opérationnels. Les intérêts financiers versés sont portés en flux de financement, les intérêts perçus figurent dans les

flux d'investissement. Les dividendes versés sont classés en flux de financement.

2.3.22 Secteurs opérationnels (IFRS 8)

La norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels » impose la présentation d'une information par secteur opérationnel conforme à l'organisation de la Société et à son système de reporting interne, établi selon les méthodes de comptabilisation et d'évaluation IFRS. Un secteur opérationnel représente une activité de la Société qui encourt des produits et des charges et dont le résultat opérationnel est régulièrement examiné par la Gérance de la Société d'une part et ses dirigeants opérationnels d'autre part. Chaque secteur dispose d'informations financières isolées.

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

- un Cash-flow courant des opérations (FFO³²),
- des variations de valeur, des charges calculées et des frais de transaction.

Selon ces deux axes d'analyse, le résultat opérationnel qui s'entend, dans ce cadre, y compris le résultat des sociétés mises en équivalence, est suivi par secteur opérationnel.

Outre cet indicateur, les actifs comptables (et certains passifs associés) sont également suivis par secteur opérationnel dès lors qu'ils sont directement liés ou affectables à un secteur ; ils représentent l'actif économique du secteur considéré.

Les secteurs opérationnels de la Société sont :

- « Logements » : l'activité de promotion résidentielle
- « Bureaux » : l'activité de promotion, de services et d'investisseur dans le domaine de l'immobilier d'entreprise
- « Diversification » qui regroupe essentiellement les activités d'exploitation d'un fonds de commerce hôtelier et du Marché d'intérêt National de Rungis.

Des éléments de réconciliation appelés « Autres » permettent de rapprocher ces différents éléments de reporting aux indicateurs comptables.

Le coût de l'endettement, les variations de valeur des instruments financiers et leurs résultats de cession, l'impôt et le résultat des minoritaires ne sont pas affectables par secteur. Certains éléments de bilan tels les actifs et les passifs financiers sont réputés non affectables ou certains impôts différés actifs correspondant à l'activation de déficits fiscaux.

1. Le Cash-flow courant des opérations (FFO)

Il mesure la création de richesse disponible pour la politique de distribution au travers du résultat net, part du groupe du Cash-flow courant des opérations (FFO). Il s'entend comme étant le résultat net, part du groupe (ou, autrement dit, part revenant aux propriétaires de la société mère) hors les variations de valeur, les charges calculées, les frais de transaction et les variations d'impôt différé tels que définis ci-après.

LIGNE RESULTAT OPERATIONNEL

Le **Cash-flow opérationnel** s'entend comme étant le résultat opérationnel hors les variations de valeur, les charges calculées et les frais de transaction tels que définis ci-après.

Le **Cash-flow opérationnel** de chaque secteur est présenté selon la trame suivante :

- Produits nets du secteur y compris les dépréciations d'actifs courants :
 - o Logements et Bureaux : la marge immobilière
- Frais de structure nets qui regroupent les prestations de service venant absorber une partie des frais de structure et les charges d'exploitation.
- Les charges d'exploitation s'entendent comme étant
 - o les charges de personnel hors les charges calculées y afférentes et définies ci-après,
 - o les autres charges de fonctionnement hors les dotations nettes aux amortissements et provisions non courantes,
 - o les autres produits et autres charges du secteur hors les frais de transaction définis ci-après,
 - o les dépenses couvertes par des reprises de provisions utilisées.

³² Fund From Operations

- La part des co-entreprises ou sociétés associées : il s'agit de la quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence hors la quote-part de résultat constatée au titre des variations de valeur.

LIGNE COUT DE L'ENDETTEMENT NET

Il s'agit du coût de l'endettement net hors les charges calculées définies ci-après.

LIGNE IMPOT

Il s'agit de l'impôt exigible de la période hors les impôts différés.

LIGNE MINORITAIRES

Il s'agit de la part du Cash-flow courant des opérations (FFO) attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales. Après déduction de la part du Cash-flow courant des opérations (FFO) revenant aux minoritaires est présenté le **Cash-flow courant des opérations (FFO), part du groupe** soit la part revenant aux actionnaires d'Altareit SCA puis le **Cash-flow courant des opérations (FFO), part du groupe par action**.

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

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

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

LIGNE RESULTAT OPERATIONNEL

Les variations de valeur et charges calculées regroupent :

- les charges ou dotations nettes de la période liées aux paiements en actions ou aux autres avantages octroyés au personnel,
- les dotations aux amortissements ou dépréciations nettes des reprises au titre des

actifs non courants y compris celles relatives aux actifs incorporels ou aux écarts d'acquisition identifiés lors des regroupements d'entreprises,

- les dotations aux provisions non courantes nettes des reprises utilisées ou non utilisées.

Les **indemnités (frais) de transaction** regroupent les honoraires et autres charges non récurrents engagés au titre des opérations de corporate développement qui ne sont pas éligibles à la capitalisation (par ex. les frais engagés au titre des regroupements d'entreprises ou prises de participation aboutis ou non) ou qui ne sont pas éligibles à la catégorie des frais d'émission (par ex. certaines commissions engagées au titre de la gestion du capital). Sont également inclus les produits ou indemnités (frais) ne relevant pas de la marche courante des affaires de la Société.

LIGNE COUT DE L'ENDETTEMENT

Il s'agit des charges calculées qui correspondent à l'étalement des frais d'émission d'emprunt.

LIGNE VARIATION DE VALEUR ET RESULTATS DE CESSIION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

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

LIGNE IMPOT

Il s'agit de l'impôt différé enregistré au titre de la période.

LIGNE MINORITAIRES

Il s'agit de la part revenant aux actionnaires minoritaires des filiales sur variations de valeur, charges calculées, indemnités (frais) de transaction et impôt différé.

2.4 Retraitement de l'information des exercices antérieurs

2.4.1 Changement de méthode intervenu en 2015

L'interprétation IFRIC 21 « Taxes prélevées par une autorité publique » a été adoptée par l'Union européenne le 13 juin 2014 et n'a pas été appliquée de façon anticipée par le Groupe au 1er janvier 2014. Elle est applicable de manière obligatoire à compter du 1er janvier 2015 et ce, rétrospectivement. Ainsi les états financiers présentés en comparaison de ceux de l'exercice clos le 31 décembre 2015 ont été retraités.

Cette interprétation précise les modalités de reconnaissance au passif du bilan des impôts et taxes entrant dans le champs d'application de la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels ». Elle se fonde sur le fait générateur pour leur enregistrement. Elle conduit à enregistrer une dette immédiatement, dès lors qu'il existe une obligation de payer. Le rythme de reconnaissance de certaines taxes, telles que la contribution sociale de solidarité des sociétés (C3S) ou la taxe foncière, en est affecté. Elles étaient précédemment enregistrées dans les comptes intermédiaires au prorata temporis. Cette norme ne traite toutefois pas de la contrepartie de la dette au compte de résultat.

Les impacts de l'interprétation sur les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2014 sont

imputables en quasi-totalité à la C3S et ne sont pas significatifs.

2.4.2 Application de la norme IFRS 5 – « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées »

Le Groupe a identifié une activité en cours de cession en vertu de l'application de la norme IFRS 5 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées ». Il s'agit de l'activité « Commerce Online » de la filiale Rue du Commerce cédée le 1er janvier 2016.

Conformément aux dispositions de la norme IFRS 5, l'état du résultat global, le tableau des flux de trésorerie et le compte de résultat analytique (présentant les secteurs opérationnels du groupe) ont été retraités au titre des exercices 2014 et 2015 de telle sorte à faire apparaître distinctement les activités poursuivies de l'activité non poursuivie. L'état de la situation financière présente, quant à lui, Rue du Commerce sur une seule ligne à l'actif et au passif au 31 décembre 2015, la situation au 31 décembre 2014 étant inchangée conformément à la norme IFRS 5 (se référer à la note 4.4 « Activité en cours de cession »).

3 INFORMATION SUR LES SECTEURS OPÉRATIONNELS

3.1 Compte de résultat analytique par secteur opérationnel

	31/12/2015			31/12/2014 Retraité		
	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total	Cash flow des opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction	Total
<i>En millions d'euros</i>						
Chiffre d'affaires	881,8	-	881,8	754,5	-	754,5
Coût des ventes et autres charges	(810,3)	-	(810,3)	(699,7)	-	(699,7)
Marge immobilière	71,3	-	71,3	54,8	-	54,8
Prestations de services externes	(0,2)	-	(0,2)	0,7	-	0,7
Production stockée	69,0	-	69,0	58,9	-	58,9
Charges d'exploitation	(93,2)	(1,1)	(94,2)	(81,0)	(1,0)	(82,0)
Frais de structure nets	(24,4)	(1,1)	(25,4)	(21,3)	(1,0)	(22,3)
Part des sociétés associées	5,2	0,6	5,8	4,3	(1,3)	3,0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(2,8)	(2,8)	-	(3,0)	(3,0)
Indemnités (frais) de transaction	-	(1,5)	(1,5)	-	(0,1)	(0,1)
RESULTAT LOGEMENTS	52,1	(4,8)	47,4	37,8	(5,4)	32,4
Chiffre d'affaires	114,2	-	114,2	59,0	-	59,0
Coût des ventes et autres charges	(100,0)	-	(100,0)	(52,7)	-	(52,7)
Marge immobilière	14,2	-	14,2	6,2	-	6,2
Prestations de services externes	7,4	-	7,4	7,3	-	7,3
Production stockée	12,8	-	12,8	12,4	-	12,4
Charges d'exploitation	(16,6)	(0,3)	(16,9)	(15,5)	(0,3)	(15,8)
Frais de structure nets	3,6	(0,3)	3,4	4,1	(0,3)	3,9
Part des sociétés associées	8,9	0,1	9,0	7,5	2,4	9,8
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,3)	(0,3)
Indemnités (frais) de transaction	-	(0,5)	(0,5)	-	-	-
RESULTAT BUREAUX	26,7	(0,7)	26,0	17,8	1,8	19,6
Prestations de services externes	-	-	-	-	-	-
Charges d'exploitation	0,7	(0,0)	0,7	0,1	(0,0)	0,1
Frais de structure nets	0,7	(0,0)	0,7	0,1	(0,0)	0,1
Part des sociétés associées	8,8	(2,3)	6,6	9,2	(2,1)	7,1
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-	(0,6)	(0,6)	-	(0,4)	(0,4)
Gains / Pertes sur cessions d'actifs	-	-	-	-	-	-
Indemnités (frais) de transaction	-	-	-	-	-	-
RESULTAT DIVERSIFICATION	9,5	(2,9)	6,7	9,3	(2,4)	6,9
Autres	(1,7)	-	(1,7)	-	(1,7)	(1,7)
RESULTAT OPERATIONNEL	86,6	(8,3)	78,3	64,9	(7,7)	57,2
Coût de l'endettement net	(5,5)	(0,5)	(6,0)	(6,2)	(1,1)	(7,3)
Actualisation des dettes et créances	-	-	-	-	(5,7)	(5,7)
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	-	(8,3)	(8,3)	-	(6,8)	(6,8)
Résultat de cession de participation	-	-	-	-	0,0	0,0
Dividendes	(0,0)	-	(0,0)	0,0	-	0,0
RESULTAT AVANT IMPÔT	81,1	(17,2)	63,9	58,7	(21,3)	37,4
Impôts sur les sociétés	(0,0)	6,2	6,2	(0,5)	75,1	74,6
Impôt exigible	(0,0)	-	(0,0)	(0,5)	-	(0,5)
Impôts différés	-	6,2	6,2	-	75,1	75,1
RESULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	81,0	(11,0)	70,1	58,2	53,8	112,0
Minoritaires des activités poursuivies	(5,7)	(0,0)	(5,7)	(6,6)	0,0	(6,6)
RESULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES, part du Groupe	75,4	(11,0)	64,4	51,6	53,8	105,4
RESULTAT NET DES ACTIVITÉS EN COURS DE CESSION (1)	-	(19,9)	(19,9)	(19,6)	(5,3)	(24,9)
Minoritaires des activités en cours de cession	-	-	-	-	-	-
RESULTAT NET DES ACTIVITÉS EN COURS DE CESSION, part du Groupe	-	(19,9)	(19,9)	(19,6)	(5,3)	(24,9)
RESULTAT NET	81,0	(30,9)	50,2	38,6	48,6	87,2
Minoritaires	(5,7)	(0,0)	(5,7)	(6,6)	0,0	(6,6)
RESULTAT NET, part du Groupe	75,4	(30,9)	44,5	32,0	48,6	80,6
Nombre moyen d'actions après effet dilutif	1 748 201	1 748 201	1 748 201	1 748 199	1 748 199	1 748 199
RESULTAT NET DES ACTIVITÉS POURSUIVIES PAR ACTION, part du Groupe	43,11	(17,73)	25,42	18,33	27,79	46,32
RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), part du Groupe	43,11	(17,73)	25,42	18,33	27,79	46,32

(1) Se composent en 2015 de la perte d'exploitation de l'activité en cours de cession (-35,9 millions d'euros en 2015 contre une perte de -24,8 millions d'euros en 2014) et de la perte de valeur de cette même activité (Rue du Commerce) (se référer à la note 4.4 « Activité en cours de cession »).

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

En millions d'euros	31/12/2015			31/12/2014 Retraité		Total
	Chiffre d'affaires (104)	Valeur ajoutée opérationnelle (103)	Autres produits et charges opérationnelles (104)	Cash-flow courant des Opérations (FFO)	Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction	
Chiffre d'affaires	996,0	—	996,0	813,5	—	813,5
Coûts des ventes	(858,0)	—	(858,0)	(701,1)	—	(701,1)
Charges commerciales	(44,8)	—	(44,8)	(44,4)	—	(44,4)
Dotations nettes aux provisions sur actif circulant	(7,1)	—	(7,1)	(6,9)	—	(6,9)
MARGE IMMOBILIÈRE	85,4	—	85,4	61,0	—	61,0
Prestations de services externes	7,2	—	7,2	8,0	—	8,0
Production immobilisée et stockée	81,8	—	81,8	71,3	—	71,3
Charges de personnel	(78,0)	(1,2)	(79,2)	(68,6)	(1,2)	(69,8)
Autres charges de structure	(30,2)	—	(30,2)	(25,5)	—	(25,5)
Dotations aux amortissements des biens d'exploitation	—	(2,9)	(2,9)	—	(2,9)	(2,9)
FRAIS DE STRUCTURE NETS	(19,2)	(4,1)	(23,3)	(14,8)	(4,2)	(19,0)
Autres produits et charges	(2,6)	(0,0)	(2,6)	(2,2)	(0,0)	(2,2)
Dotations aux amortissements	—	(0,6)	(0,6)	—	(0,4)	(0,4)
Frais de transaction	—	(2,0)	(2,0)	—	(1,8)	(1,8)
AUTRES	(2,6)	(2,6)	(5,2)	(2,2)	(2,2)	(4,5)
Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés	—	0,0	0,0	—	(0,1)	(0,1)
Dotations nettes aux provisions	—	(0,0)	(0,0)	—	(0,2)	(0,2)
Résultat Opérationnel avant quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	63,7	(0,7)	63,0	64,0	(6,7)	57,3
Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence	16,2	(1,2)	15,0	20,9	(1,0)	19,9
Résultat Opérationnel après quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence	81,9	(1,9)	78,0	84,9	(7,7)	77,2
Coût de l'endettement net	(5,5)	(0,5)	(6,0)	(6,2)	(1,1)	(7,3)
Charges financières	(14,2)	(0,5)	(14,7)	(12,7)	(1,1)	(13,8)
Produits financiers	9,4	—	9,4	6,5	—	6,5
Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers	—	(8,3)	(8,3)	—	(8,8)	(8,8)
Actualisation des dettes et créances	—	—	—	—	(5,7)	(5,7)
Résultat de cession de participation	4,7	—	4,7	—	0,0	4,7
Dividendes	(0,0)	—	(0,0)	0,0	—	0,0
Résultat avant impôts	81,1	(17,2)	63,9	58,7	(21,3)	37,5
Impôt sur les résultats	(0,0)	6,2	6,2	(0,6)	75,1	74,6
Impôt exigible	(0,0)	—	(0,0)	(0,6)	—	(0,6)
Impôt différé	—	6,2	6,2	—	75,1	75,1
Résultat Net des activités poursuivies	81,1	(11,0)	70,1	58,2	53,8	112,0
dont Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altareit SCA	75,4	(11,2)	64,2	51,8	52,9	103,3
dont Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires minoritaires des filiales	(5,3)	(0,2)	(5,9)	(6,4)	0,0	(6,6)
Résultat Net des activités en cours de cession	—	(8,8)	(8,8)	(14,6)	(0,1)	(13,5)
dont Résultat Net des activités en cours de cession, part des actionnaires d'Altareit SCA	—	(8,8)	(8,8)	(14,6)	(0,1)	(13,5)
dont Résultat Net des activités en cours de cession, part des actionnaires minoritaires des filiales	—	—	—	—	—	—
Résultat Net	(1,1)	(19,8)	(20,9)	43,6	53,7	33,5
dont Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA	75,4	(19,8)	(5,4)	37,0	48,8	60,0
dont Résultat Net, part des actionnaires minoritaires des filiales	(5,7)	(0,0)	(6,1)	(0,6)	0,0	(6,6)
Nombre moyen d'actions non dilué	1 748 201	1 748 201	1 748 201	1 748 199	1 748 199	1 748 199
Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altareit SCA non dilué par action (€)	43,11	(6,28)	36,82	28,88	30,79	60,32
Résultat Net des activités en cours de cession, part des actionnaires d'Altareit SCA non dilué par action (€)	—	(8,59)	(8,59)	(11,20)	(0,00)	(14,20)
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)	43,11	(14,87)	28,23	17,68	30,79	46,12
Nombre moyen d'actions dilué	1 748 201	1 748 201	1 748 201	1 748 199	1 748 199	1 748 199
Résultat Net des activités poursuivies, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	43,11	(6,28)	36,82	28,88	30,79	60,32
Résultat Net des activités en cours de cession, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	—	(8,59)	(8,59)	(11,20)	(0,00)	(14,20)
Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)	43,11	(14,87)	28,23	17,68	30,79	46,12

3.3 Eléments du bilan par secteur opérationnel

Au 31 décembre 2015

	Logements	Bureaux	Diversification	Total
<i>En millions d'euros</i>				
Actifs et passifs opérationnels				
Immobilisations incorporelles	173,6	9,0	0,0	182,6
Immobilisations corporelles	3,5	0,0	2,0	5,5
Titres et investissements dans les filiales en équivalence ou non consolidées	62,5	45,3	73,5	181,2
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	304,3	38,5	(0,5)	342,2
<i>dont Stocks et en-cours nets</i>	608,4	82,7	0,0	691,2
<i>dont Clients et autres créances</i>	229,5	45,8	1,8	277,1
<i>dont Dettes fournisseurs et autres dettes</i>	533,6	90,0	2,4	626,0
Total actifs et passifs opérationnels	543,9	92,6	74,9	711,6

L'activité « Commerce on line » ne constitue plus un secteur opérationnel de la Société étant une activité en cours de cession au 31 décembre 2015 (la cession est effective le 1^{er} janvier 2016).

Au 31 décembre 2014

	Logements	Bureaux	Commerce on line	Diversification	Total
<i>En millions d'euros</i>					
Actifs et passifs opérationnels					
Immobilisations incorporelles	173,8	9,0	41,4	0,0	224,3
Immobilisations corporelles	4,0	0,0	3,4	2,3	9,7
Titres et investissements dans les filiales en équivalence ou non consolidées	56,4	26,4	0,1	69,1	152,0
Besoin en fonds de roulement d'exploitation	264,2	3,9	(9,5)	(2,6)	256,0
<i>dont Stocks et en-cours nets</i>	526,0	44,7	40,3	0,0	611,1
<i>dont Clients et autres créances</i>	202,5	19,3	57,4	2,5	281,6
<i>dont Dettes fournisseurs et autres dettes</i>	464,3	60,1	107,1	5,1	636,6
Total actifs et passifs opérationnels	495,4	39,4	35,3	68,8	641,9

3.4 Chiffre d'affaires par zone géographique

En 2015, un client externe a représenté plus de 10% du chiffre d'affaires du Groupe Altareit pour un montant total de 140 millions d'euros, répartis sur les secteurs Logements et Bureaux. En 2014, aucun client ne représentait 10% du chiffre d'affaires du Groupe.

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2015			31/12/2014		
	France	Autres	Total	France	Autres	Total
Chiffre d'affaires	881,8	—	881,8	754,5	—	754,5
Prestations de services externes	(0,2)	—	(0,2)	0,7	—	0,7
LOGEMENTS	881,6	—	881,6	755,3	—	755,3
Chiffre d'affaires	114,2	—	114,2	59,0	—	59,0
Prestations de services externes	6,8	0,6	7,4	5,8	1,4	7,3
BUREAUX	121,0	0,6	121,6	64,8	1,4	66,2
Total du Chiffre d'affaires	1 002,6	0,6	1 003,2	820,0	1,4	821,5

4 FAITS SIGNIFICATIFS ET EVOLUTION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

4.1 Faits significatifs

CESSION DE RUE DU COMMERCE

Comme annoncé le 24 août 2015, le Groupe a cédé 100% du capital de Rue du Commerce au Groupe Carrefour. Cette cession est effective le 1^{er} janvier 2016.

En conséquence, l'activité « Commerce on line » est présentée dans l'activité non poursuivie et en cours de cession au 31 décembre 2015 conformément à la norme IFRS 5 traitant notamment des activités abandonnées.

Les indicateurs des activités poursuivies ne comprennent plus l'impact de la contribution de Rue du Commerce.

LOGEMENTS

Présent en Ile de France et parmi les 10 métropoles régionales³³ les plus dynamiques (économiquement et démographiquement), le groupe cible les zones tendues où le besoin de logements est le plus important.

La dynamique de ce marché est portée principalement par les investisseurs privés : le dispositif Pinel a confirmé son attrait et a relancé l'intérêt pour la pierre des investisseurs qui s'étaient pour beaucoup retirés du marché après la disparition du Scellier.

La reprise de l'accession à la propriété est cependant moins dynamique, les acquéreurs rencontrant toujours des difficultés pour trouver un financement malgré des taux d'intérêts bas.

En 2015, l'activité du Groupe dans ce secteur a continué de progresser tant en chiffre d'affaires qu'en réservations (se reporter au rapport d'activité).

Altarea Cogedim et le Groupe SNI ont signé un partenariat sur 5 ans concernant la vente de logements intermédiaires. En 2015, les négociations ont abouti sur 2 000 lots dont 1 250 lots en logement intermédiaire et 750 lots en social.

BUREAUX

En matière d'immobilier d'entreprise, le Groupe a développé un modèle original lui permettant d'intervenir de façon très significative sur ce marché pour un risque mesuré :

- en tant qu'investisseur à travers le fonds AltaFund³⁴ dont le Groupe est l'opérateur exclusif et l'un des principaux actionnaires,
- en tant que promoteur³⁵ avec une position particulièrement forte sur le marché des clés en main utilisateurs,
- en tant que prestataire pour le compte de grands investisseurs institutionnels³⁶.

Au total, le Groupe est susceptible d'intervenir tout au long de la chaîne de création de valeur avec un modèle de revenus diversifié (marges de promotion, honoraires, plus-values de cession...) pour une allocation en fonds propres optimisée.

En 2015, au sein du groupe, ce secteur d'activité est en croissance significative tant en chiffre d'affaires qu'en placements (se reporter au rapport d'activité).

Le 19 mai 2015, un nouveau pacte d'actionnaires a été signé entre les investisseurs du fonds Altafund dont l'activité ordinaire est d'investir en région Ile de France dans des immeubles de bureaux à restructurer en vue de leur valorisation puis d'arbitrage dans les conditions définies au pacte. Le fonds est désormais structuré en deux portefeuilles : la participation du Groupe est de 16,66% dans le premier et de 30,11% dans le second dont la période d'investissement va jusqu'au 31 décembre 2016.

³³ Lyon, Nice, Marseille, Toulouse, Bordeaux, Grenoble, Annecy, Montpellier, Nantes et Strasbourg

³⁴ AltaFund est un fonds d'investissement discrétionnaire créé en 2011.
³⁵ Sous forme de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement), de BEFA (baïl en l'état futur d'achèvement) ou de CPI (contrat de promotion immobilière).

³⁶ Dans le cadre de contrats de MOD (maîtrise d'ouvrage déléguée).

4.2 Périmètre

SOCIÉTÉ	SIREN	Statut	31/12/2015		31/12/2014			
			Méthode	Intérêt	Méthode	Intérêt	Intégration	
Diversification								
ALTA CINE INVESTISSEMENT SAS	482277100		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA DELGASSE SAS	501705362		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA FAVART SAS	450042336		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA REIM SAS (EX ALTA MONTAGNE SAS)	780197263		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA RUNGIS SAS	500539150		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA SEVRES SNC	791885628		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
OPEC SARL	376973128		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
L'EMPIRE SAS	428133276		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SEMMARIS	682012481	entreprise associée	ME	33,3%	33,3%	ME	33,3%	33,3%
Commerces on line								
ALTA PENTHIEVRE SAS	518991476		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTACOM SAS	537392276		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
MAXIDOME	509105375		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
RUE DU COMMERCE SAS	422797720		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Logements								
COGEDIM RESIDENCES SERVICES SNC	394646455	co-entreprise	ME	65,0%	65,0%	ME	65,0%	65,0%
CSE SAS	790172260	co-entreprise	ME	65,0%	65,0%	ME	65,0%	65,0%
41 RUE DE LA LEGION D'HONNEUR SCCV	504636784	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
6 RUE RAYER SCCV	811262188	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	NI	0,0%	0,0%
72 CARTIER BRESSON SCCV	504636784	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
MARSEILLE MICHELET SNC	792774382		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
TOULON METROPOLITAIN SNC	750297137		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALBATROS SNC	803807364	entreprise associée	ME	46,2%	46,2%	ME	46,2%	46,2%
ALTA CRP MOUGINS SNC	453830663		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA FAUBOURG SAS	444560874		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA PERCHER SAS	538447475		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA PROXIMITE SNC (ex ALTA BOULOGNE)	538765975		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA SAINT-GERMAIN SAS	808067375		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREIT SCA	552091050		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
AUDITAFUL SARL	511472318	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
Altarea Cogedim Grands Projets	810926519		IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
Altarea Cogedim IDF Grande Métropole	810928135		IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
Altarea Cogedim Régions	810847905		IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
Altarea Cogedim ZAC VLS (SNC)	811910447		IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
BALCONS DU GENEVOIS SCCV	532227741	entreprise associée	ME	0,0%	0,0%	ME	55,6%	55,6%
BOUCLES DE SEINE SNC	482315405	entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	55,6%	55,6%
CHAMPAGNE-ARDENNES SNC	492961487	entreprise associée	ME	0,0%	0,0%	ME	55,6%	55,6%
EAGLE SNC	788652568	entreprise associée	ME	37,1%	37,1%	ME	37,1%	37,1%
EUROPE RIVE SUD SCCV	522391046	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
GARANÇE MEISSONNIER SCCV	513896724	entreprise associée	ME	27,8%	27,8%	ME	27,8%	27,8%
SCCV GARDEN LIFE	813881507		IG	0,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
HISTOIRE ET PATRIMOINE FINANCEMENT SARL	504636784	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
HISTOIRE ET PATRIMOINE GESTION SAS	401105009	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
HISTOIRE ET PATRIMOINE MOD SAS	394203509	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
HISTOIRE ET PATRIMOINE PARTENARIATS SASU	452727985	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
HISTOIRE ET PATRIMOINE PROMOTION EURL	792751992	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
HISTOIRE ET PATRIMOINE SAS	480309731	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
HISTOIRE ET PATRIMOINE DEVELOPPEMENT SASU	480110631	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
LA COTE BLEUE SNC	497538348	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
LA SCAMA SCI	538362674	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
LES JARDINS DU CARMEL SARL	497538124	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
LES VERRIERS SCI	538394271	entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	55,6%	55,6%
MASSY GRAND OUEST SNC - AF050	793338146		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
METBURY EURL	493279178	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
MICHELET BAUER SCCV	480727999	entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	27,8%	27,8%
SCCV MONTMAGNY COEUR DE VILLE	813523875	co-entreprise	ME	51,0%	51,0%	NI	0,0%	0,0%
ODONIA SCCV	752638660	entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	55,6%	55,6%
RESIDENCE DU THEATRE SCCV	494094212	entreprise associée	ME	27,8%	27,8%	ME	27,8%	27,8%
SCCV DES 13 FRANCS-TIREURS	751201567	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
SNC DE LA PLAINE	490746419	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
SNC DES COTES ATLANTIQUES	490743101	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
SNC DES EGLANTIERS	501681318	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
SNC DES GALETS	481045763	entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	55,6%	55,6%
SNC DES VIGNES	480169507	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	ME	55,6%	55,6%
SNC VITROLLES LION1	811038454		IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC VITROLLES LION2	811039439		IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC VITROLLES LION3	811039363		IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC VITROLLES SALIN1	811039389		IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC VITROLLES SALIN2	811038413		IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SYNDECO SAS	790128433	entreprise associée	ME	55,6%	55,6%	IG	100,0%	100,0%
SCCV SURESNES 111 VERDUN	507385003	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SNC 12 RUE OUDINOT PARIS 7E	378484653		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV BESONS GABRIEL PERI	793727322		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC 36 RUE RIVAY LEVALLOIS	343760985		NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC 46 JEMMAPES	572222347		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%

SOCIÉTÉ	SIREN	31/12/2015			31/12/2014		
		Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SCCV TOULOUSE LES ARGOULETS	513522601	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC AIX LA VISITATION	452701824	IG	81,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%
SCCV RACINE CARRE - AIX LA DURANNE	501954132	co-entreprise	48,0%	48,0%	ME	49,0%	49,0%
SCCV CONFIDENCE GARLABAN	EN COURS	IG	70,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV MARSEILLE PARANQUES SUD	809989882	IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV ALFORTVILLE MANDELA	814412391	IG	51,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV QUAI DE SEINE A ALFORTVILLE	605321942	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV AMIENS PLACE VADE	801586624	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV ANGLET BELAY	512392326	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV ANNEMASSE FORSARD	803779438	IG	84,0%	100,0%	IG	10,0%	100,0%
SCCV ANTIBES 4 CHEMINS	537895801	entreprise associée	ME	49,0%	ME	49,0%	49,0%
SAS ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS	444533152	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SAS ARBITRAGES ET INVESTISSEMENT 2	479816947	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV ARCACHON LAMARQUE	527726246	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI ARGENTEUIL FOCH-DIANE	484064134	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV ARGENTEUIL JEAN JAURES	533985804	IG	95,0%	100,0%	IG	95,0%	100,0%
SCCV VITRY ARMANGOT	786652396	IG	90,0%	100,0%	IG	90,0%	100,0%
SCI ASNIERES AULAGNIER ILOTS E, F ET H1	463537888	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV ASNIERES ALPHA	529222028	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCI CHAUSSON AB	517868192	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV ASNIERES LAURE FIOT	532710308	IG	75,0%	100,0%	IG	75,0%	100,0%
SCCV LAMY ILOT AUBERVILLIERS	798364050	IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%
SCCV BAGNEUX - TERTRES	789328804	entreprise associée	ME	49,0%	ME	49,0%	49,0%
SCCV BAGNEUX FONTAINE GUEFFIER 1	794841189	entreprise associée	ME	49,0%	ME	49,0%	49,0%
SCCVBAGNEUX FONTAINE GUEFFIER 2	794757245	IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV BAGNEUX PAUL ELUARD	789253549	IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV BAGNEUX BLAISE PASCAL	533942884	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV BAGNOLET MALMAISON	517439402	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC BENOIT CREPU LYON	378930650	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC LE HAMEAU DES TREILLES	487055965	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV BOBIGNY PARIS	812846525	IG	0,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SNC BORDEAUX BACALAN INFLUENCE	803042118	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV 236 AVENUE THIERS	493589550	IG	55,0%	100,0%	IG	55,0%	100,0%
SCI BRUGES AUSONE	484149802	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC BORDEAUX BACALAN INFLUENCE	803283910	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SARL BOULOGNE VAUTHIER	794305185	IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV BOULOGNE VAUTHIER	533782646	IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV TOULOUSE BOURRASSOL WAGNER	503431118	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV BRUGES GRAND DARNAL	511302002	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SAS BRUN HOLDING	394648984	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV CACHAN DOLET HENOUILLE	791049000	IG	90,0%	100,0%	IG	90,0%	100,0%
SCCV CACHAN DOLET 62/66	788827111	IG	90,0%	100,0%	IG	90,0%	100,0%
SCCV CACHAN GABRIEL PERI 3	812051829	IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCI CANNES 2 AV ST NICOLAS	482524758	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCI CANNES 152/156 BOULEVARD GAZAGNAIRE	419700786	co-entreprise	ME	49,0%	ME	49,0%	49,0%
SCCV CARDINAL LEMOINE	812133080	co-entreprise	ME	50,0%	ME	0,0%	0,0%
SCCV TOULOUSE CARRE SAINT MICHEL	501882763	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV ROSSO	538357482	IG	70,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCI CHATENAY HANOVRE 1	424831717	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC CLAUDEL	504308099	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV MARSEILLE LA POMMERAIE	602223522	IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%
SAS COGEDIM EST	419461546	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM PROVENCE	442739413	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
COGEDIM SAS	54500814	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM VALORISATION	444860393	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI COLOMBES CHARLES DE GAULLE	489927996	co-entreprise	ME	45,0%	ME	45,0%	45,0%
SCI COLOMBES ETIENNE D'ORVES	479534885	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV COLOMBES AUTREMENT	528267642	IG	52,0%	100,0%	IG	52,0%	100,0%
SCCV 121-125 RUE HENRI BARBUSSE	494577455	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV CONFLANS FOCH	802774810	IG	90,0%	100,0%	IG	60,0%	100,0%
SNC CORIFIAL	306094079	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI COURBEVOIE - HUDRI	483107819	IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%
SCI COURBEVOIE ST DENIS FERRY	479626475	co-entreprise	ME	30,0%	ME	50,0%	50,0%
SNC NOTRE DAME	432870061	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC GARCHES LE COTTAGE	582105569	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV DOMAINE DE LA GARDI	535109011	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV DOMAINE DES HAUTS DE FUYEAU	535072425	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SARL ECOSPACE	517616017	entreprise associée	ME	0,0%	ME	10,0%	10,0%
SARL FINANCIERE BONNEL	400570743	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI FRANCHEVILLE-BOCHU	486154329	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SNC CHARENTON GABRIEL PERI	518408188	IG	60,0%	100,0%	IG	60,0%	100,0%
SNC GARCHES 82 GRANDE RUE	481785814	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV GARCHES LABORATOIRE EST	531595957	IG	50,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SNC D'ALSACE	493874196	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV HAILLAN MEYCAT	501411995	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC HEBERT	504146004	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV HOUILLES ZAC DE L'EGLISE	531260776	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCI VILLA HAUSSMANN RIVE SUD	437874955	IG	30,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%
SCI ILOT 6BD GALLIENI FORUM SEINE	433735479	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV IVRY GUNSBourg	783375429	IG	54,0%	100,0%	IG	54,0%	100,0%
SNC DULAC - ROUMANILLE	513408942	IG	99,0%	100,0%	IG	99,0%	100,0%
SCCV JOINVILLE PARIS LIBERTE	814629655	IG	51,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV DE L'ORAISON	794048959	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LILE VERTE	509542005	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%

SOCIÉTÉ	SIREN	31/12/2013			31/12/2014		
		Yerme	Yerme	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SCCV COGESIR	753460062	IG	70,0%	100,0%	IG	70,0%	100,0%
SCCV LEVALLOIS MARCEAU	501580563	IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%
SCCV LA COURNEUVE JEAN JAURES	763341660	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC FONCIERE ILES D'OR	499385064	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 1	488424250	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 2	488423724	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 3	488424185	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 5	488423310	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LA MOLE VILLAGE 6	488423260	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LA TESTE VERDUN	521339656	IG	70,0%	100,0%	IG	70,0%	100,0%
SNC LAENNEC RIVE GAUCHE	449666114	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LE CHESNAY 127 VERSAILLES	801526716	IG	90,0%	100,0%	IG	90,0%	100,0%
SCI LE CHESNAY LA FERME	465987286	co-entreprise	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCI LE CLOS DU PARC	533718029	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV MASSY COGFIN	515231215	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCI LE JARDIN DU COUVENT	533714108	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV LE PARADISIO	537797649	IG	90,0%	100,0%	IG	90,0%	100,0%
SNC LE PINET	501286124	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LE TOUQUET DUBOC	812050670	co-entreprise	ME	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV LES COLORIADES	538153248	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV TOULOUSE GUILHEMERY	512568007	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV DOUVAINE - LES FASCINES	514276369	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LES FELIBRES	531317220	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI PIERRE DUPONT N°16 LYON	428092118	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV JEAN MOULIN 23 LES LILAS	490158839	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCI PHOCEENS	483115404	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC LES ROSES DE CARROS	524599386	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SAS LEVALLOIS 41-43 CAMILLE PELLETAN	489473249	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI LEVALLOIS ILOT 4.1	409853165	IG	50,0%	100,0%	IG	50,0%	100,0%
SCI 65 LACASSAGNE - LYON 3	451783732	IG	71,5%	100,0%	IG	71,5%	100,0%
SNC NOVEL GENEVE - LYON 6	481997609	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV RUE JEAN NOVEL - LYON 6	490160785	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV LYON 7 - 209 BERTHELOT	750698300	IG	60,0%	100,0%	IG	60,0%	100,0%
SCCV TUILERIES - LYON 9	452819725	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV MAISON ALFORT SANGNIER	791796543	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCI MAISONS ALFORT VILLA MANSART	443937040	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV MALAKOFF DUMONT	752776591	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV MALAKOFF LAROUSSE	514146119	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC ALTA CRP MANTES LE JOLIE	490886322	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV MANTES DUNANT	803318393	co-entreprise	ME	60,0%	ME	60,0%	60,0%
SCI MARSEILLE 514 MADRAGUE VILLE	482119567	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI COTE PARC	447786595	IG	58,0%	100,0%	IG	58,0%	100,0%
SCCV MARSEILLE SERRE	528085818	IG	70,0%	100,0%	IG	70,0%	100,0%
SCCV PROVENCE BORELLY	503396582	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV MASSY PGR	521339330	IG	75,0%	100,0%	IG	75,0%	100,0%
SCCV MASSY MN	521339476	co-entreprise	ME	30,0%	ME	50,0%	50,0%
SAS MB TRANSACTIONS	425039138	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV MEUDON HETZEL CERF	518934890	IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCI VAUGIRARD MEUDON	441990926	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV - ESPACE ST MARTIN	493348007	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCI NANTERRE-ST MAURICE	481091288	IG	71,5%	100,0%	IG	71,5%	100,0%
SCCV NANTERRE PRIVINCES FRANCAISES LOT A3	793491612	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SNC NANTES CADENIERS	500650961	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV NANTES RENNES & GENS	752249482	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV NANTES RUSSEIL	514480567	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV BOURDON CHAUVEAU NEUILLY	489104125	IG	70,0%	100,0%	IG	70,0%	100,0%
SCCV BOURDON 74 NEUILLY	492900741	IG	70,0%	100,0%	IG	70,0%	100,0%
SCCV / 66 CHAUVEAU NEUILLY	507552040	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SNC PLUTON / NICE PASTORELLI	494925662	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI FRATERNITE MICHELET A NOISY LE SEC	504989692	IG	50,0%	100,0%	IG	50,0%	100,0%
SCCV PANTIN MEHUL	807671656	IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SNC CHERCHE MIDI 118 PARIS 06	423192962	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COUR SAINT LOUIS	531197176	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SNC PARIS 11e PASSAGE SAINT AMBROISE	479985632	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI BRILLAT SAVARIN 86 PARIS XIII	487504300	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV PARIS CAMPAGNE PREMIERE	530706936	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC MURAT VARIZE	492850288	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV PARIS 19 MEAUX 81 -83	537989667	IG	60,0%	100,0%	IG	60,0%	100,0%
SAS PARIS 8E 35 RUE DE PONTHEU	477630057	co-entreprise	NI	0,0%	ME	50,0%	50,0%
SCI PENITENTES	37979745	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV CACHAN GABRIEL PERI 1	537407140	IG	90,0%	100,0%	IG	90,0%	100,0%
SCCV PORTE DE DESMONT	811049626	co-entreprise	ME	50,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV PUTEAUX LES PASTOURELLES	802997510	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV RADOIRE ORDET	EN CDURS	IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%
SNC REPUBLIQUE	443802392	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV REZE-JEAN-JAURES	788521375	IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCI DU RIO D'AURON	443924774	NI	0,0%	0,0%	IG	60,0%	100,0%
SCCV RIVES D'ALLAUCH	494440464	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SNC RIVIERE SEINE	502436140	IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV ROMAINVILLE HORIZON	813650769	IG	51,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV COEUR DE LA BOUVERIE	490874021	NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI RUE DE LA GARE	533718177	co-entreprise	ME	45,0%	ME	45,0%	45,0%
SCI ST-CLOUD 9/11 RUE DE GARGES	444734669	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCI LES CELESTINES	481888198	co-entreprise	ME	50,0%	ME	50,0%	50,0%

SOCIÉTÉ	SIREN		31/12/2013			31/12/2014		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
SCCV PHOENIX	457776551		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV SAINT MANDE MOUCHOTTE	529452773	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SARL LES JARDINS DE DAUDET	444326797	co-entreprise	ME	37,5%	37,5%	ME	37,5%	37,5%
SCI DOMAINE DE MEDICIS	450964485		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV SAINTE MARGUERITE	501662233	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCI SALON DE PROVENCE - PILON BLANC	498793351		NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SAS ROURET INVESTISSEMENT	441581030		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SAS SAINT-OUEN-PARKING BATELIERS NORD	790607150	entreprise associée	ME	28,2%	28,2%	ME	28,2%	28,2%
SCCV ANTONY GRAND PARC 2	752973818		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV ANTONY GRAND PARC HABITAT 1	524010485		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SNC BAUD MONT - BAUD RIVAGE	501222038		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV CARTOUCHERIE ILOT 1.5 A	750632190	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV COTO	814221453		IG	51,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV FONTAINE DE LATTES	790666339		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV HOUILLES SEVERINE	522144609	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV MASSY COLCOGE	504685884		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV NICE GOUNOD	499515448		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV SAINT ORENS LE CLOS	515347953		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV TASSIN CONSTELLATION	499756159	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCI DE LA FAIX	800702003	co-entreprise	ME	36,0%	36,0%	ME	36,0%	36,0%
SCI LES OPALINES	413093170		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV HANOI GUERIN	499516151	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCI SERRIS QUARTIER DU PARC	444639926	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV SEVRAN FREINVILLÉ	801560079		IG	60,0%	100,0%	IG	60,0%	100,0%
SCCV SEVRES FONTAINES	789457538		IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%
SCCV SEVRES GRANDE RUE	531294346		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SNC A.G. INVESTISSEMENT	342912094		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC ALTAREA HABITATION	479108905		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC ALTAREA INVESTISSEMENT	352320808		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC LA BUFFA	394940187	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SNC COGEDIM AQUITAINE	388520015		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM ATLANTIQUE	501734669		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM CITALIS	450722453		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM DEVELOPPEMENT	316301439		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM GRAND LYON	300795358		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM GRENOBLE	418868584		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM LANGUEDOC ROUSSILLON	532618085		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM MEDITERRANEE	312347784		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM MIDI-PYRENEES	447553207		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM PARIS METROPOLE	319293916		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM PATRIMOINE	420810475		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM SAVOIES-LEMAN	348145541		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM TRADITION	315105452		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM VENTE	309021277		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC CORESI	380373035		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC CSI	751560483		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC DU RHIN	501225387		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC COGEDIM GESTION	380375097		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC PROVENCE L'ETOILE	501552947		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC RIVIERA - VILLA SOLANA	483334405		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC ST GENIS - RUE DARCIEUX	793115908		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV SAINT CLOUD PALISSY	792326704		IG	51,0%	100,0%	IG	51,0%	100,0%
SCCV SAINT CYR COEUR DE PLAINE	813335148		IG	20,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV SAINT HERBLAIN PLAISANCE	488619444		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV ST OUEN LES COULEURS DU PARC	789712528		IG	92,4%	100,0%	IG	92,4%	100,0%
SCCV TERRA MEDITERRANEE	503423782		NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC DANUBE	483158362		IG	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI 123 AV CH. DE GAULLE	420990889		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV THONON - CLOS ALBERT BORDEAUX	512308404		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV RIOU	490579224		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI LE PARC DE BORDEROUGE	442579244	co-entreprise	ME	0,0%	0,0%	ME	40,0%	40,0%
SCCV SAINTE ANNE	499514420		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV TOULOUSE HARAUCOURT	501635437		NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV TOULOUSE BUSCA	511612071		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV VALLEIRY LE VERNAY	750744575		IG	70,0%	100,0%	IG	70,0%	100,0%
SCI VANVES MARCHERON	494740295	co-entreprise	ME	37,5%	37,5%	ME	37,5%	37,5%
SCCV VANVES BLEUZEN	513178630	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SNC VAUBAN	501548952		IG	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV GREEN ATTITUDE	807582267		IG	90,0%	100,0%	IG	90,0%	100,0%
SNC PROVENCE LUBERON	520030206		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV LC2 -VENISSIEUX	532790052		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC VERCO	564664798		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC LES AQUARELLES	492952655		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC VAUGRENIER1214 V.LOUBET	434342848		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC VILLEURBANNE LA CLEF DES PINS	981505941		NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC CARNOT	433906120		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC D'ALBIGNY	522661721		NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV VITRY 82	793287392		IG	75,0%	100,0%	IG	75,0%	100,0%
SCI CIRY-VIRY	490793221		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCCV VITRY BALZAC	807849355		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC WAGRAM	500795034		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
Bureaux								
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE PROMOTION SNC	535056378		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%

SOCIÉTÉ	SIREN		31/12/2013			31/12/2014		
			Méthode	Intérêt	Intégration	Méthode	Intérêt	Intégration
ACEP INVEST 2 CDG NEUILLY / EX ACEP INVEST 4	764194274	entreprise associée	ME	16,7%	16,7%	ME	16,7%	16,7%
ACEP INVEST 2 HOLDING SCI	764194274	entreprise associée	ME	16,7%	16,7%	ME	16,7%	16,7%
ACEP INVEST 3 (société civile)	751731530	entreprise associée	NI	0,0%	0,0%	ME	16,7%	16,7%
AF INVESTCO 4 (SCI)	726601936	entreprise associée	ME	8,4%	8,4%	ME	8,3%	8,3%
AF INVESTCO 5 (SCI)	786601936	entreprise associée	ME	30,1%	30,1%	ME	16,7%	16,7%
MONTIGNY NEWTON SNC	750297137		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA VAI HOLDCO A (ex Salle Wagram, ex theatre de l'empire)	424007425		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA FUND General Partner sarl	NA		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTA FUND OPCV (SPICAV)	539124529	entreprise associée	ME	16,7%	16,7%	ME	16,7%	16,7%
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE ASSET MANAGEMENT SNC	534207366		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE HOLDING SNC	534129263		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
ANDROMEDE CAMPUS SNC	798013280		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
GERLAND 1 SNC	503664629	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
GERLAND 2 SNC	503664702	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
PASCALHOLDCO (SPICAV)	609045651	entreprise associée	ME	15,1%	15,1%	NI	0,0%	0,0%
PASCALPROPCO (SAS)	437529813	entreprise associée	ME	15,1%	15,1%	NI	0,0%	0,0%
WATT SNC	812030302		IG	100,0%	100,0%	NI	0,0%	0,0%
SCCV BALMA ENTREPRISE	524105848	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SNC ISSY 25 CAMILLE DESMOULINS	390030542		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SARL CLICHY EUROPE 4	442736863	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SNC COEUR D'ORLY PROMOTION	504160076	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SAS COGEDIM OFFICE PARTNERS	491390101	entreprise associée	ME	16,5%	16,5%	ME	16,5%	16,5%
SNC EUROMED CENTER	504704249	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SNC FORUM 11	434070066	co-entreprise	ME	33,3%	33,3%	ME	33,3%	33,3%
SNC ISSY 11,3 GALLIENI	492450168	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCI LEVALLOIS ANATOLE FRANCE FRONT DE SEINE	343026242		NI	0,0%	0,0%	IG	65,0%	100,0%
SCI AXE EUROPE LILLE	451016745	co-entreprise	ME	45,0%	45,0%	ME	45,0%	45,0%
SCCV SILOPARK	799237722	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV TECHNOFFICE	799125109	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SNC ROBINI	501765362	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SCCV SAINT ETIENNE - ILOT GRUNER	493509723		NI	0,0%	0,0%	IG	100,0%	100,0%
SARL ASNIERES AULAGNIER	487631968	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SAS ALTA RICHELIEU	419671011		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SAS CLAIRE AULAGNIER	493108492		IG	95,0%	100,0%	IG	95,0%	100,0%
SAS COP BAGNEUX	491969952	entreprise associée	ME	16,5%	16,5%	ME	16,5%	16,5%
SAS LIFE INTERNATIONAL COGEDIM	518333448		IG	50,1%	100,0%	IG	50,1%	100,0%
SCI COP BAGNEUX	492452982	entreprise associée	ME	16,5%	16,5%	ME	16,5%	16,5%
SNC COGEDIM ENTREPRISE	424932903		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SNC SAINT-DENIS LANDY 3	494342827	co-entreprise	ME	50,0%	50,0%	ME	50,0%	50,0%
SNC DU PARC INDUSTRIEL DE SAINT-PIERRE	443204714		IG	80,0%	100,0%	IG	80,0%	100,0%
SCCV BLAGNAC GALILEE	501180160		IG	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%
SCI ZOLA 276 - VILLEURBANNE	453440895		IG	75,0%	100,0%	IG	75,0%	100,0%

4.3 Evolution du périmètre de consolidation

	31/12/2014	Acquisition	Création	Cession	Absorption, dissolution, déconsolidation	Changement de mode de consolidation	31/12/2013
<i>En nombre de sociétés</i>							
Filiales en intégration globale	216	1	20		(25)	(1)	211
Coentreprises *	75		4	(1)	(1)		77
Entreprises associées *	46	1	2	(3)	(6)	1	41
Total	337	2	26	(4)	(32)	-	329

* Entités consolidées selon la méthode de la mise en équivalence

Les entrées de périmètre correspondent notamment à l'acquisition de la SAS Pascal Propco détentrice des Tours Pascal à la Défense par le fonds Altafund, et d'une société de programme de l'activité de Promotion Logements (la SCCV Rosso).

Les sorties de périmètre correspondent à la cession d'un immeuble de bureaux à Paris par le fonds Altafund, et de trois sociétés dans le secteur de la Promotion (deux filiales du groupe Histoire et Patrimoine et une filiale de Cogedim SAS).

4.4 Activité en cours de cession

Durant l'été 2015, Carrefour s'est engagé auprès du Groupe à racheter la société Rue du Commerce aux termes d'une promesse d'achat. La vente est intervenue le 1^{er} janvier 2016.

Ainsi, l'activité « Commerce on line » du Groupe qui comprend exclusivement la filiale Rue du Commerce est présentée, conformément à la norme IFRS 5, en activité non poursuivie.

Le Groupe a cessé d'amortir les actifs de cette activité à compter de la date de leur classement en activité non poursuivie.

Le résultat net de cette activité et ses flux de trésorerie sont présentés sur une ligne distincte respectivement de l'Etat du résultat global et du tableau des flux de trésorerie.

Les actifs et passifs de cette activité sont présentés sur des lignes séparées au bilan du Groupe au 31 décembre 2015, sans retraitement du bilan de l'exercice antérieur.

Les indicateurs de résultat et de flux de trésorerie de l'activité en cours de cession se présentent comme suit :

Indicateurs de résultat

En millions d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Chiffre d'affaires distribution et Autres	245,1	305,6
Coût des ventes et autres charges	(242,6)	(293,9)
Marge Distribution	2,5	11,7
Commissions Galerie Marchande	10,8	11,1
Charges d'exploitation	(43,4)	(42,2)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(3,9)	(4,3)
Frais de transaction	(2,5)	(0,4)
Résultat Opérationnel	(35,6)	(24,1)
Coût de l'endettement net	(0,0)	(0,5)
Résultat avant impôts	(35,6)	(24,7)
Impôts sur les sociétés	0,7	(0,2)
Résultat Net	(35,9)	(24,8)
Minoritaires des activités en cours de cession	-	0,0
RESULTAT NET, part du Groupe	(35,9)	(24,8)
Perte de valeur de l'activité en cours de cession nette des coûts de la vente	(34,0)	-
RESULTAT NET des activités en cours de cession, part du Groupe	(69,9)	(24,8)

Indicateurs de flux de trésorerie

En millions d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	(23,8)	(21,1)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	(10,7)	(9,6)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	(0,8)	30,6
Flux nets de trésorerie	(35,3)	(0,0)
Trésorerie de clôture	(7,6)	
Flux nets liés aux activités abandonnées (1)	(42,9)	(0,0)

(1) Ligne présentée dans le tableau des flux de trésorerie du Groupe.

Ces flux de trésorerie ne tiennent pas compte des coûts de la vente.

4.5 Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées

En application des normes IFRS 10,11 et 12 sont comptabilisées dans le poste titres et investissements dans les sociétés mises en

équivalence les participations dans les co-entreprises ainsi que dans les entreprises associées y compris les créances rattachées à ces participations.

4.5.1 Evolution des titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non-consolidées

En millions d'euros	Valeur en équivalence des co-entreprises	Valeur en équivalence des entreprises associées	Valeur des Participations mises en équivalence	Titres non consolidés	Créances sur co-entreprises	Créances sur entreprises associées	Créances sur Titres en équivalence et participations non consolidées	Total Titres et investissements dans les participations en équivalence et non consolidées
Au 1er janvier 2014	20,4	78,2	98,5	0,2	21,8	8,7	30,6	129,3
Dividendes	(9,0)	(2,4)	(11,4)	--	--	--	--	(11,4)
Quote-part de résultat net	6,2	13,7	19,9	--	--	--	--	19,9
Augmentation de capital	6,5	(9,7)	(3,3)	--	--	--	--	(3,3)
Variation des créances financières	(0,0)	0,0	0,0	(0,0)	13,6	(2,0)	11,5	11,5
Dotations et reprises de provisions	--	--	--	(0,0)	--	--	--	(0,0)
Autres variations	(5,6)	(0,3)	(5,9)	(0,0)	--	--	--	(5,9)
Variation de périmètre	(0,1)	11,8	11,7	0,2	(2,6)	2,6	0,0	11,9
Au 31 décembre 2014	18,3	91,2	109,5	0,3	32,8	9,4	42,1	152,0
Dividendes	(5,5)	(2,9)	(8,4)	--	--	--	--	(8,4)
Quote-part de résultat net	9,6	7,0	16,6	--	--	--	--	16,6
Augmentation de capital	0,0	6,0	6,0	--	--	--	--	6,0
Variation des créances financières	--	0,0	0,0	(0,0)	(1,8)	18,5	16,8	16,7
Dotations et reprises de provisions	--	--	--	0,0	--	--	--	0,0
Autres variations	(0,5)	(0,2)	(0,7)	(0,0)	--	--	--	(0,8)
Variation de périmètre	(0,0)	0,3	0,3	(0,0)	(0,0)	(1,1)	(1,2)	(0,9)
Au 31 décembre 2015	21,9	101,4	123,2	0,2	30,9	26,8	57,7	181,2

4.5.2 Valeurs en équivalence des co-entreprises et des entreprises associées

En millions d'euros	Valeur nette des sociétés mises en équivalence 31/12/2015	Valeur nette des sociétés mises en équivalence 31/12/2014
Co-entreprises :		
Commerces on line	--	--
Logements	16,7	6,6
Bureaux	5,2	11,7
Valeur en équivalence des co-entreprises	21,9	18,3
Entreprises associées :		
Commerces on line	--	--
Diversification	73,5	69,1
Logements	16,0	17,2
Bureaux	11,9	4,9
Valeur en équivalence des entreprises associées	101,4	91,2
Valeur en équivalence des co-entreprises et entreprises associées	123,2	109,5

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

Bilan des co-entreprises en quote-part

En millions d'euros	31/12/2015			31/12/2014		
	Logement	Bureau	CO-ENTREPRISES	Logement	Bureau	CO-ENTREPRISES
Actifs non courants	2,2	0,3	2,5	1,3	0,3	1,6
Actifs courants	114,9	48,0	162,9	85,4	49,6	134,9
Total Actifs	117,1	48,3	165,4	86,7	49,8	136,6
Passifs non courants	10,4	1,3	11,7	13,8	3,6	17,4
Passifs courants	90,0	41,8	131,8	66,3	34,6	100,9
Total Dettes	100,4	43,1	143,5	80,1	38,1	118,2
Actif net en équivalence	16,7	5,2	21,9	6,6	11,7	18,3

Eléments de résultat en quote-part

En millions d'euros	31/12/2015			31/12/2014		
	Logement	Bureau	CO-ENTREPRISES	Logement	Bureau	CO-ENTREPRISES
Résultat opérationnel	6,8	3,4	10,1	1,0	3,0	4,0
Coût de l'endettement net	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,1)	0,0	(0,0)
Résultat net avant impôt	6,8	3,3	10,1	0,9	3,0	3,9
Impôts sur les sociétés	(0,8)	0,2	(0,5)	–	2,4	2,3
Résultat net après impôt	6,0	3,5	9,6	0,9	5,4	6,2
Résultat hors groupe	–	–	–	0,0	–	0,0
Résultat net, part du groupe	6,0	3,5	9,6	0,8	5,4	6,2

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le groupe s'établit à 9,8 millions d'euros au 31 décembre 2015 contre 11,4 millions au 31 décembre 2014.

4.5.4 Principaux éléments du bilan et du compte de résultat des entreprises associées

Bilan des entreprises associées

En millions d'euros	31/12/2015				31/12/2014			
	Logement	Bureau	Diversification	CO-ENTREPRISES	Logement	Bureau	Diversification	CO-ENTREPRISES
Actifs non courants	7,8	58,4	87,0	153,2	7,1	24,7	82,5	114,4
Actifs courants	66,6	9,9	33,2	109,7	86,2	16,0	31,1	133,3
Total Actifs	74,4	68,3	120,2	262,9	93,3	40,7	113,6	247,7
Passifs non courants	2,2	45,3	21,2	68,7	5,3	20,4	21,6	47,3
Passifs courants	56,2	11,1	25,6	92,9	70,8	15,4	22,9	109,1
Total Dettes	58,4	56,4	46,8	161,6	76,1	35,8	44,5	156,5
Actif net en équivalence	16,0	11,9	73,5	101,4	17,2	4,9	69,1	91,2

Éléments de résultat en quote-part

En millions d'euros	31/12/2015			31/12/2014				
	Logement	Bureau	Diversification	Logement	Bureau	Diversification		
Résultat opérationnel	(0,9)	1,7	9,2	10,0	3,3	5,4	9,9	18,6
Coût de l'endettement net	(0,1)	(0,9)	0,2	(0,8)	0,0	(0,5)	0,3	(0,2)
Variation de valeur des instruments de couverture	–	(0,0)	–	(0,0)	–	(0,1)	–	(0,1)
Résultat de cession des participations	(0,2)	–	–	(0,2)	–	0,0	(0,0)	(0,0)
Dividendes	(0,0)	–	0,5	0,5	–	–	0,6	0,6
Résultat net avant impôt	(1,2)	0,8	9,9	9,5	3,4	4,8	10,7	18,9
Impôts sur les sociétés	1,0	(0,1)	(3,4)	(2,5)	(1,2)	(0,4)	(3,6)	(5,2)
Résultat net après impôt	(0,3)	0,7	6,5	7,0	2,2	4,4	7,1	13,7
Résultat hors groupe	0,0	–	–	0,0	0,0	–	–	0,0
Résultat net, part du groupe	(0,3)	0,7	6,6	7,0	2,2	4,4	7,1	13,7

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le groupe s'établit à 2,9 millions d'euros au 31 décembre 2015 contre 3,3 millions d'euros au 31 décembre 2014.

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

Engagements donnés

La société Cogedim Résidences Services s'est engagée à verser des loyers dans le cadre de la prise à bail de Résidences Services Cogedim Club®. En contrepartie, Cogedim Résidences Services reçoit des loyers des résidents locataires.

Des garanties financières d'achèvement ont été données dans le cadre de l'activité de promotion immobilière pour les co-entreprises, et s'élèvent à 15,0 millions d'euros en quote-part.

Engagements reçus

Ces engagements sont non significatifs au 31 décembre 2015.

5 RESULTAT

5.1 Résultat opérationnel

5.1.1 Marge immobilière

La marge immobilière de l'activité Logements de 72,1 millions d'euros, en progression de + 17,3 millions d'euros, est en lien avec le haut niveau d'activité commerciale de 2014 et de 2015. La marge immobilière de l'activité Bureaux augmente de 8,0 millions d'euros pour s'établir à 14,2 millions d'euros, tirée notamment par la réalisation du siège régional de Safran à Andromède et du futur ensemble destiné à accueillir les fonctions « siège » des divisions Santé Animale et Vaccins de Sanofi (Meriel et Sanofi-Pasteur) à Lyon.

5.1.2 Frais de structure nets

Les frais de structure nets relatifs aux sociétés prestataires du Groupe s'élèvent à (23,3) millions d'euros en 2015 contre (19,0) millions d'euros en 2014.

Ils comprennent :

- les charges de personnel,
- les autres charges de structure telles les frais de fonctionnement (loyer du siège social,...) et les honoraires courants,
- les prestations de service réalisées par les sociétés prestataires du Groupe pour compte de tiers ou propre.

CHARGES DE PERSONNEL

En millions d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Rémunérations du personnel	(47,7)	(45,4)
Charges sociales	(21,5)	(20,3)
Personnel, paiements en actions	(0,8)	(0,8)
Intéressement et participation	(1,2)	(0,0)
Autres charges de personnel	(4,6)	(2,9)
Indemnités de départ en retraite (IFRS)	(0,5)	(0,4)
Charges de personnel	(75,4)	(69,8)

5.1.3 Autres éléments du résultat opérationnel

AUTRES PRODUITS ET CHARGES

Ils sont principalement constitués d'honoraires, d'impôts et taxes et de services bancaires encourus par les sociétés non prestataires du Groupe ainsi que des revenus et charges accessoires à l'activité principale de la Société.

DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS

Ces dotations concernent les biens d'exploitation des activités accessoires du Groupe.

INDEMNITÉS (FRAIS) DE TRANSACTION

Au 31 décembre 2015, il s'agit principalement de frais de transaction ne relevant pas de la marche courante des affaires. Aucune indemnité n'est encourue au titre de 2015 et 2014.

DOTATIONS AUX PROVISIONS NETTES DE CHARGES

Au 31 décembre 2015, le solde est légèrement négatif.

QUOTE-PART DE RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE

La quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence représente un produit de 16,6 millions d'euros au 31 décembre 2015 contre 19,9 millions d'euros au 31 décembre 2014 (se référer à la note « Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées »).

5.2 Coût de l'endettement financier net et autres éléments financiers

5.2.1 Coût de l'endettement financier net

En millions d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Intérêts auprès des établissements de crédit (1)	(17,0)	(16,4)
Intérêts sur avance d'associés	(0,4)	(0,5)
Intérêts sur instruments de couverture de taux	(0,1)	(0,3)
Commissions de non utilisation	(0,3)	(0,1)
Autres charges financières	(1,7)	(1,0)
Frais financiers capitalisés	4,0	4,4
Charges financières	(15,4)	(13,8)
Produits nets sur cession de VMP	0,1	0,4
Intérêts sur avances d'associés	1,5	0,6
Autres produits d'intérêts	0,1	0,1
Produits d'intérêts sur comptes courants bancaires	—	0,0
Intérêts sur instruments de couverture de taux	7,7	5,5
Produits financiers	9,4	6,5
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(6,0)	(7,3)

(1) Les charges d'intérêts sur emprunts auprès des établissements de crédit comprennent l'incidence de l'étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts conformément aux normes IAS 32 / 39 pour un montant de (0,5) million d'euros contre (1,1) millions d'euros. Ces frais encourus sur le passé, sont sans impact cash sur la période.

Les charges d'intérêts sur emprunts auprès des établissements de crédit comprennent l'incidence de l'étalement selon la méthode du coût amorti des frais d'émission d'emprunts conformément aux normes IAS 32 / 39.

Les frais financiers capitalisés concernent uniquement les sociétés portant un actif éligible en cours de développement ou de construction (activités de promotion pour comptes de tiers) et viennent en diminution du poste d'intérêts auprès des établissements de crédit.

Le taux de capitalisation utilisé pour déterminer les montants des coûts d'emprunt pouvant être incorporés dans le coût des actifs correspond au taux des financements spécifiquement affectés au développement des actifs ou, s'il n'existe pas de financement spécifique, au coût moyen de l'endettement supporté par la Société et non spécifiquement affecté.

5.2.2 Impact résultat des instruments financiers

Les variations de valeur et le résultat de cessions des instruments financiers constituent une charge nette de (8,3) millions d'euros au 31 décembre 2015 contre (6,8) millions d'euros au 31 décembre 2014. Ils correspondent à la somme des variations de valeur des instruments de

couverture de taux d'intérêt utilisés par le Groupe et des soultes supportées afin de procéder à la restructuration de plusieurs instruments de couverture. Les soultes enregistrées au 31 décembre 2015 s'élèvent à (5,8) millions d'euros.

5.3 Impôt sur les résultats

ANALYSE DE LA CHARGE D'IMPOT

La charge d'impôt s'analyse comme suit (répartition entre impôts exigibles et différés et ventilation par nature de l'impôt différé) :

En millions d'euros	31/12/2015	31/12/2014 (*)
Impôt courant	(0,0)	(0,5)
Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé	(8,7)	58,2
Ecarts d'évaluation	0,0	0,1
Juste valeur des instruments financiers de couverture	0,9	(4,5)
Marge à l'avancement	12,8	21,0
Autres différences temporelles	1,3	0,3
Impôt différé	6,2	75,1
Total produit (charge) d'impôt	6,2	74,6

(*) : l'activité en cours de cession en 2015 a été retraitée dans les chiffres présentés sur 2014

TAUX EFFECTIF D'IMPÔT

En millions d'euros	31/12/2015	31/12/2014 (*)
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	47,3	17,5
Economie (charge) d'impôt du groupe	6,2	74,6
Taux effectif d'impôt	13,10%	N/A
Taux d'impôt en France	34,43%	34,43%
Impôt théorique	(16,3)	(6,0)
Ecart entre l'impôt théorique et l'impôt réel	22,5	80,6
Ecarts liés au traitement des déficits	28,8	75,8
Autres différences permanentes et différences de taux	(6,3)	4,8

(*) : l'activité en cours de cession en 2015 est retraitée dans les chiffres présentés sur 2014

Les écarts liés au traitement des déficits correspondent à la charge d'impôt afférente à des déficits générés dans l'exercice et non activés, et/ou à l'économie d'impôt afférente à la consommation ou l'activation dans l'exercice d'un déficit antérieur non activé.

ACTIFS ET PASSIFS D'IMPOTS DIFFERES

En millions d'euros	Déficits fiscaux activés	Ecarts d'évaluation	Juste valeur des instruments financiers	Marge à l'avancement	Autres différences temporelles	TOTAL
Au 01/01/2014	104,3	(33,9)	0,1	(95,4)	20,1	35,1 (*)
Charge (produit) comptabilisé (e) au compte de résultat	58,2	0,7	(4,5)	21,0	(0,5)	75,0
Impôts différés comptabilisés en capitaux propres	-	-	-	-	(0,0)	(0,0)
Autres variations	-	(0,1)	-	26,1	(26,8)	(0,8)
Variation de périmètre	-	-	-	(1,2)	1,1	(0,1)
Au 31/12/2014	162,5	(33,3)	(4,4)	(9,5)	(5,9)	109,4 (*)
Reclassement des actifs/passifs de l'activité en cours de cession	-	10,4	-	(0,0)	(0,1)	10,3 (**)
Charge (produit) comptabilisé (e) au compte de résultat	(8,7)	-	0,9	12,8	1,3	6,2
Impôts différés comptabilisés en capitaux propres	-	-	-	-	(0,5)	(0,5)
Variation de périmètre	-	-	-	(0,9)	0,9	0,0
Au 31/12/2015	153,7	(22,9)	(3,5)	2,4	(4,4)	125,3 (**)

(*) : l'activité en cours de cession en 2015 n'est pas retraitée dans les chiffres présentés sur 2014

(**) : les impôts différés liés à l'activité en cours de cession est extournée en 2015 pour le solde au 1er janvier 2015

En millions d'euros	Impôts différés actif	Impôts différés passif	Impôts différés nets
Au 31/12/2014	109,6	0,2	109,4
Au 31/12/2015	125,4	0,1	125,3

Les impôts différés constatés en capitaux propres se rapportent aux plans d'actions gratuites de la société Altarea SCA qui détient 99,86% du capital de la société Altareit (constatés en charges de personnel par contrepartie en capitaux propres en application de la norme IFRS 2 et de l'interprétation IFRIC 11), ainsi qu'à l'annulation des boni ou mali sur cession des actions propres, et aux écarts d'évaluation sur plans de retraite à prestations définies (écarts actuariels).

Les impôts différés relatifs aux écarts d'évaluation se réfèrent principalement aux marques détenues par le Groupe.

Les impôts différés relatifs aux activations de déficits fiscaux se rapportent principalement aux déficits activés dans le groupe d'intégration fiscale Altareit.

Propositions de rectification

La société Coresi, filiale du pôle promotion, a fait l'objet d'une vérification de comptabilité qui s'est

terminée le 23 mars 2015. L'Administration fiscale a principalement remis en cause, dans sa proposition de rectification en date du 29 mai 2015, la déductibilité de provisions pour dépréciation de titres - acquis dans la seule intention de disposer d'emprises foncières - pour un montant en base de 82,4 millions d'euros qui pourrait se traduire par un impact éventuel de sortie de trésorerie d'un montant de 7 millions d'euros compte-tenu de la situation fiscale de ses associés.

La société Coresi dispose de plusieurs fondements devant aboutir au rejet de ces propositions de rectification.

En accord avec ses conseils, le Groupe entend poursuivre la procédure de contestation qui n'est encore qu'à sa phase administrative. La Société a eu l'occasion de développer ses arguments avec les représentants de l'administration et est en attente d'être reçue par l'interlocuteur départemental. En conséquence, aucune provision n'a été dotée au 31 décembre 2015.

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT FISCAL

<i>En millions d'euros</i>	Créances d'impôt sur les sociétés	Dettes d'impôt sur les sociétés	BFR fiscal des activités poursuivies	BFR fiscal de l'activité en cours de cession	BFR fiscal
Au 1er janvier 2014	–	(1,3)	(1,3)	0,9	(0,3)
Impôt payé dans l'exercice	3,7	1,7	5,3	(0,0)	5,3
Charge d'impôt exigible de la période	–	(0,5)	(0,5)	–	(0,5)
Autres variations	–	0,1	0,1	–	0,1
Variation de périmètre	0,2	0,0	0,2	–	0,2
Désactualisation des créances et dettes	–	–	–	–	–
Au 31 décembre 2014	3,8	(0,0)	3,8	0,9	4,7
Impôt payé dans l'exercice	0,0	0,1	0,1	–	0,1
Charge d'impôt exigible de la période	–	(0,0)	(0,0)	–	(0,0)
Autres variations	–	–	–	–	–
Variation de périmètre	–	–	–	–	–
Désactualisation des créances et dettes	–	–	–	–	–
Reclassement de l'activité en cours de cession	–	–	–	(0,9)	(0,9)
Au 31 décembre 2015	3,8	(0,0)	3,8	–	3,8
Variation BFR à fin 12/2014	3,7	1,7	5,3	(0,0)	5,3
Variation BFR à fin 12/2015	0,0	0,1	0,1	–	0,1

Il n'y a pas de dette d'impôt exigible supérieure à un an.

5.4 Résultat par action

Le résultat net par action non dilué (résultat de base par action) correspond au résultat net part du Groupe, rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de l'exercice, déduction faite du nombre moyen pondéré de titres auto-détenus.

Pour le calcul du résultat net dilué par action, le nombre moyen pondéré d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet potentiellement dilutif de tous les instruments de capitaux propres émis par la société.

Au 31 décembre 2015 et 2014, la dilution ne provient que de l'octroi de droits à actions gratuites de la société Altarea SCA aux salariés du groupe ou à ses mandataires sociaux.

Les actions potentielles sont traitées comme dilutives si la conversion éventuelle en actions ordinaires implique une réduction du résultat par action.

	31/12/2015	31/12/2014
Numérateur		
Résultat net des activités poursuivies, part du Groupe	64,4	105,4
Résultat net des activités destinées à la vente, part du Groupe	(69,9)	(24,8)
Résultat net global, part du Groupe	(5,5)	80,6
Dénominateur		
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	1 748 201	1 748 199
Effet des actions potentielles dilutives		
<i>Option de souscription d'actions</i>		
<i>Droits d'attribution d'actions gratuites</i>		
Effet dilutif potentiel total		
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	1 748 201	1 748 199
Résultat net non dilué des activités poursuivies par action (en €)	36,82	60,32
Résultat net non dilué des activités destinées à la vente par action (en €)	(39,99)	(14,21)
Résultat net non dilué par action (en €)	(3,17)	46,12
Résultat net dilué des activités poursuivies par action (en €)	36,82	60,32
Résultat net dilué des activités destinées à la vente par action (en €)	(39,99)	(14,21)
Résultat net dilué par action (en €)	(3,17)	46,12

(* Retraité de l'incidence de l'application de l'interprétation IFRIC 21 – Taxes et de l'application de la norme IFRS 5 « Actifs non courants destinés à la vente et activités non poursuivies ».

6 PASSIFS

6.1 Capitaux propres

6.1.1 Capital, paiement en actions et actions propres

CAPITAL (EN €)

En nombre de titres et en euros	Nombre d'actions	Nominal	Capital social
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2013	1 750 487	1,50	2 626 731 (*)
Aucune modification sur l'exercice 2014			
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2014	1 750 487	1,50	2 626 731 (*)
Aucune modification sur l'exercice 2015			
Nombre d'actions émises au 31 décembre 2015	1 750 487	1,50	2 626 731 (*)

(*) : le capital social incorpore un montant de 1000€ correspondant à la valeur nominale des 10 parts sociales attribuées au gérant commandité

GESTION DU CAPITAL

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

PAIEMENTS EN ACTIONS

Les paiements en actions sont des transactions fondées sur la valeur des titres de la société Altarea SCA, société cotée qui contrôle Altareit ; le règlement peut se faire en instruments de capitaux propres ou en trésorerie, toutefois les plans portant sur le titre Altarea SCA seront réglés exclusivement en actions.

Aucun nouveau plan n'a été mis en place au cours de l'année 2015.

La charge brute constatée au compte de résultat au titre des paiements en actions s'élève à (0,8) million d'euros au 31 décembre 2015, contre (0,8) million d'euros au 31 décembre 2014.

ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES

Au cours de l'année 2015, aucun plan n'a été mis en place.

Date d'attribution	Nombre de droits attribués	Date d'acquisition	Droits en circulation au 31/12/2014	Attribution (*)	Livraison	Droits annulés (**)	Droits en circulation au 31/12/2015
Plan d'attribution sur titres							
18 février 2013	48 600	18 février 2016	33 592	-	-	(2 600)	30 992
Total	48 600		33 592	-	-	(2 600)	30 992

(*) : l'attribution des droits est conditionnée par le respect de conditions de performance hors marché supposées remplies

(**) : droits annulés pour motifs de départ, transfert ou du fait de conditions de performance non atteintes de manière certaine

ACTIONS PROPRES

Le prix de revient des actions propres (affectées en totalité à un contrat de liquidité) est de 50 milliers d'euros pour 302 titres au 31 décembre 2015, contre 65 milliers d'euros pour 430 titres au 31 décembre 2014.

Les actions propres sont éliminées par imputation directe en capitaux propres.

En outre, un produit net sur cession des actions propres a été comptabilisé directement dans les

capitaux propres pour un montant de +8,4 milliers d'euros au 31 décembre 2015 (soit 5,5 milliers d'euros net d'impôt), contre une charge nette de (4,3) milliers d'euros au 31 décembre 2014 (soit 2,8 milliers d'euros net d'impôt).

L'impact en trésorerie correspondant aux achats et cessions de la période s'élève à (6) milliers d'euros au 31 décembre 2015 contre (12) milliers d'euros au 31 décembre 2014.

6.1.2 Dividendes proposés et versés

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée au cours de l'exercice 2015.

Aucune distribution de dividendes ne sera proposée à l'assemblée générale d'actionnaires

statuant sur les comptes de l'exercice 2015, dont la tenue est prévue au 15 avril 2016.

6.2 Endettement financier net et sûretés

EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES COURANTS ET NON COURANTS, ET TRESORERIE NETTE

	Billets de trésorerie	Emprunts bancaires, hors intérêts courus et découverts bancaires	Endettement bancaire hors intérêts courus et découverts bancaires	Intérêts courus sur emprunts bancaires	Endettement bancaire hors découverts bancaires	Trésorerie et équivalents de trésorerie	Découverts bancaires	Tresorerie nette	Endettement bancaire	Avances Actionnaire, Groupe et associés	Intérêts courus sur avances Actionnaire, Groupe et associés	Endettement financier net des activités poursuivies	Endettement financier net des activités en cours de cession	Endettement financier net
<i>En millions d'euros</i>														
Au 1er janvier 2014	—	494,2	461,2	2,8	497,0	(122,2)	21,4	(171,8)	305,9	91,8	9,0	417,4	(21,8)	395,6
Augmentation	213,0	346,4	559,4	0,6	560,0	—	—	—	560,0	9,8	—	569,6	31,2	600,8
Diminution	(166,0)	(334,4)	(520,4)	(0,4)	(520,8)	—	—	—	(520,8)	—	—	(520,8)	—	(520,8)
dont étalement des frais d'émission	—	1,1	1,1	—	1,1	—	—	—	1,1	—	—	1,1	—	1,1
dont affectation de résultat aux comptes courants d'associés	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Variations	—	—	—	—	—	(71,7)	(21,0)	(92,7)	(92,7)	—	—	(92,7)	0,0	(92,7)
Variation de périmètre	—	—	—	—	—	0,5	0,0	0,5	0,5	0,5	—	1,0	—	1,0
À c. 31 décembre 2014	21,6	496,2	492,2	3,7	495,9	(224,5)	0,5	(224,0)	313,8	61,8	0,0	374,3	(14,4)	359,9
Augmentation	202,5	139,8	742,3	1,0	345,6	—	—	—	343,3	35,5	—	378,9	5,7	384,6
Diminution	(208,0)	(83,9)	(282,8)	(0,2)	(293,1)	—	—	—	(293,1)	(6,5)	(0,0)	(298,6)	(0,7)	(300,3)
dont étalement des frais d'émission	—	0,5	0,5	—	0,5	—	—	—	0,5	—	—	0,5	—	0,5
dont affectation de résultat aux comptes courants d'associés	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Variations	—	—	—	(0,0)	(0,0)	16,1	1,8	18,0	16,0	—	—	16,0	18,1	36,0
Reclassement de l'activité en cours de cession	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(30,6)	(30,6)
Variation de périmètre	—	—	—	—	—	0,0	(0,0)	0,0	0,0	0,1	—	0,1	—	0,1
À c. 31 décembre 2015	24,5	462,1	462,2	4,8	471,2	(224,5)	2,3	(222,2)	311,2	62,7	—	373,9	(15,7)	358,2
Actifs courants à fin 2014	—	—	—	—	—	(224,5)	—	(224,5)	(224,5)	—	—	(224,5)	(35,7)	(250,1)
Passifs non courants à fin 2014	—	432,5	432,5	—	432,5	—	—	—	432,5	0,2	—	432,6	—	432,6
Passifs courants à fin 2014	27,0	73,8	100,8	3,7	104,7	—	0,5	0,5	105,0	61,4	0,0	166,3	36,2	202,6
Actifs courants à fin 2015	—	—	—	—	—	(208,3)	—	(208,3)	(208,3)	—	—	(208,3)	—	(208,3)
Passifs non courants à fin 2015	—	489,8	489,2	—	489,8	—	—	—	489,8	0,0	—	489,8	—	489,8
Passifs courants à fin 2015	20,5	72,3	92,8	4,6	97,4	—	2,3	2,3	99,7	90,6	—	190,3	—	190,3

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

- des emprunts auprès des établissements de crédit pour 420,1 millions d'euros contre 376,2 millions d'euros au 31 décembre 2014, avec notamment le tirage à 100% d'une ligne de crédit corporate (plus 30 millions),
- des financements bancaires des opérations de promotion pour 141,9 millions d'euros

contre 129,9 millions d'euros au 31 décembre 2014.

Le compte courant passif avec Altarea SCA s'élève à 70,2 millions d'euros au 31 décembre 2015 contre 66,8 millions d'euros au 31 décembre 2014.

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

VENTILATION PAR ÉCHEANCE DE L'ENDETTEMENT BANCAIRE

En millions d'euros	31/12/2015	31/12/2014
< 3 mois	13,2	39,1
De 3 à 6 mois	56,1	16,7
De 6 à 9 mois	9,7	26,1
De 9 à 12 mois	20,7	23,9
A moins d'1 an	99,7	105,7
A 2 ans	219,8	75,4
A 3 ans	25,7	133,8
A 4 ans	233,8	22,3
A 5 ans	0,9	203,0
De 1 à 5 ans	480,2	434,5
Plus de 5 ans	11,6	-
Frais d'émission restant à amortir	(2,0)	(2,0)
Total endettement bancaire brut	589,5	538,2

Certains financements ont eu pour conséquence d'allonger la durée de la dette, la part à plus de 5 ans représentant 2% au 31 décembre 2015 contre 0% au 31 décembre 2014.

VENTILATION PAR SURETES DE L'ENDETTEMENT BANCAIRE

En millions d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Promesses d'hypothèques	144,2	129,9
Privilège de prêteur de denier	19,9	4,2
Nantissement de titres	200,0	200,0
Cautions données par Altarea SCA	200,0	170,0
Non garanti	27,4	36,1
<i>Billets de trésorerie</i>	20,5	27,0
<i>Emprunts bancaires</i>	-	4,9
<i>Découverts bancaires</i>	2,3	3,7
<i>Intérêts courus non échus</i>	4,6	0,5
Total	581,5	540,2
Frais d'émission restant à amortir	(2,0)	(2,0)
Total endettement bancaire brut	589,5	538,2

Les promesses d'hypothèques et de privilège de prêteur de deniers concernent les activités de Promotion. Les nantissements de titres ou les cautions sont des garanties données pour des financements corporate ou d'acquisition de titres.

VENTILATION PAR TAUX DE L'ENDETTEMENT BANCAIRE

En millions d'euros	Endettement bancaire brut		
	Taux variable	Taux fixe	Total
Au 31 décembre 2015	489,5	100,0	589,5
Au 31 décembre 2014	438,2	100,0	538,2

La valeur de marché de la dette à taux fixe s'élève à 98,5 millions d'euros au 31 décembre 2015.

ÉCHÉANCIER DES INTERÊTS À PAYER DANS LE FUTUR

En millions d'euros	31/12/2015	31/12/2014
< 3 mois	1,1	1,4
De 3 à 6 mois	0,9	1,2
De 6 à 9 mois	0,7	1,0
De 9 à 12 mois	0,7	0,9
A moins d'1 an	3,4	4,6
A 2 ans	4,4	2,4
A 3 ans	5,4	3,7
A 4 ans	2,9	5,2
A 5 ans	-	2,6
De 1 à 5 ans	12,7	14,0

Ces charges futures d'intérêts concernent les emprunts et les instruments.

6.3 Provisions

En millions d'euros	Provision pour	Autres provisions		Total	Activités poursuivies	ACTIVITÉ en cours de cession	Total
	indemnité de départ en retraite	Logements	Bureaux	Autres provisions			
Au 1er janvier 2014	6,0	5,6	0,9	6,5	12,5	4,7	17,3
Dotations	0,6	1,4	–	1,4	2,0	0,8	2,8
Reprises utilisées	(0,2)	(0,7)	(0,0)	(0,7)	(0,9)	(2,1)	(3,9)
Reprises non utilisées	0,0	(0,5)	–	(0,5)	(0,5)	(1,6)	(2,1)
Virements à une autre rubrique	–	(0,1)	–	(0,1)	(0,1)	–	(0,1)
Variation de périmètre	(0,0)	–	–	–	(0,0)	–	(0,0)
Ecart actuariels	0,2	–	–	–	0,2	0,2	0,4
Au 31 décembre 2014	6,7	5,7	0,9	6,6	13,3	2,0	15,3
Dotations	0,6	1,1	–	1,1	1,8	0,8	2,3
Reprises utilisées	(0,1)	(0,8)	(0,2)	(1,0)	(1,1)	(2,0)	(3,1)
Reprises non utilisées	–	(0,3)	(0,3)	(0,6)	(0,6)	–	(0,6)
Virements à une autre rubrique	–	–	–	–	–	0,7	0,7
Variation de périmètre	–	(0,0)	–	(0,0)	(0,0)	–	(0,0)
Ecart actuariels	(0,7)	–	–	–	(0,7)	(0,2)	(0,9)
Reclassement de l'activité en cours de cession	–	–	–	–	–	(1,1)	(1,1)
Au 31 décembre 2015	6,5	5,8	0,4	6,1	12,6	–	12,6
<i>Dont non courants à fin décembre 2014</i>	6,7	5,7	0,9	6,6	13,3	2,0	15,3
<i>Dont courants à fin décembre 2014</i>	–	–	–	–	–	–	–
<i>Dont non courants à fin décembre 2015</i>	6,5	5,8	0,4	6,1	12,6	–	12,6
<i>Dont courants à fin décembre 2015</i>	–	–	–	–	–	–	–

Provisions logements et bureaux

Les provisions de la promotion immobilière couvrent principalement les risques contentieux liés aux opérations de construction et les risques

de défaillance de certains co-promoteurs. Sont également incluses les estimations de risques résiduels attachés à des programmes terminés (litiges, garantie décennale, décompte général définitif, etc).

Engagements de retraite

Au 31 décembre 2015, comme au 31 décembre 2014, la société a eu recours à un actuaire externe pour le calcul des indemnités de départ à la retraite des salariés.

Le régime des indemnités de fin de carrière est un régime de retraite à prestation définie. Le Groupe Altarea verse à ses salariés lors de leur départ à la retraite, un capital défini dans la convention collective de laquelle ils relèvent, en fonction de

leur ancienneté et de leur salaire mensuel de fin de carrière.

Les hypothèses principales de l'évaluation de l'engagement sont le taux de rotation des effectifs, le taux d'augmentation des salaires et l'évolution du taux d'actualisation. La dérive de l'une de ces hypothèses représente le risque principal du régime.

HYPOTHESES MOYENNES PONDEREES RETENUES POUR LE CALCUL DE L'ENGAGEMENT

	2015	2014
Age de départ	Départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein	Départ volontaire à la date de liquidation du régime à taux plein
Taux d'actualisation	1,93%	1,70%
Taux de rendement attendu des placements	1,70%	3,12%
Taux de revalorisation des salaires	2,40%	2,50%
Turnover Cogedim	4,68%	4,51%
Taux d'inflation	1,90%	2,00%

Le taux d'actualisation retenu correspond au taux IBoxx (taux de rendement des obligations des corporates de notation AA - zone Euro, pour une durée résiduelle d'activité supérieure à 10 ans).

Le taux de rendement attendu des placements, fixé à 1,70%, correspond au taux d'actualisation de la période précédente tel que requis par IAS 19 révisé.

Une variation du taux de rendement attendu des placements de plus (ou moins) 25 points aurait un effet non significatif sur la valeur des actifs de couverture.

EVOLUTION DE L'ENGAGEMENT

En millions d'euros

	31/12/2015	31/12/2014
Engagement brut en début d'exercice	7,3	6,8
Droits acquis au cours de l'exercice	0,5	0,5
Charges d'intérêts	0,1	0,2
Paiements de prestations	(0,2)	(0,7)
Transfert	-	0,0
<i>Ecarts actuariels d'expérience</i>	<i>(0,5)</i>	<i>(0,8)</i>
<i>Ecarts actuariels d'hypothèse</i>	<i>(0,2)</i>	<i>1,2</i>
Ecarts actuariels	(0,7)	0,5
Passifs de l'activité en cours de cession	(0,5)	-
Engagement brut en fin d'exercice	6,5	7,3
Actifs de couverture	0,1	0,5
Retraits de fonds à fins de versements	(0,1)	(0,5)
Rendement des actifs	0,0	0,0
Ecarts actuariels	-	0,0
Actifs de couverture	-	0,1
Engagement net pour pensions et retraites à l'ouverture	7,2	6,3
Engagement net pour pensions et retraites à la clôture	6,5	7,2
(Charges) produits de la période toute activité	(0,7)	(0,5)

Le fond existant au 31 décembre 2014 couvrait les engagements de retraite des salariés Cogedim, à hauteur de 0,1 million d'euros. Au 31 décembre 2015, le fonds est à zéro et il n'est pas prévu de cotiser au contrat d'assurance au cours de l'exercice.

SENSIBILITE DES RESULTATS AUX HYPOTHESES UTILISEES

Il est ici mis en évidence la sensibilité de l'évaluation des indemnités de départ à la retraite. Une variation de plus ou moins 0,25% a été appliquée pour les hypothèses taux d'actualisation et taux d'augmentation des salaires et une variation de plus ou moins 10% sur les tables de turnover.

En millions d'euros	31/12/2015
Valeur de l'engagement au 31 décembre 2015	6,5
Taux d'actualisation de -0,25%	0,2
Taux d'actualisation de +0,25%	(0,2)
Taux d'augmentation des salaires de -0,25%	(0,2)
Taux d'augmentation des salaires de +0,25%	0,2
Taux de turnover -10%	0,1
Taux de turnover +10%	(0,1)

HISTORIQUE DE LA PROVISION

En millions d'euros	2015	2014	2013	2012	2011
Engagement	6,5	7,3	6,8	7,3	5,7
Actifs financiers	-	(0,1)	(0,5)	(1,0)	(1,0)
Couverture financière	6,5	7,3	6,3	6,3	4,8
(Pertes) et gains actuariels reconnus en capitaux propres sur engagement	(0,7)	0,5	(0,7)	1,0	0,1
(Pertes) et gains actuariels reconnus en capitaux propres sur actifs	-	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)

ECHÉANCE DE L'OBLIGATION

En millions d'euros	31/12/2015
Duration de l'engagement	10
Versement prévu en 2016	0,9
Versement prévu en 2017	0,2
Versement prévu en 2018	0,3
Versement prévu en 2019	0,8
Versement prévu en 2020	0,3
Versement prévu entre 2021 et 2025	2,0

DÉTAIL DES ACTIFS INVESTIS

Au 31 décembre 2015, il n'y a plus d'actifs investis.

En millions d'euros	2015	2014
Actions	-	0,0
Obligations d'état	-	0,0
Obligations d'entreprise	-	0,0
Immobilier	-	0,0
Détail des actifs investis	-	0,1

7 ACTIFS ET TESTS DE VALEUR

7.1 Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition

Valeurs brutes en millions d'euros	Ecart d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Activités poursuivies	Activité en cours de cession	Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total			
Au 1er janvier 2014	356,8	66,6	181,6	7,2	2,2	3,7	13,0	615,0	89,0	707,0
Acquisitions	-	-	-	0,9	0,1	0,0	0,9	0,9	9,9	10,9
Cessions / Mises au rebut	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,6)	(1,6)
Transferts	-	-	-	3,5	-	(3,5)	-	-	-	-
Au 31 décembre 2014	356,8	66,6	181,6	11,6	2,2	0,2	14,0	615,9	97,3	716,2
Acquisitions	-	-	-	1,1	-	-	1,1	1,1	10,3	11,3
Cessions / Mises au rebut	-	-	-	(0,1)	-	-	(0,1)	(0,1)	(1,5)	(1,6)
Transferts	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,4)	(1,4)
Variations de périmètre	-	-	-	(0,0)	-	-	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)
Reclassement de l'activité en cours de cession	-	-	-	-	-	-	-	-	(104,6)	(104,6)
Au 31 décembre 2015	356,8	66,6	181,6	12,6	2,2	0,2	14,9	619,9	-	619,9

Dépréciations en millions d'euros	Ecart d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Activités poursuivies	Activité en cours de cession	Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total			
Au 1er janvier 2014	(243,7)	-	(181,6)	(4,9)	(1,5)	(3,1)	(9,5)	(434,8)	(52,9)	(487,6)
Dépréciations et amortissements	-	-	-	(1,0)	(0,2)	(0,0)	(1,2)	(1,2)	(3,1)	(4,3)
Reprises / Cessions	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0	0,0
Transferts	-	-	-	(3,1)	-	3,1	-	-	-	-
Au 31 décembre 2014	(243,7)	-	(181,6)	(9,0)	(1,7)	(0,0)	(10,7)	(436,0)	(55,9)	(491,9)
Dépréciations et amortissements	-	-	-	(1,0)	(0,2)	(0,0)	(1,2)	(1,2)	(4,2)	(5,5)
Reprises / Cessions	-	-	-	0,0	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Transferts	-	-	-	-	-	-	-	-	1,4	1,4
Variations de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,0)	(6,0)
Reclassement en activité en cours de cession	-	-	-	-	-	-	-	-	58,7	58,7
Au 31 décembre 2015	(243,7)	-	(181,6)	(10,0)	(2,0)	(0,0)	(11,9)	(437,2)	-	(437,2)

	Ecart d'acquisition	Marques	Relations clientèles	Autres immobilisations incorporelles				Activités poursuivies	Activité en cours de cession	Total
				Logiciels	Droit au bail	Autres	Total			
Valeurs nettes au 01/01/2014	113,0	66,6	-	2,4	0,7	0,5	3,6	183,2	36,1	219,3
Valeurs nettes au 31/12/2014	113,0	66,6	-	2,6	0,5	0,2	3,2	182,9	41,4	224,3
Valeurs nettes au 31/12/2015	113,0	66,6	-	2,6	0,2	0,2	3,0	182,6	-	182,6

Le solde des écarts d'acquisition concerne les activités de Promotion pour un montant de 113 millions d'euros. La marque est celle de Cogedim.

Ecarts d'acquisition issus de l'acquisition de Cogedim

Le suivi des indicateurs d'activité établi dans le rapport d'activité des secteurs Logement et Bureau n'a décelé aucun indice de perte de valeur des ces activités.

Les principales hypothèses retenues pour le calcul de ces valeurs d'entreprise sont les suivantes :

- le taux d'actualisation est égal à 9,0% ;
- les cash-flows libres sur l'horizon du business plan reposent sur des hypothèses de volume d'activité et de taux de marge opérationnelle qui prennent en compte les hypothèses économiques et de marché connues à la date de son établissement ;

- des fourchettes de valeurs terminales des secteurs Logements (hors la participation dans Histoire et Patrimoine) et Bureaux (hors le fonds d'investissement Altafund) ont été déterminées avec un taux de croissance égal à 1,5% à partir de 2021 appliqué à un chiffre d'affaires normatif, une fourchette d'EBITA normatifs et un BFR normatif.

Au 31 décembre 2015, sur la base des hypothèses ainsi décrites, les justes valeurs des actifs économiques des secteurs Logements et Bureaux sont supérieures à leurs valeurs nettes comptables à la même date quel que soit le taux d'EBITA retenu. Aucune dépréciation n'est à comptabiliser.

Le changement jugé par le management raisonnablement possible des hypothèses à

savoir un taux de croissance de 1% au lieu de 1,5% et un taux d'actualisation de 9,5% au lieu de 9,0% conduirait à des évaluations des actifs économiques (tenant compte du BFR moyen de la période) y compris les actifs incorporels et écarts d'acquisition des secteurs Logements d'une part et Bureaux d'autre part toujours supérieures à leurs valeurs nettes comptables au 31 décembre 2015, sur la base d'une fourchette d'EBITA normatifs et d'un BFR normatif.

Les écarts constatés au titre de l'acquisition de Cogedim restent donc au 31 décembre 2015 d'un montant total de 113 millions d'euros.

Marques

Marque Cogedim

La marque Cogedim a été testée individuellement et conjointement à l'Unité Génératrice de Trésorerie Logements (se référer au paragraphe ci-dessus).

7.2 Besoin en fonds de roulement d'exploitation

Synthèse des éléments composant le besoin en fonds de roulement d'exploitation

En millions d'euros	Stocks et en-cours nets	Créances clients nettes	Autres créances d'exploitation nettes	Créances clients et autres créances d'exploitation nettes	Dettes fournisseurs	Autres dettes d'exploitation	Dettes fournisseurs et autres dettes d'exploitation	BFR d'exploitation des activités poursuivies	BFR d'exploitation de l'activité en cours de cession	BFR d'exploitation
Au 1er janvier 2014	84,8	112,5	188,8	276,1	(205,4)	(271,3)	(126,7)	113,7	(7,6)	305,9
Variations	8,0	(44,7)	(9,6)	(54,2)	6,2	(14,6)	(8,4)	(54,9)	0,2	(54,9)
Pertes de valeur nettes	(0,7)	(0,2)	(0,0)	(0,2)	—	—	—	(0,9)	(1,9)	(2,7)
Transferts	(0,4)	1,1	(0,4)	0,7	4,2	1,8	6,0	6,3	—	6,3
Variation de périmètre	0,0	(0,2)	(0,4)	(0,6)	0,1	1,8	1,8	1,2	—	1,0
Au 31 décembre 2014	87,0	67,6	179,2	221,7	(199,2)	(264,5)	(228,3)	305,3	(8,0)	266,8
Variations	121,0	29,2	24,9	53,5	(54,5)	(43,5)	(98,2)	76,5	(11,0)	65,5
Pertes de valeur nettes	(0,6)	0,1	(0,4)	(0,2)	—	—	—	(0,8)	3,4	2,6
Transferts	—	—	(0,2)	(0,2)	0,0	1,2	1,2	1,0	—	1,0
Variation de périmètre	(0,0)	0,0	(0,2)	(0,2)	(0,0)	0,3	0,3	0,0	0,7	0,7
Reclassement de l'activité en cours de cession	—	—	—	—	—	—	—	—	16,4	16,4
Au 31 décembre 2015	89,2	86,7	181,8	227,7	(209,5)	(266,8)	(228,0)	342,2	—	342,2
Variation BFR à fin 12/2014	(7,4)	44,9	9,6	94,5	(8,6)	(20,8)	(20,4)	55,5	1,8	51,2
Variation BFR à fin 12/2015	(120,4)	(29,3)	(24,0)	(53,3)	(54,5)	(43,5)	(98,0)	(75,7)	7,6	(68,1)

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

Le besoin en fonds de roulement d'exploitation du Groupe est essentiellement lié au secteur opérationnel de la promotion.

Au 31 décembre 2015, le BFR d'exploitation représente 34,1% du chiffre d'affaires des activités poursuivies (sur 12 mois glissants) comparé à 32,3% au 31 décembre 2014.

7.2.1 Stocks et en cours

<i>En millions d'euros</i>	Stocks bruts	Dépréciations	Stocks nets des activités poursuivies	Stocks nets de l'activité en cours de cession	Stocks nets
Au 1er janvier 2014	566,2	(4,4)	563,8	35,2	599,0
Variation	8,0	0,0	8,0	5,2	13,2
Dotations	—	(1,4)	(1,4)	(0,1)	(1,5)
Reprises	—	0,7	0,7	—	0,7
Reclassements	(0,3)	(0,1)	(0,4)	—	(0,4)
Au 31 décembre 2014	576,0	(5,2)	570,8	40,3	611,1
Variation	121,0	—	121,0	0,0	121,0
Dotations	—	(0,6)	(0,6)	—	(0,6)
Reprises	—	0,1	0,1	0,1	0,1
Variation de périmètre	(0,0)	—	(0,0)	—	(0,0)
Reclassement de l'activité en cours de cession	—	—	—	(40,4)	(40,4)
Au 31 décembre 2015	696,9	(5,8)	691,2	—	691,2

Répartition des stocks nets par stade d'avancement et par secteur d'activité

Au 31 décembre 2015	Promotion logement	Immobilier d'Entreprise	Diversification	Total Stocks et en-cours nets
Opérations nouvelles	36,7	8,6	—	45,3
Opérations au stade terrain	119,2	39,6	—	158,7
Opérations en cours	429,5	21,0	—	450,5
Opérations achevées	18,1	7,0	—	25,1
Opérations marchand de biens	5,0	6,5	—	11,5
Marchandises	—	—	0,0	0,0
Total	608,4	82,7	0,0	691,2

Au 31 décembre 2014	Promotion logement	Immobilier d'Entreprise	Diversification	Commerce on line	Total Stocks et en-cours nets
Opérations nouvelles	37,2	4,5	—	—	41,7
Opérations au stade terrain	37,6	12,0	—	—	49,6
Opérations en cours	434,8	13,6	—	—	448,4
Opérations achevées	13,1	8,3	—	—	21,3
Opérations marchand de biens	3,3	6,4	—	—	9,7
Marchandises	—	—	0,0	40,3	40,3
Total	526,0	44,7	0,0	40,3	611,1

7.2.2 Créances clients et autres créances

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2015	31/12/2014
Créances clients et comptes rattachés brut	95,9	100,2
Perte de valeur à l'ouverture	(5,8)	(3,9)
Dotations	(0,0)	(3,1)
Reprises	0,2	1,2
Reclassement de l'activité en cours de cession	5,2	-
Perte de valeur à la clôture	(0,6)	(5,9)
Créances clients nettes	95,3	94,3
Avances et acomptes versés	29,6	34,2
Créances de TVA	123,0	97,7
Débiteurs divers	17,7	24,2
Charges constatées d'avance	15,5	20,0
Comptes mandants débiteurs	-	14,9
Total autres créances d'exploitation brutes	185,8	191,0
Perte de valeur à l'ouverture	(3,7)	(3,7)
Dotations	(0,9)	(0,2)
Reprises	0,6	0,2
Perte de valeur à la clôture	(4,1)	(3,7)
Créances d'exploitation nettes	181,8	187,2
Créances clients et autres créances d'exploitation	277,1	281,6
Créances sur cession d'immobilisations	0,2	0,2
Créances clients et autres créances d'exploitation	277,3	281,8

CREANCES CLIENTS

Les créances au titre des Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement sont enregistrées toutes taxes comprises et représentent le chiffre d'affaires à l'avancement diminué des encaissements reçus des clients.

Détails des créances clients exigibles :

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2015
Total brut créances clients	95,9
Dépréciations sur créances clients	(0,6)
Total net créances client	95,3
Clients factures à établir	(4,4)
Décalage clients à l'avancement	(9,8)
Clients et comptes rattachés exigibles	81,2

<i>En millions d'euros</i>	Total	Dans les temps	A 30 jours	A 60 jours	A 90 jours	Au delà de 90 jours
Clients et comptes rattachés exigibles	81,2	63,3	0,0	7,4	1,2	9,2

AVANCES ET ACOMPTES VERSES

Les avances et acomptes correspondent, aux indemnités d'immobilisation versées par Cogedim aux vendeurs de terrains à la signature des promesses de ventes (pour celles qui ne sont pas cautionnées) dans le cadre de son activité de promotion. Elles sont imputables sur le prix à payer lors de la signature de l'achat du terrain.

Les avances terrains sont provisionnées à hauteur de 3,2 millions d'euros.

DEBITEURS DIVERS

Le poste « Débiteurs divers » concerne les secteurs de la promotion immobilière. Il s'agit notamment des avances faites par le promoteur (les « comptes prorata ») dans le cadre de la gestion commune de chantiers et qui sont répercutées après répartition aux entreprises réalisant les travaux.

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

Les charges constatées d'avance correspondent essentiellement à l'activité de promotion immobilière et sont constituées d'honoraires de commercialisation et de commissions vendeurs.

7.2.3 Dettes fournisseurs et autres dettes

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2015	31/12/2014
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	299,5	325,3
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	299,5	325,3
Avances et acomptes reçus des clients	220,6	197,7
TVA collectée	40,3	40,5
Autres dettes fiscales et sociales	27,0	27,6
Produits constatés d'avance	0,5	1,1
Autres dettes	38,2	29,6
Comptes mandants créditeurs	-	14,9
Autres dettes d'exploitation	326,6	311,3
Dettes sur immobilisations	0,0	0,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	626,1	636,7

AVANCES ET ACOMPTES REÇUS DES CLIENTS

Ce poste comprend les avances clients à l'avancement, qui représentent l'excédent des sommes reçus des clients toutes taxes comprises diminué du chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement toutes taxes comprises.

Ce poste augmente essentiellement sur l'activité de promotion immobilière compte tenu de l'avancement des opérations en cours ; les montants des appels de fonds sont plus avancés par rapport au pourcentage d'avancement des chantiers.

7.3 Créances et autres actifs financiers non courants et courants

En millions d'euros	Créances rattachées à des participations et comptes courants	Prêts et autres créances financières	Dépôts et cautionnements versés	Sous-total prêts et avances	Autres actifs financiers	Total créances et autres actifs bruts	Dépréciations	Créances et autres actifs nets des activités poursuivies	Créances et autres actifs nets de l'activité en cours de cession	Total
Au 1er janvier 2014	9,0	1,2	3,0	14,8	0,0	14,8	(0,3)	13,3	0,4	14,2
Augmentations / Dotations	0,1	—	0,2	0,2	0,0	0,2	—	0,2	0,0	0,2
Diminutions / Reprises	(6,5)	(0,3)	(0,2)	(7,0)	0,0	(7,0)	—	(7,0)	(0,0)	(7,0)
Transferts / Reclassements	(0,3)	—	—	(0,3)	—	(0,3)	0,3	—	(0,0)	(0,0)
Variation de périmètre	2,6	—	—	2,6	(0,0)	2,6	—	2,6	—	2,6
Au 31 décembre 2014	5,8	0,9	2,9	11,6	0,0	11,6	—	11,6	0,3	11,9
Augmentations / Dotations	2,3	(0,0)	0,3	2,6	0,0	2,6	—	2,6	0,0	2,6
Diminutions / Reprises	(0,0)	(1,0)	(0,1)	(1,1)	(0,1)	(1,2)	—	(1,2)	—	(1,2)
Transferts / Reclassements	(0,0)	—	—	(0,0)	—	(0,0)	—	(0,0)	—	(0,0)
Variation de périmètre	0,1	1,0	(0,0)	1,1	0,1	1,2	—	1,2	—	1,2
Reclassement de l'activité en cours de cession	—	—	—	—	—	—	—	—	(0,3)	(0,3)
Au 31 décembre 2015	6,2	0,8	3,1	12,2	0,0	12,2	—	12,2	—	12,2
<i>Dont non courants à fin 12/2014</i>	<i>0,1</i>	<i>0,9</i>	<i>2,9</i>	<i>3,9</i>	<i>0,0</i>	<i>3,9</i>	<i>—</i>	<i>3,9</i>	<i>0,3</i>	<i>4,2</i>
<i>Dont courants à fin 12/2014</i>	<i>5,7</i>	<i>—</i>	<i>—</i>	<i>5,7</i>	<i>0,0</i>	<i>5,7</i>	<i>—</i>	<i>5,7</i>	<i>—</i>	<i>5,7</i>
<i>Dont non courants à fin 12/2015</i>	<i>—</i>	<i>0,9</i>	<i>3,1</i>	<i>4,0</i>	<i>0,0</i>	<i>4,0</i>	<i>—</i>	<i>4,0</i>	<i>—</i>	<i>4,0</i>
<i>Dont courants à fin 12/2015</i>	<i>6,2</i>	<i>—</i>	<i>—</i>	<i>6,2</i>	<i>0,0</i>	<i>6,2</i>	<i>—</i>	<i>6,2</i>	<i>—</i>	<i>6,2</i>

CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS ET COMPTES COURANTS

Les créances rattachées à des participations et comptes courants concernent essentiellement des avances à des associés minoritaires de sociétés consolidées ou envers des sociétés déconsolidées.

PRÊTS

Les prêts concernent essentiellement des prêts aux organismes 1% construction et des prêts octroyés aux salariés.

DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS VERSÉS

Ce poste concerne essentiellement les dépôts et cautionnements versés par la société Empire aux propriétaires des murs de l'hôtel situé avenue de Wagram à Paris et les dépôts de garantie versés lors des prises à bail des immeubles loués par le Groupe.

8 ÉTAT DES FLUX DE TRESORERIE

Les flux de trésorerie opérationnels des activités poursuivies s'établissent à (14,6) millions d'euros en 2015 contre 86,4 millions d'euros en 2014. Cette évolution est principalement liée au développement des activités de promotion qui a notamment nécessité une augmentation de ses besoins en fonds de roulement d'autant plus visible que des acquisitions de terrains aux montants significatifs sont intervenues en fin d'année.

Les flux de trésorerie d'investissements des activités poursuivies ressortent à (11,8) millions d'euros en 2015 contre (21,8) millions d'euros en 2014 correspondant à des besoins de la période. L'évolution de ces besoins s'explique par l'accélération perceptible en 2015, du

développement de l'activité Bureaux, 2015 ayant enregistré des acquisitions significatives intervenues via des co-entreprises (notamment les Tours Pascal via Altafund).

Sur l'exercice, 5,8 millions de soultes ont été réglées.

Les flux de trésorerie de financement des activités poursuivies ressortent à 25,6 millions d'euros en 2015 contre 27,6 millions d'euros en 2014.

Les flux de trésorerie de l'activité en cours de cession concernent la société Rue du Commerce qui en 2014 avait été financé par des fonds propres du groupe et en 2015 par une consommation et gestion de sa propre trésorerie.

TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE NETTE

En millions d'euros	Disponibilités	Valeurs mobilières de placement	Trésorerie et équivalents de trésorerie	Découverts bancaires	Trésorerie nette des activités poursuivies	Trésorerie nette de l'activité en cours de cession	Trésorerie nette
Au 1er janvier 2014	22,1	131,2	153,3	(21,4)	131,8	25,6	157,5
Variation de la période	36,5	35,2	71,7	21,0	92,7	(0,0)	92,7
Trésorerie des sociétés acquises	0,0	-	0,0	(0,0)	(0,0)	-	(0,0)
Trésorerie des sociétés cédées	(0,0)	-	(0,0)	0,0	(0,0)	-	(0,0)
Incidence des autres variations de périmètre	(0,5)	-	(0,5)	-	(0,5)	-	(0,5)
Au 31 décembre 2014	58,0	166,4	224,5	(0,5)	224,0	25,7	249,6
Variation de la période	73,1	(89,3)	(16,1)	(1,8)	(18,0)	(18,1)	(36,1)
Trésorerie des sociétés acquises	-	-	-	-	-	-	-
Trésorerie des sociétés cédées	(0,0)	-	(0,0)	0,0	(0,0)	-	(0,0)
Reclassement de l'activité en cours de cession	-	-	-	-	-	(7,6)	(7,6)
Au 31 décembre 2015	131,1	77,2	208,3	(2,3)	206,0	-	206,0
Variation nette à fin 12/2014	36,0	35,2	71,2	20,9	92,1	0,0	92,2
Variation nette à fin 12/2015	73,1	(89,3)	(16,2)	(1,8)	(18,0)	(25,7)	(43,7)

Les valeurs mobilières de placements sont comptabilisées à leur valeur de marché à chaque arrêté comptable et sont constitués d'OPCVM monétaires et d'OPCVM Court Terme.

ACQUISITIONS NETTES D'ACTIFS ET DEPENSES CAPITALISEES

En millions d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Nature des actifs non courants acquis :		
Immobilisations incorporelles	(1,1)	(0,9)
Immobilisations corporelles	(1,3)	(0,5)
Total	(2,4)	(1,4)

9 GESTION DES RISQUES FINANCIERS

Dans le cadre de ses activités opérationnelles et financières, le groupe est exposé aux risques suivants : le risque de taux d'intérêt, le risque de liquidité, le risque de contrepartie, le risque de change.

9.1 Valeur comptable des instruments financiers par catégorie selon IAS 39

Au 31 décembre 2015

En millions d'euros	Valeur totale au bilan	Actifs et passifs financiers évalués au			Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur			
		Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1 *	Niveau 2 **
ACTIFS NON COURANTS	185,7	123,5	61,8	-	-	-	-	-
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	181,2	123,5	57,7	-	-	-	-	-
Prêts et créances (non courant)	4,0	-	4,0	-	-	-	-	-
ACTIFS COURANTS	508,0	-	415,5	-	-	91,4	77,2	14,2
Clients et autres créances	277,3	-	277,3	-	-	-	-	-
Prêts et créances financières (courant)	8,2	-	8,2	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	14,2	-	-	-	-	14,2	-	14,2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	208,3	-	131,1	-	-	77,2	77,2	-
PASSIFS NON COURANTS	490,4	-	-	490,4	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	489,8	-	-	489,8	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	0,6	-	-	0,6	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	615,4	-	-	615,4	-	0,0	-	0,0
Emprunts et dettes financières	190,3	-	-	190,3	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	0,0	-	-	-	-	0,0	-	0,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	626,1	-	-	626,1	-	-	-	-
Dettes auprès des actionnaires	-	-	-	-	-	-	-	-

* Instruments financiers faisant l'objet de cotations sur le marché actif

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

*** Instruments financiers dont tout ou une partie de la juste valeur ne repose pas sur des paramètres observables

Les titres non consolidés classés en actifs disponibles à la vente sont évalués à leur juste valeur, cette dernière ayant été déterminée sur la base de leur situation comptable nette, sans détermination d'hypothèses de valorisation.

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

Au 31 décembre 2014

En millions d'euros	Actifs et passifs financiers évalués au				Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur				
	Valeur totale au bilan	Actifs non financiers	Prêts Créances	Dettes au coût amorti	Actifs disponibles à la vente	Actifs et passifs à la juste valeur par résultat	Niveau 1*	Niveau 2**	Niveau 3***
ACTIFS NON COURANTS	152,2	109,8	42,4	-	-	-	-	-	-
Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées	152,0	109,8	42,1	-	-	-	-	-	-
Prêts et créances (non courant)	4,2	-	4,2	-	-	-	-	-	-
ACTIFS COURANTS	557,7	-	371,2	-	-	181,5	166,4	15,1	-
Clients et autres créances	281,8	-	281,8	-	-	-	-	-	-
Prêts et créances financières (courant)	5,7	-	5,7	-	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	15,1	-	-	-	-	15,1	-	15,1	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	250,1	-	83,7	-	-	166,4	166,4	-	-
PASSIFS NON COURANTS	433,0	-	-	433,0	-	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières	432,6	-	-	432,6	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	0,4	-	-	0,4	-	-	-	-	-
PASSIFS COURANTS	640,0	-	-	639,9	-	0,1	-	0,1	-
Emprunts et dettes financières	202,6	-	-	202,6	-	-	-	-	-
Instruments financiers dérivés	0,1	-	-	-	-	0,1	-	0,1	-
Dettes fournisseurs et autres dettes	637,3	-	-	637,3	-	-	-	-	-
Dettes auprès des actionnaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-

* Instruments financiers faisant l'objet de cotations sur le marché actif

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

*** Instruments financiers dont tout ou une partie de la juste valeur ne repose pas sur des paramètres observables

Les titres non consolidés classés en actifs disponibles à la vente sont évalués à leur juste valeur, cette dernière ayant été déterminée sur la base de leur situation comptable nette, sans détermination d'hypothèses de valorisation.
La trésorerie et équivalents de trésorerie sont répartis entre les disponibilités présentées en créances et les valeurs mobilières de placement présentées en actifs à la juste valeur de niveau 1.

9.2 Risque de taux

Altareit détient un portefeuille de swaps, caps et collars destiné à la couverture du risque de taux sur son endettement financier à taux variable.

Altareit n'a pas opté pour la comptabilité de couverture prévue par la norme IAS 39.

Les instruments dérivés sont comptabilisés à la juste valeur.

Leur évaluation tient compte, conformément à IFRS 13, de l'ajustement de crédit de valeur (CVA), lorsque la valorisation est positive, et de l'ajustement de débit de valeur (DVA), lorsque la valorisation est négative. Cet ajustement mesure,

par l'application à chaque date de flux de la valorisation une probabilité de défaut, le risque de contrepartie, qui se définit comme le risque de devoir remplacer une opération de couverture au taux de marché en vigueur à la suite d'un défaut d'une des contreparties. Le CVA, calculé pour une contrepartie donnée, considère la probabilité de défaut de cette contrepartie. Le DVA, basé sur le risque de crédit de la Société, correspond à la perte à laquelle la contrepartie pourrait faire face en cas de défaut de la Société. L'impact est une variation de juste valeur (0,1) million d'euros sur le résultat net de la période.

SITUATION COMPTABLE DES INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES

En millions d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Swaps de taux d'intérêts	10,2	12,8
Collars de taux d'intérêts	(0,0)	(0,1)
Intérêts courus non échus	4,1	2,2
Primes et soultes restant à payer	-	-
Total	14,2	15,0

Les instruments dérivés ont été valorisés par une actualisation des flux de trésorerie futurs estimés sur la base de la courbe des taux d'intérêts au 31 décembre 2015.

ECHÉANCIER DES INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES (MONTANTS NOTIONNELS)

Au 31 décembre 2015

	déc.-2015	déc.-2016	déc.-2017	déc.-2018	déc.-2019	déc.-2020
ALTAREIT payeur à taux fixe - swap	100,0	100,0	-	-	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe - collar	50,0	-	-	-	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe - cap	-	-	-	-	-	-
Total	150,0	100,0	-	-	-	-
Taux moyen de couverture	0,48%	0,10%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Au 31 décembre 2014

	déc.-2014	déc.-2015	déc.-2016	déc.-2017	déc.-2018	déc.-2019
ALTAREIT payeur à taux fixe - swap	100,0	100,0	100,0	-	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe - collar	50,0	50,0	-	-	-	-
ALTAREIT payeur à taux fixe - cap	100,0	-	-	-	-	-
Total	250,0	150,0	100,0	-	-	-
Taux moyen de couverture	1,41%	1,75%	2,00%	0,00%	0,00%	0,00%

POSITION DE GESTION

Au 31 décembre 2015

	déc.-2015	déc.-2016	déc.-2017	déc.-2018	déc.-2019	déc.-2020
Emprunts et dettes bancaires à taux fixe	(104,1)	(104,1)	-	-	-	-
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(485,4)	(385,7)	(270,0)	(244,3)	(10,5)	(9,6)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	208,3	-	-	-	-	-
Position nette avant gestion	(381,2)	(489,8)	(270,0)	(244,3)	(10,5)	(9,6)
Swap	100,0	100,0	-	-	-	-
Collar	50,0	-	-	-	-	-
Cap	-	-	-	-	-	-
Total Instruments Financiers Dérivés	150,0	100,0	-	-	-	-
Position nette après gestion	(231,2)	(389,8)	(270,0)	(244,3)	(10,5)	(9,6)

Au 31 décembre 2014

	déc.-2014	déc.-2015	déc.-2016	déc.-2017	déc.-2018	déc.-2019
Emprunts et dettes bancaires à taux fixe	(103,5)	(103,5)	(103,5)	-	-	-
Emprunts et dettes bancaires à taux variable	(434,7)	(329,0)	(253,6)	(223,3)	(203,0)	0,0
Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif)	250,1	-	-	-	-	-
Position nette avant gestion	(288,0)	(432,5)	(357,1)	(223,3)	(203,0)	0,0
Swap	100,0	100,0	100,0	-	-	-
Collar	50,0	50,0	-	-	-	-
Cap	100,0	-	-	-	-	-
Total Instruments Financiers Dérivés	250,0	150,0	100,0	-	-	-
Position nette après gestion	(38,0)	(282,5)	(257,1)	(223,3)	(203,0)	0,0

ANALYSE DE LA SENSIBILITE AU TAUX D'INTERET :

Le tableau suivant montre la sensibilité au risque de taux (incluant l'impact des instruments de couverture) sur l'ensemble du portefeuille des

emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à taux variable et sur les instruments dérivés.

	Augmentation / Diminution des taux d'intérêts	Incidence du gain ou de la perte sur le résultat avant impôt	Incidence sur la valeur en portefeuille d'instruments financiers
31/12/2015	+50	-1,9 million d'euros	-0,1 million d'euros
	-50	+2,0 million d'euros	+0,1 million d'euros
31/12/2014	+50	-1,5 million d'euros	+0,0 million d'euros
	-50	+1,3 million d'euros	-0,1 million d'euros

9.3 Risque de liquidité

Trésorerie

Le Groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 208,3 millions d'euros au 31 décembre 2015 contre 250,1 au 31 décembre 2014, ce qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité (se référer au tableau des flux de trésorerie et à la note 8 « État des flux de trésorerie »).

Une partie de cette trésorerie est qualifiée de non disponible pour le Groupe, tout en étant disponible pour les besoins propres des filiales qui la portent : au 31 décembre 2015, le montant de cette trésorerie à utilisation restrictive s'élève à 131,9 millions d'euros.

La trésorerie mobilisable au 31 décembre 2015 s'élève à un montant de 76,4 millions d'euros (55,9 millions d'euros hors trésorerie issue des billets de trésorerie).

A la date d'arrêté des comptes, de nouvelles lignes confirmées ont été obtenues sous la forme de lignes corporate pour 134 millions

Covenants bancaires

Les covenants (ratios financiers) à respecter au titre du Groupe concernent les crédits corporate bancaires pour un montant de 400 millions d'euros dont le crédit bancaire souscrit par Cogedim SAS pour un montant de 200 millions d'euros.

Le crédit bancaire souscrit par Cogedim SAS est également soumis à des covenants de levier.

	Covenants Groupe Altarea	2012/2013	Covenants Cogedim consolidé	2012/2013
Loan To Value (LTV)				
Dette financière obligataire et bancaire nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société	< 60%	44,5%		
Interest Cover Ratio (ICR)				
Résultat opérationnel (colonne FFO ou cash-flow des opérations) / Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société	> 2	7,3		
Levier				
Levier : Dette financière nette/EBITDA			≤ 5	2,6
Gearing : Dette financière nette/Fonds propres			≤ 3	0,5
ICR : EBITDA/Frais financiers nets			≥ 2	8,3

Risque de contrepartie

La mise en place de produits dérivés pour limiter le risque de taux expose le groupe à une éventuelle défaillance d'une contrepartie. Afin de

limiter ce risque, le groupe ne réalise des opérations de couverture qu'avec les plus grandes institutions financières.

Risque de change

La Société intervenant exclusivement dans la zone Euro, aucune couverture de change n'a été mise en place.

10 TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

ACTIONNARIAT D'ALTAREIT

La répartition du capital et des droits de vote d'Altareit est la suivante :

En pourcentage	31/12/2013	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2014
	% capital	% droit de vote	% capital	% droit de vote
Altarea	99,63	99,65	99,63	99,66
Altarea France	0,11	0,11	0,11	0,11
Alta Faubourg	0,11	0,11	0,11	0,11
Contrôle groupe Altarea	99,85	99,87	99,85	99,87
Auto-contrôle	0,02	—	0,02	—
Public	0,13	0,13	0,13	0,13
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Les parties liées s'entendent, au cas particulier, comme étant des personnes morales dont les dirigeants sont communs avec ceux de la Société.

Les principales parties liées retenues par le Groupe sont :

- Altarea, la holding de contrôle du groupe, et ses filiales notamment celles prestataires de services
- Altafi 2, gérant non associé de la Société et dont le Président est M. Alain Taravella,
- Les sociétés des actionnaires fondateurs qui détiennent des participations dans la société Altarea :
 - les sociétés AltaGroupe, AltaPatrimoine, Altager, représentées par M. Alain Taravella,
 - la sociétés JN Holding, représentée par M. Jacques Nicolet.

Altarea détient Altareit à hauteur de 99,63% et Altarea France, elle-même contrôlée à 100% par Altarea, détient 0,11% d'Altareit, de même qu'Alta

Faubourg, contrôlée à 100% par Altareit, détient 0,11 % d'Altareit.

Les transactions avec ces parties liées relèvent, soit de prestations de service fournies par Altareit aux parties liées ou d'opérations de financement (comptes courants et cautionnements). Les montants facturés par le groupe Altareit aux parties liées le sont à des conditions normales de marché.

Altarea porte au titre de différents emprunts une caution solidaire de 200 millions d'euros pour le compte de Cogedim et porte une caution solidaire de 100 millions d'euros pour le compte d'Alta Faubourg. Altarea a octroyé une caution solidaire pour le compte d'Altareit d'un montant de 100 millions d'euros. En outre, Altarea a investi directement à 50% dans la société AF Investco 4 pour la restructuration d'un immeuble aux côtés du fonds d'investissement Altafund dans lequel Altareit détient une participation à hauteur de 16,7%.

En millions d'euros	Altafi 2	Altarea et ses filiales	31/12/2015	31/12/2014
Produits d'exploitation	0,1	7,2	7,2	5,4
Charges d'exploitation	(0,5)	(11,1)	(11,6)	(11,6)
RESULTAT OPERATIONNEL	(0,4)	(3,9)	(4,4)	(6,2)
Coût de l'endettement net	-	(1,5)	(1,5)	(1,5)
RESULTAT NET	(0,4)	(5,4)	(5,9)	(7,7)

En millions d'euros	Altafi 2	Altarea et ses filiales	31/12/2015	31/12/2014
ACTIFS NON COURANTS	-	0,1	0,1	0,1
ACTIFS COURANTS	-	4,1	4,1	1,5
TOTAL ACTIF	-	4,2	4,2	1,6
CAPITAUX PROPRES	-	-	-	0,1
PASSIFS COURANTS	-	85,8 (a)	89,8	75,9
TOTAL PASSIF	-	85,8	89,8	76,0

(a) Principalement compte courant entre Altareit et Altarea SCA

REMUNERATION DE LA GERANCE

Conformément à l'article 14 des statuts, la société Altareit rémunère la Gérance d'Altafi 2 représentée par M. Alain Taravella. A ce titre, la société Altareit et ses filiales ont enregistré la charge suivante :

En millions d'euros	Altafi 2 SAS	
	31/12/2015	31/12/2014
Rémunération fixe de la gérance	0,5	0,5
TOTAL	0,5	0,5

REMUNERATION DES PRINCIPAUX DIRIGEANTS DU GROUPE

En millions d'euros	31/12/2015	31/12/2014
Salaires bruts*	2,3	2,1
Charges sociales	1,1	1,0
Paiements fondés sur des actions**	0,1	0,8
Nombre Actions livrées au cours de la période	9 000	6 000
Avantages postérieurs à l'emploi***	0,0	0,0
Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme****	0,0	0,0
Indemnités de fin de contrat*****	-	-
Contribution patronale 30% s/ AGA	-	-
Prêts consentis	-	-
Engagement à date au titre de l'indemnité de départ à la retraite	0,4	0,4

* Rémunérations fixes et variables; les rémunérations variables correspondent aux parts variables

** Charge calculée selon la norme IFRS 2

*** Coûts des services rendus des prestations de retraite selon la norme IAS 19, assurance vie et assistance

**** Avantages en nature, jetons de présence et autres rémunérations acquises mais dues à court ou long terme

***** Indemnités de départ à la retraite charges sociales comprises

En nombre de droits à actions gratuites d'Altarea SCA	31/12/2015	31/12/2014
Droits à attribution d'actions gratuites Altarea	3 000	12 000
Bons de souscription d'actions Altarea	-	-
Stock-options sur actions Altarea	-	-

La rémunération des dirigeants est entendue hors dividendes.

11 ENGAGEMENTS DU GROUPE ET PASSIFS EVENTUELS

11.1 Engagements hors bilan

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

Des nantissements de titres, des cessions de créances (au titre des prêts intra groupe, des contrats de couverture de taux, de TVA, des polices d'assurance ...) ou des engagements de non cession de parts sont également accordés par la Société en garantie de certains emprunts.

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

Par ailleurs la société bénéficie d'engagements reçus d'établissements bancaires pour des lignes de crédit non utilisées, qui sont mentionnées dans la note 9 « Gestion des risques financiers ».

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

En millions d'euros	31/12/2014	30/12/2015	à moins d'un an	de un à 5 ans	à plus de cinq ans
Engagements reçus					
Engagements reçus liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements reçus liés au périmètre	4,7	4,6	0,3	2,0	2,3
Engagements reçus liés aux activités opérationnelles	15,7	54,7	49,1	5,5	-
Garanties de paiement reçues des clients	15,7	54,7	49,1	5,5	-
Total	20,4	59,3	49,4	7,5	2,3
Engagements donnés					
Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)	-	-	-	-	-
Engagements donnés liés au périmètre	87,1	114,9	0,4	114,6	-
Engagements donnés liés aux activités opérationnelles	427,4	520,3	194,6	325,8	-
Garanties d'achèvement des travaux (données)	364,6	418,8	121,5	297,3	-
Garanties données sur paiement à terme d'actifs	26,5	48,0	44,3	3,7	-
Cautions d'indemnités d'immobilisation	31,8	39,2	19,8	19,4	-
Autres cautions et garanties données	4,6	14,3	8,9	5,4	-
Total	514,5	635,3	194,9	440,3	-
Promesses et autres engagements Synallagmatiques liés aux activités opérationnelles					
Dont Altarea vendeur	-	-	-	-	-
Dont Altarea acheteur	59,7	42,0	42,0	-	-
Total	59,7	42,0	42,0	-	-

Engagements reçus

ENGAGEMENTS REÇUS LIES AUX OPERATIONS DE PERIMETRE

Altareit et Majhip bénéficient d'options croisées respectivement de vente et d'achat sur le solde des actions de la société Histoire et Patrimoine encore détenues par la société Majhip. Ces options sont exerçables pendant 45 jours à compter de la date d'approbation des comptes des exercices clos le 31 décembre 2017 et 2018.

Altarea a reçu par ailleurs une garantie de passif dans le cadre de cette prise de participation.

Par ailleurs, le groupe bénéficie de garantie(s) de passif(s) obtenue(s) dans le cadre d'acquisition de filiales et participations au sein de l'activité de promotion immobilière.

ENGAGEMENTS REÇUS LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES

Garanties de paiement reçues des clients

Le Groupe reçoit des garanties de paiement de ses clients émises par des établissements financiers en garantie des sommes encore dues. Elles concernent essentiellement les opérations de promotion bureaux.

Autres engagements reçus (non chiffrés)

Dans le cadre de son activité de promotion, le Groupe reçoit de la part des entreprises des cautions sur les marchés de travaux, qui couvrent les retenues de garanties (dans la limite de 5% du montant des travaux).

Engagements donnés

ENGAGEMENTS DONNES LIES AUX OPERATIONS DE PERIMETRE

Le principal engagement d'un montant de 107,6 millions d'euros (dont 50,4 millions d'euros d'engagement ferme et 57,2 millions d'euros non utilisés) est un engagement de souscription au capital des sociétés composant le fonds d'investissement Altafund.

L'engagement varie en fonction des souscriptions et/ou rachats au cours de la période.

Par ailleurs, le Groupe octroie des garanties de passifs ou compléments de prix lors de cessions de titres de filiales et participations. Dans le cadre de la cession de Rue Du Commerce, le Groupe a donné une garantie de passif à l'acquéreur Carrefour à hauteur de 6 millions d'euros.

ENGAGEMENTS DONNES LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES

Garantie d'achèvement des travaux

Les garanties financières d'achèvement sont données aux clients dans le cadre des ventes en VEFA et sont délivrées, pour le compte des sociétés du Groupe, par des établissements financiers, organismes de caution mutuelle ou compagnie d'assurance. Elles sont présentées pour le montant du risque encouru par l'établissement financier qui a accordé sa garantie.

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

Garantie sur paiement à terme d'actifs

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

Cautions d'indemnités d'immobilisations

Dans le cadre de son activité de promotion, le Groupe est amené à signer avec les propriétaires de terrain des promesses de vente dont l'exécution est soumise à des conditions suspensives liées notamment à l'obtention des autorisations administratives. En contrepartie de son engagement, le propriétaire du terrain bénéficie d'une indemnité d'immobilisation qui prend la forme d'une avance (comptabilisée à l'actif du bilan) ou d'une caution (figurant en engagement hors-bilan). Le Groupe s'engage à verser l'indemnité d'immobilisation s'il décide de ne pas acheter le terrain alors que les conditions suspensives sont levées.

Autres cautions et garanties données

Les autres cautions et garanties données couvrent principalement des garanties données aux entreprises dans le cadre de la signature des marchés de travaux.

Promesses et autres engagements synallagmatiques liés aux activités opérationnelles

Ces engagements sont principalement constitués de promesses synallagmatiques (qui sont assorties de cautions bancaires) portant sur des terrains ou des promesses de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA).

Autres engagements

Dans le cadre de son activité du secteur Logements, le Groupe signe des contrats de réservations (ou promesses de vente) avec ses clients, dont la régularisation est conditionnée par la levée ou non de conditions suspensives (liées notamment à l'obtention de son financement par le client).

Par ailleurs, le Groupe, se constitue un portefeuille foncier, composé essentiellement de promesses unilatérales de vente.

Ces engagements sont chiffrés au sein du rapport d'activité.

Loyers minima à verser

Le montant total des loyers minimaux futurs à verser au titre des contrats de location simple sur les périodes non résiliables s'élève à :

	31/12/2015	31/12/2014
A moins d'un an	10,9	13,0
Entre 1 et 5 ans	14,5	24,7
Plus de 5 ans	0,3	0,5
Loyers minimum à verser	25,7	38,1

Ces contrats concernent :

- les bureaux loués par le Groupe dans le cadre de son exploitation propre,
- les loyers à verser au propriétaire des murs de l'hôtel situé avenue Wagram à Paris,

11.2 Litiges ou sinistres

Aucun nouveau litige ou procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage dont les effets pourraient être significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société n'est apparu en 2015, autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée (se

reporter à la note 6.3 « Provisions ») ou qui ont fait l'objet d'une contestation, effective ou en cours de préparation, de la Société (se reporter à la note 5.3 « Impôt sur les résultats » ou 6.3 « Provisions »).

12 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS A LA DATE DE CLOTURE

La cession de la société Rue du Commerce à Carrefour est intervenue le 1^{er} janvier 2016. La perte de valeur enregistrée dans les comptes de la Société au 31 décembre 2015 tient compte du prix de cession déterminé à l'appui des comptes de Rue du Commerce au 31 décembre 2015. Aucun ajustement significatif n'est attendu en 2016. La Société a pris envers l'acquéreur des engagements usuels à ce type de transaction.

Le 20 janvier 2016, l'Assemblée Générale d'Altarea SCA a autorisé la Gérance à procéder, en une ou plusieurs fois, à l'attribution gratuite d'actions ordinaires de la Société au profit de membres du personnel salarié ou de dirigeants mandataires sociaux de la Société. A la date d'arrêté des comptes 54 379 droits ont été octroyés dans ce cadre pendant la période allant

du 1^{er} janvier 2016 à la date d'arrêté des comptes.

Le 26 février 2016, la Société a acquis la totalité du capital et des droits de vote de Pitch Promotion. Conformément aux accords, le groupe Terrassoux a réinvesti une partie du produit de cession à hauteur de 31,7 millions d'euros en souscrivant à 190 000 actions Altarea, société holding d'Altareit, dans le cadre d'une augmentation de capital réservée d'Altarea, soit environ 1,5% du capital d'Altarea SCA. Aux bornes du groupe Altareit, à la date de l'opération, le montant décaissé s'élève à 91,7 millions d'euros. En 2015, l'activité de Pitch Promotion a représenté moins de 25% de l'activité de la Société.

3.7 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

(exercice clos le 31 décembre 2015)

En millions d'euros		Honoraires des Commissaires aux comptes															
		E&Y ⁽¹⁾				AACE ⁽²⁾				Autres				Total			
		Montant		%		Montant		%		Montant		%		Montant		%	
2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014		
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés																	
- Altareit SCA	0,0	0,1	3%	8%	0,1	0,1	19%	23%	-	-	0%	0%	0,1	0,1	8%	12%	
- Filiales intégrées globalement	0,6	0,6	92%	92%	0,3	0,2	74%	77%	-	0,0	0%	100%	0,9	0,9	86%	87%	
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes																	
- Altareit SCA	-	-	0%	0%	-	-	0%	0%	-	-	0%	0%	-	-	0%	0%	
- Filiales intégrées globalement	0,0	0,0	5%	0%	0,0	0,0	7%	0%	-	-	0%	0%	0,1	0,0	5%	0%	
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement																	
- Juridique, fiscal, social, autres	-	-	0%	0%	-	-	0%	0%	-	-	0%	0%	-	-	0%	0%	
Total	0,7	0,7	100%	100%	0,3	0,3	100%	100%	-	0,0	100%	100%	1,0	1,0	100%	100%	

⁽¹⁾ Cabinet Ernst & Young Audit dont les coordonnées sont ci-après mentionnées en § 6.1.3.1

⁽²⁾ Cabinet AACE Ile de France, membre français de Grant Thornton International) dont les coordonnées sont ci-après mentionnées en § 6.1.3.1

3.8 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Altareit

Exercice clos le 31 décembre 2015

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Altareit, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par la gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS, tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

2 - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme précisé dans la note 2.3.10 « Actifs et passifs financiers (hors les créances clients et autres créances) » de l'annexe aux comptes consolidés, les actifs et passifs financiers sont comptabilisés à leur juste valeur. Cette valeur est déterminée par référence aux prix du marché publiés pour les actions cotées et selon des modèles d'évaluation communément admis et réalisés par des actuaires pour les autres. Nous avons vérifié que la détermination de la juste valeur des instruments financiers, telle que présentée au bilan et dans la note 9 « Gestion des risques financiers » de l'annexe aux comptes consolidés, était effectuée sur la base des valeurs de marché ou de ces valorisations d'actuaires.

• Comme indiqué dans la note 2.3.16 « Impôts » de l'annexe aux comptes consolidés, des estimations sont utilisées dans la détermination du montant recouvrable des actifs d'impôt différé. Nous avons pris connaissance des hypothèses retenues par la direction et apprécié le caractère raisonnable des estimations qui en résultent.

• Comme précisé dans la note 2.3.17 « Chiffres d'affaires et charges associées » au paragraphe a) « Marge immobilière » de l'annexe aux comptes consolidés, les revenus et marges immobiliers des activités de promotion sont évalués selon la méthode de la comptabilisation à l'avancement. Ils sont donc dépendants d'estimations à terminaison réalisées par votre groupe selon les modalités décrites au paragraphe a) susmentionné. Nos travaux ont consisté à examiner les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à revoir les calculs effectués par votre groupe.

• Comme indiqué dans la note 7.1 « Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition » de l'annexe aux comptes consolidés, votre groupe a eu recours à certaines estimations concernant le suivi de la valeur de l'écart d'acquisition et de la marque Cogedim. Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, à revoir les calculs effectués par votre groupe et ses experts, le cas échéant, et à vérifier que cette note de l'annexe aux comptes consolidés donne une information appropriée sur les hypothèses retenues.

• Comme précisé dans la note 5.3 « Impôt sur les résultats » de l'annexe aux comptes consolidés, une filiale de votre groupe a reçu une proposition de rectification faisant suite à une vérification de comptabilité par l'administration fiscale. Votre groupe, en accord avec ses conseils, conteste l'intégralité du chef de rectification exposée et, en conséquence, n'a pas doté de provisions au 31 décembre 2015. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable des éléments sur lesquels se fondent ces appréciations et à vérifier que cette note de l'annexe aux états financiers fournit une information appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 - Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris et Paris-La Défense, le 15 mars 2016

Les Commissaires aux Comptes

A.A.C.E. ILE-DE-FRANCE

ERNST & YOUNG Audit

Membre français de Grant Thornton International

Michel RIGUELLE

Laurent BOUBY

Jean-Roch VARON

COMPTES ANNUELS
DE L'EXERCICE CLOS
LE 31 DECEMBRE 2015

4.1 COMPTE DE RÉSULTAT	132
4.2 BILAN	134
4.3 ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	136
4.3.1 Faits significatifs de l'exercice	136
4.3.2 Principes, règles et méthodes comptables	136
4.3.3 Commentaires, chiffres, et tableaux annexes	138
4.4 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS	148
4.5 RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES	150

4.1 COMPTE DE RESULTAT

Rubriques (en milliers d'euros)	2015	2014
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens et services)	644,7	661,1
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	644,7	661,1
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts charges		
Autres produits	0,0	0,4
PRODUITS D'EXPLOITATION	644,7	661,5
Achats de marchandises		
Variation de stock (marchandises)		
Achats matières premières et autres approvisionnements		
Variations de stock (matières premières et approvisionnements)		
Autres achats et charges externes	1 721,1	1 969,8
Impôts, taxes et versements assimilés	(1,0)	43,4
Salaires et traitements		
Charges sociales		
DOTATIONS D'EXPLOITATION		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres charges	7,5	13,5
CHARGES D'EXPLOITATION	1 727,6	2 026,7
RESULTAT D'EXPLOITATION	(1 083,0)	(1 365,2)
OPERATIONS EN COMMUN		
Bénéfice ou perte transférée		
Perte ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participations	69 170,4	112 914,8
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	7 686,8	5 486,5
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
PRODUITS FINANCIERS	76 857,3	118 401,4
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	26 388,7	88 484,0
Intérêts et charges assimilées	46 803,9	21 367,4
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
CHARGES FINANCIERES	73 192,6	109 851,3
RESULTAT FINANCIER	3 664,7	8 550,0
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	2 581,7	7 184,8

Compte de résultat (suite)

Rubriques (en milliers d'euros)	2015	2014
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	8,8	1,2
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	8,8	1,2
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		2,1
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0,4	5,6
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0,4	7,6
	8,4	(6,4)
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	(18 459,1)	(5 890,2)
TOTAL DES PRODUITS	77 510,8	119 064,1
TOTAL DES CHARGES	56 461,5	105 995,5
BENEFICE OU PERTE	21 049,2	13 068,6

4.2 BILAN

Rubriques (en milliers d'euros)	Montant Brut	Amortissements Provisions	31/12/2015	31/12/2014
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Immobilisations incorporelles en-cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres				
Immobilisations corporelles en-cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations	248 727,3	88 582,9	160 144,4	160 144,4
Créances rattachées à des participations	286 437,3	22 271,7	264 165,6	236 215,0
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	535 164,6	110 854,6	424 310,0	396 359,3
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commande				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	773,6		773,6	427,2
Autres	10 118,8		10 118,8	46 822,4
Capital souscrit - appelé, non versé				
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 50369,51)	50,4	1,1	49,3	63,6
Disponibilités	126,6		126,6	122,2
Charges constatées d'avance	1,8		1,8	
ACTIF CIRCULANT	11 071,1	1,1	11 070,0	47 435,5
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	546 235,7	110 855,7	435 380,0	443 794,8

BILAN PASSIF

Rubriques (en milliers d'euros)	2015	2014
Capital (dont versé 2 626,7)	2 626,7	2 626,7
Primes d'émission, de fusion, d'apport	76 253,6	76 253,6
Ecart de réévaluation	58,4	58,4
Réserve légale	262,6	262,6
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	26,8	26,8
Autres	4 778,6	4 778,6
Report à nouveau	135 107,3	122 038,7
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	21 049,2	13 068,3
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	240 163,3	219 114,1
Provisions pour risques	4 117,0	
Provisions pour charges		
PROVISIONS	4 117,0	
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	100 007,2	70 108,4
Emprunts et dettes financières diverses	89 614,2	154 137,3
Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 349,4	362,1
Dettes fiscales et sociales	128,9	72,9
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
DETTES	191 099,7	224 690,7
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	435 380,0	443 794,8

4.3 ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Code de Commerce articles L 123-13 à L 123-21 et R 123-195 à R 123-198, Décret n° 83-1020 du 29 novembre 1983 et règlement ANC 2014-03 homologué par l'arrêté du 8 septembre 2014.

La société ALTAREIT est contrôlée par la société ALTAREA à 99,63% et regroupe les activités de promotion pour compte de tiers du groupe Altarea Cogedim et ses activités de diversification.

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

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

Cette annexe est établie en milliers d'euros. Ces comptes annuels ont été arrêtés le 9 mars 2016.

4.3.1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Le 29 octobre 2015, la société Altareit a cédé sa créance envers la société Rueducommerce, au profit de la société Altacom, pour un montant de 2 millions d'euros.

4.3.2 PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels ont été élaborés et présentés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France. Les comptes annuels sont établis suivant le plan comptable 2014 adopté par le Comité de réglementation comptable (CRC) dans son règlement 2014-03 le 5 juin 2014 et homologué par arrêté ministériel le 8 septembre 2014.

Les principes et méthodes comptables sont identiques à ceux appliqués pour l'établissement des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2014. Aucune modification de la présentation des comptes n'est intervenue.

Les principales méthodes utilisées sont décrites ci-après.

TITRES DE PARTICIPATION

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

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

CREANCES RATTACHEES AUX PARTICIPATIONS

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

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

CREANCES

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

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

ACTIONS PROPRES

Les actions propres sont enregistrées dans les comptes suivants :

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

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

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

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

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

Les actions propres détenues en vue de leur livraison à ses propres salariés font l'objet d'une provision calculée au prorata de la période d'acquisition écoulée. Les actions propres détenues en vue de leur livraison aux salariés de ses filiales ne font pas l'objet d'une dépréciation dans la mesure où le coût de ces actions propres égal au prix de revient des actions augmenté, le cas échéant de frais de gestion, sera refacturé au moment de leur livraison aux salariés de ses filiales. Ces règles suivent le règlement du CRC n° 2008-15 du 4 décembre 2008.

INSTRUMENTS FINANCIERS

La Société utilise des contrats d'échange de taux d'intérêt (swaps) ou des options d'achat de taux d'intérêts (cap) en couverture des lignes de crédit et des emprunts. Les charges et produits d'intérêts correspondants sont inscrits au compte de résultat. Les primes ou soultes payées à la signature ou à la rupture d'un contrat sont comptabilisées en totalité en résultat.

Les pertes et les gains latents égaux à la valeur de marché estimée des contrats à la date de clôture ne sont pas comptabilisés. La valeur nominale, l'échéancier et l'estimation des pertes ou gains latents sont présentés dans la partie qui traite des engagements hors bilan.

PROVISIONS

Conformément au règlement 2000-06 du Comité de réglementation comptable relatif aux passifs, les provisions sont définies comme des passifs représentant une obligation probable ou certaine qu'elle provoquera une sortie de ressources sans contrepartie attendue et dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise.

4.3.3 COMMENTAIRES, CHIFFRES, ET TABLEAUX ANNEXES

4.3.3.1 Notes sur le bilan actif

4.3.3.1.1 Immobilisations financières

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

Immobilisations Financières	31/12/2014	Augmentation	Diminution	31/12/2015
TITRES DE PARTICIPATIONS	248 727,3			248 727,3
CRÉANCES FINANCIÈRES	236 215,0	286 437,3	236 215,0	286 437,3
Créances rattachées à des participations	236 215,0	286 437,3	236 215,0	286 437,3
Prêts et autres immobilisations				
Total	484 942,2	286 437,3	236 215,0	435 164,6

L'évolution du poste «Créances rattachées à des participations» est notamment liée à l'évolution de la créance Alta Faubourg (+37 850 milliers d'euros) et à celle de Cogedim (+10 000 milliers d'euros).

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

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

Dépréciations	31/12/2014	Augment. de l'exercice		Diminutions de l'exercice		31/12/2015
		Divers	Dotations	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées	
Dépréciations des immobilisations incorporelles						
Dépréciations des immobilisations corporelles						
Dépréciations des titres mis en équivalence						
Dépréciations des titres de participation	88 582,9					88 582,9
Dépréciations des autres immobilis. financières			22 271,7			22 271,7
Autres dépréciations	1,1					1,1
Total	88 584,0		22 271,7			110 855,7

La dotation de l'exercice 2015 est relative à la créance de Alta Penthièvre.

4.3.3.1.2 Créances

Tableau des créances (en milliers d'euros)

Créances	Montant brut 2015	Provision	Montant net 2015	Montant net 2014
Créances rattachées à des participations	286 437,3	22 271,7	264 165,6	236 215,0
Créances clients et comptes rattachés	773,6		773,6	427,2
Autres créances	10 118,8		10 118,8	46 822,5
Personnel et comptes rattachés				
Avances et acomptes				
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	764,5		764,5	579,3
Etat, autres collectivités : créances diverses	3 947,6		3 947,6	3 821,3
Groupe et associés	5 406,7		5 406,7	42 421,9
Débiteurs divers				
Total	297 329,7	22 271,7	275 058,0	283 464,6

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

Créances	Montant brut 2015	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Créances rattachées à des participations	286 437,3	286 437,3		
Créances clients et comptes rattachés	773,6	773,6		
Personnel et comptes rattachés				
Avances et acomptes				
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	764,5	764,5		
Etat, autres collectivités : créances diverses	3 947,6	3 947,6		
Groupe et associés	5 406,7	5 406,7		
Débiteurs divers				
Total	297 329,7	297 329,7		

4.3.3.1.3 Produits à recevoir

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

Produits à recevoir inclus dans les postes du bilan	31/12/2015	31/12/2014
Prêts		
Etat - produits à recevoir		
Créances clients	773,6	
Autres Débiteurs divers	4 077,8	2 277,4
Total	4 851,4	2 277,4

Les produits à recevoir sont principalement constitués des intérêts courus sur SWAP sur un emprunt de 100 000 milliers d'euros.

4.3.3.1.4 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont composées uniquement d'actions propres pour une valeur de marché de 52,5 milliers d'euros.

Tableau des actions propres (en milliers d'euros)

Désignation des Actions propres et autres titres en valeurs	31/12/2014	Augment.	Diminution	31/12/2015	Pris de vente	+/- Valeurs latentes
Actions propres	64,7	71,7	86,0	50,4	52,5	(2,2)
Total	64,7	71,7	86,0	50,4	52,5	(2,2)

Désignation des Actions propres et autres titres en quantité	31/12/2014	Augment.	Diminution	31/12/2015
Actions propres	430	433	561	302
Total	430	433	561	302

Au 31 décembre 2015, les actions propres sont constituées d'actions destinées à l'animation du cours.

4.3.3.2 Notes sur le bilan passif

4.3.3.2.1 Capitaux propres

Tableau d'évolution des capitaux propres (en milliers d'euros)

Capitaux Propres	31/12/2014	Affectation	Réduction capital, frais d'émission	Augment. capital et apports	Résultat 2015	31/12/2015
Capital Social	2 626,7					2 626,7
Prime d'émission / apport / Ecart de réévaluation	76 312,0					76 312,0
Réserve légale	262,6					262,6
Réserve disponible	4 805,4					4 805,4
Report à nouveau	122 038,7	13 068,6				135 107,3
Résultat de l'exercice	13 068,6	(13 068,6)			21 049,2	21 049,2
Subventions d'investissement						
Provisions réglementées						
Total	219 114,1				21 049,2	240 163,3

Le capital au 31 décembre 2015 s'élève à 2 626,7 milliers d'euros divisé en 1 750 487 actions de valeur nominale de 1.50 € chacune et de 10 parts de commandité au nominal de 100 euros.

4.3.3.2.2 Provisions

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

Provisions pour Risques & Charges	31/12/2014	Augment. de l'exercice:		Diminutions de l'exercice:		31/12/2015
		Dotation	Provisions devenues sans objet	Provisions utilisées		
Provisions pour litiges						
Autres provisions pour risques et charges		4 117,0				4 117,0
Total		4 117,0				4 117,0

La dotation de l'année concerne une filiale dont la situation nette est négative.

4.3.3.2.3 Emprunts et autres dettes

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

Emprunts et autres Dettes	31/12/2015	à 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	31/12/2014
DETTES FINANCIERES	193 699,2	93 699,2	100 000,0		226 523,1
Autres emprunts obligataires					
Emprunts bancaires	100 007,2	7,2	100 000,0		70 168,4
Emprunts et dettes financières divers	20 500,0	20 500,0			27 000,0
Groupe et associés	73 192,0	73 192,0			129 414,7
Autres dettes					
DETTES ET AUTRES DETTES	1 478,3	1 478,3			435,0
Fournisseurs et comptes rattachés	1 349,4	1 349,4			362,1
Dettes Personnel et Organismes sociaux					
Dettes fiscales	128,9	128,9			71,2
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Autres dettes					1,7
Produits constatés d'avance					
Total	195 177,5	95 177,5	100 000,0		226 958,1

Les dettes comprennent une ligne de crédit de 100 millions d'euros, remboursable au plus tard en 2019, ainsi que des comptes courants vis-à-vis de la société Altarea SCA pour un montant de 70 187 milliers d'euros.

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

Charges à payer inclus dans les postes du bilan	31/12/2015	31/12/2014
Emprunts et dettes financières	7,2	108,4
Fournisseurs et comptes rattachés	1 349,4	345,0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Impôts, taxes et versements assimilés		1,7
Charges de personnel		
Disponibilité, banque - charges à payer		
Total	1 356,6	455,1

4.3.3.3 Notes sur le compte de résultat

RESULTAT D'EXPLOITATION

4.3.3.3.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué principalement de management fees facturés à ses filiales Cogedim et Alta Faubourg pour respectivement 602 milliers d'euros et 42 milliers d'euros.

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

	31/12/2015	31/12/2014
Prestations de services	644,7	661,1
Autres	0,0	0,4
Total	644,7	661,5

4.3.3.3.2 Charges d'exploitation

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

	31/12/2015	31/12/2014
Charges d'activité courante	3,3	
Commissions et honoraires	1 242,0	1 067,4
Publicité et relations publiques	50,0	53,5
Services Bancaires et comptes assimilés	425,8	848,9
Impôts & Taxes	(1,0)	43,4
Autres Charges	7,5	13,5
Charges d'exploitation	1 727,6	2 026,7

Les commissions et honoraires représentent principalement la rémunération de la gérance d'Altafi 2 pour un montant total de 506 milliers d'euros ainsi que des prestations de services de la société Altarea Management, société prestataire et filiale à 100% d'Altarea pour un montant de 719 milliers d'euros.

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

Le montant global des jetons de présence versé aux membres du Conseil de Surveillance en 2015 s'élève à 7,5 milliers d'euros et est enregistré en « Autres charges ».

4.3.3.3 Résultat financier

Tableau du résultat financier (en milliers d'euros)

	31/12/2015	31/12/2014
Produits financiers		
- Dividendes	68 000,0	111 000,0
- Produits de comptes courants	1 170,4	1 914,8
- Autres intérêts et produits assimilés	7 686,8	5 486,5
- Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge		
- Différences positives de change		
- Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total	76 857,3	118 401,4
Charges financières		
- Dotations financières aux amortissements, provisions et dépréciations	26 388,7	88 484,0
- Intérêts et charges assimilées	46 803,9	21 367,4
- Différences négatives de change		
- Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total	73 192,6	109 851,3
Résultat Financier	3 664,7	8 550,0

Le résultat financier correspond principalement aux dividendes d'un montant de 68 millions d'euros de la filiale Cogedim et des produits d'intérêts sur opération de SWAP pour 7 687 milliers d'euros.

Les dotations financières correspondent principalement à la dépréciation des créances de la société Alta Penthièvre.

Les intérêts et charges assimilées correspondent à une cession de créance pour un montant net de 39 181 milliers d'euros et d'une soule sur une opération pour un montant de 5 789 milliers d'euros.

4.3.3.4 Résultat exceptionnel

Tableau du résultat financier (en milliers d'euros)

	31/12/2015	31/12/2014
Produits Exceptionnels		
- Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
- Produits exceptionnels sur opérations en capital	8,8	1,2
- Reprises sur provisions et transferts de charges		
Total	8,8	1,2
Charges Exceptionnelles		
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		2,1
- Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0,4	5,6
- Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations		
Total	0,4	7,6
Résultat Exceptionnel	8,4	(6,4)

4.3.3.4 AUTRES INFORMATIONS

Opérations avec les sociétés liées (en milliers d'euros)

Postes concernés au bilan	Montant au bilan	dont entreprises liées
Actif		
Titres de participations et autres titres	248 727,3	248 727,3
Créances rattachées à des participations	286 437,3	286 437,3
Prêts		
Créances clients et comptes rattachés	773,6	773,6
Autres créances	10 118,8	5 406,7
Trésorerie et charges constatées d'avance	178,7	
Amortissements et Provisions	110 855,7	110 854,6
Passif		
Provisions	4 117,0	4 117,0
Emprunts et dettes financières	189 621,4	73 181,5
Dettes fournisseurs	1 349,4	1 252,8
Dettes fiscales et sociales	128,9	
Dettes diverses et produits constatés d'avance		

Postes concernés du compte de résultat	Montant net au résultat	dont entreprises liées
Produits d'exploitation		
Ventes de marchandises et biens		
Production vendue (biens et services)	644,7	644,7
Reprises & Transfert de charge		
Autres Produits	0,0	
Charges d'exploitation		
Achats et charges externes	1 721,1	1 615,0
Impôts, taxes, et versements assimilés	(1,0)	
Autres charges	7,5	
Produits financiers		
Produits financiers de participation	69 170,4	69 170,4
Autres intérêts et produits financiers	7 686,8	
Charges financières		
Quote-part de pertes acquis des filiales		
Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations	26 388,7	26 388,7
Intérêts et charges assimilées	46 803,9	291,0
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	8,8	
Reprises et transferts de charges		
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0,4	

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

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

SITUATION FISCALE

Ventilation de la charge d'impôt

	Résultat avant impôt	Impôt	Résultat net
Résultat courant avant impôt	2 590,1	18 459,1	21 049,2
Total	2 590,1	18 459,1	21 049,2

Le produit d'impôt constaté au 31 décembre 2015 est d'un montant net de 18 459 milliers d'euros. La part correspondant aux contributions des filiales s'élève à 18 803 milliers d'euros, le reliquat étant la régularisation de la charge d'impôt 2014.

ACCROISSEMENT ET ALLEGEMENT DE LA DETTE FUTURE D'IMPOT

	31/12/2014	Variations	31/12/2015
Allègements		+	-
Organic	1,4		(1,4)
Déficit fiscal	(444 664,8)		(397 624,9)
Base Totale	(444 663,4)		(397 039,9)
Impôt ou économie d'impôt (33,33%)	(148 221,1)	(15 675,4)	(132 346,6)

Le déficit fiscal de l'intégration fiscale s'élève à 397 040 milliers d'euros au 31 décembre 2015, dont 305 173 milliers d'euros correspondent au déficit de l'ancien groupe d'intégration fiscale, dont la société Alta Faubourg était la société de tête de groupe.

IDENTITE DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANT LES COMPTES

La société Altareit est consolidée selon la méthode de l'intégration globale dans les comptes de la société : Altarea SCA, dont le siège social se situe 8, avenue Delcassé – 75008 Paris.

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements reçus

La société Altarea SCA s'est portée caution de l'emprunt contracté par Altareit, d'un montant nominal de 100 millions d'euros, tiré en totalité au 31 décembre 2015.

Engagements donnés

Néant.

INSTRUMENTS FINANCIERS

Altareit détient un portefeuille de swaps destinés à la couverture du risque de taux sur une fraction de l'endettement à taux variable actuel et futur porté par elle-même et ses filiales.

Instrument financier en milliers d'euros	2015	2014	2013
SWAP / Total (Nominal)	100 000,0	100 000,0	
Cap floor / Total (Nominal)			
Total	100 000,0	100 000,0	

La juste valeur des instruments de couverture représente un montant de 10 millions d'euros au 31 décembre 2015.

Tableau des échéances de swap et cap à fin décembre en milliers d'euros	2015	2016	2017	2018	2020
Swap	100 000,0	100 000,0			
Cap					
Altarea Payeur Taux Fixe (Total)	100 000,0	100 000,0			

4.3.3.5 TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Sociétés	Capital Cofin. propres avec ou sans le groupe	Participations titres détenus	Valeur brute des titres	Valeur nette des titres	Perte et Valeur nette des écritures prises en compte au bilan	Résultat au exercice précédent	Dividendes attribués par la société	CASH
FILIALES (> 50%)								
ALTA FAUBOURG	15 000,0	21 107,2	100%	44 204,3	44 204,3	37 849,9	37 849,9	11 065,7
COGEDIM SAS	30 000,0	41 864,8	100%	115 750,0	115 750,0	226 315,7	226 315,7	60 000,0
ALTA PENTHEVRE	2,0	(26 390,5)	100%	88 582,5		22 271,7		(26 325,0)
ALTA PERCIER	1,0	81,0	100%	100,0	100,0			(2,0)
PARTICIPATIONS (10 à 50%)								
TOTAL				246 727,3	160 144,4	- 285 437,3	284 165,6	

4.4 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

SOCIETE ALTAREIT

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2015

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société **ALTAREIT**, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

II. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance l'élément suivant :

Les titres de participation et les créances qui y sont rattachées sont évalués comme indiqué dans la note 4.3.2 « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe aux paragraphes « Titres de participation » et « Créances rattachées aux participations ». Notre appréciation de ces évaluations s'est fondée sur le processus mis en place par votre société pour déterminer la valeur d'utilité des titres de participation et le caractère recouvrable des créances rattachées aux participations. Nos travaux ont notamment consisté à apprécier les données utilisées par votre Société pour déterminer la valeur de ses filiales ainsi que le

caractère recouvrable des créances rattachées. Sur ces bases, nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable de ces estimations et des dépréciations qui en ont résulté.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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

Paris et Paris-La Défense, le 15 mars 2016

Les Commissaires aux Comptes

A.A.C.E. Ile-de-France

ERNST & YOUNG Audit

Membre français de Grant Thornton International

Laurent BOUBY
Associé

Michel RIGUELLE
Associé

Jean-Roch VARON
Associé

4.5 RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES

SOCIETE ALTAREIT

Assemblée Générale d'approbation des comptes de
l'exercice clos le 31 décembre 2015

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 226-2 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 226-2 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE :

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 226-10 du Code de commerce.

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE :

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement déjà approuvés par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Paris et Paris-La Défense, le 15 mars 2016

Les Commissaires aux Comptes

A.A.C.E. Ile-de-France

ERNST & YOUNG Audit

Membre français de Grant Thornton International

Laurent BOUBY
Associé Associé

Michel RIGUELLE

Jean-Roch VARON
Associé

RESPONSABILITE SOCIALE D'ENTREPRISE (RSE)

EN 2016, l'énergie de progresser	153
5.1 CONTEXTE, GOUVERNANCE ET STRATEGIE RSE	157
5.1.1 Le secteur immobilier en France	157
5.1.2 Gouvernance RSE	160
5.1.3 Stratégie RSE.....	162
5.2 TABLEAU DE BORD ET PERIMETRES	166
5.2.1 Tableau de bord	166
5.2.2 Périmètres de reporting et référentiels	168
5.3 PERFORMANCE SOCIETALE	170
5.3.1 Relations clients et utilisateurs	170
5.3.2 Insertion urbaine.....	173
5.3.3 Ethique professionnelle	175
5.3.4 Contribution à l'emploi.....	177
5.3.5 Politique d'achats	178
5.3.6 Mécénat et partenariat	180
5.4 PERFORMANCE SOCIALE.....	181
5.4.1 Représentativité, diversité et dialogue social	181
5.4.2 Rémunération et développement des compétences.....	184
5.4.3 Santé et Sécurité des salariés.....	186
5.5 PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE.....	186
5.5.1 Labelisations et certifications environnementales.....	186
5.5.2 Maîtrise de l'énergie	190
5.5.3 Emissions de GES et impact carbone.....	191
5.5.4 Gestion des sols et biodiversité.....	195
5.5.5 Traitement et recyclage des déchets	195
5.5.6 Gestion de l'eau.....	197
5.5.7 Autres enjeux environnementaux.....	198

5.6 METHODOLOGIES DE REPORTING	199
5.6.1 Méthodologie pour les indicateurs environnementaux.....	199
5.6.2 Méthodologie pour les indicateurs sociétaux	201
5.6.3 Informations relatives à Rue du Commerce.....	203
5.7 TABLEAUX D'INDICATEURS	204
5.7.1 Indicateurs environnementaux.....	204
5.7.2 Indicateurs sociaux.....	206
5.8 TABLES DE CONCORDANCE.....	210
5.9 RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES CONSOLIDEES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION	213

EN 2016, L'ENERGIE DE PROGRESSER

Pour répondre aux besoins de développement et aux nouveaux usages, sans compromettre la qualité de notre cadre de vie, il importe de trouver un nouvel équilibre à l'échelle mondiale. En tant que premier développeur des métropoles françaises, à nous d'imaginer des activités moins impactantes et plus durables. Toujours au plus près des modes de vie, nous souhaitons proposer à nos clients un mode d'habiter, de consommer, de travailler à la fois innovant et durable. Parce que nous croyons à des bâtiments modulaires, réversibles, plus intenses... notre politique RSE, aujourd'hui plus transverse et intégrée, contribue à développer notre empreinte positive sur les territoires et à imaginer un monde moins carboné au service du bien-être collectif.

S'ENGAGER POUR UN MONDE « BAS CARBONE »

Au plan international, l'année 2015 a été marquée par l'organisation de la Conférence de Paris sur le Climat (ou COP21). Cet événement s'est achevé sur un accord historique visant à limiter à l'échelle mondiale le réchauffement climatique à hauteur de 2°C.

Conscient des enjeux environnementaux, Altarea Cogedim s'est engagé depuis longtemps à analyser et à réduire son empreinte carbone. 2015 marque l'atteinte d'objectifs ambitieux car en 5 ans, sur le périmètre de notre patrimoine géré, nous avons réduit de 37 % nos émissions de gaz à effet de serre. Comme notre volonté est de surperformer la réglementation thermique actuelle, nous étudions de nouveaux modes constructifs plus sobres énergétiquement. Dans cette optique, en 2015, nous avons inauguré le 1^{er} centre commercial français 100% bois, Marques Avenue A13 situé à Aubergenville dans le Grand Paris, avec un impact carbone inférieur de près de 30% aux centres commerciaux classiques.

Ces résultats traduisent un engagement fort au service de l'environnement, des métropoles et de leurs habitants. Aujourd'hui, Altarea Cogedim dispose d'une certification généralisée sur l'ensemble de ses actifs gérés Commerce, devenant ainsi la première foncière 100 % certifiée BREEAM-In-Use.

Enfin, Altarea Cogedim fait partie des membres fondateurs de l'association BBCA (Bâtiment Bas Carbone) dont l'ambition est de mobiliser les énergies des acteurs du secteur pour réduire l'empreinte carbone des bâtiments et promouvoir des ouvrages plus vertueux.

« Paris Action Climat » : une charte engageante

Preuve de son action envers un monde « moins carboné », le Groupe a signé avec la Ville de Paris la charte d'engagement « Paris Action Climat » en octobre 2015. D'ici à 2020, Altarea Cogedim doit réduire, sur son patrimoine de centres commerciaux, ses émissions de gaz à effet de serre de 50 % et sa consommation d'énergie primaire de 40 %. Par ailleurs, sur ses nouveaux projets en immobilier tertiaires à Paris, Altarea Cogedim s'engage à améliorer les performances énergétiques par rapport à la réglementation thermique d'au moins 40% pour les projets neufs et les projets rénovés. Quant aux nouveaux programmes de logements à Paris, le Groupe s'engage à en améliorer les performances énergétiques par rapport à la réglementation thermique d'au moins 10%.

INTENSIFIER NOS ACTIONS AUPRES DE NOS CLIENTS ET COLLABORATEURS

Renforcer la satisfaction de nos clients

Pour répondre à la mutation des usages et renforcer la satisfaction de nos clients, nos « labs » nous permettent d'imaginer les solutions de demain. En commerce, la Digital Factory permet au Groupe d'imaginer de nouvelles actions pour satisfaire les clients de ses centres dans le respect des règles de protection des données individuelles. Déployée au QWARTZ, bientôt à Cap3000 ou à L'Avenue83, la Digital Factory est un éco-système numérique couplé à une *data management platform* destiné à mieux connaître le parcours de nos clients et à fournir des solutions à haute valeur ajoutée à nos visiteurs ou à nos enseignes.

Sur ses activités de Promotion, le Groupe s'est concentré en 2015 sur la satisfaction de ses clients acheteurs de logements, avec la volonté affirmée de mieux comprendre leurs attentes et de favoriser l'échange. Une organisation dédiée a été créée en interne : un Pôle Clients, dont le rôle est d'offrir à l'acheteur une meilleure visibilité, des conseils et un dialogue renforcé tout au long de son parcours du contrat de réservation jusqu'à la livraison et au service après-vente.

Refondre notre contrat social

Pour réussir le plan de croissance ambitieux que s'est fixé le Groupe d'ici à 2018, Altarea Cogedim a proposé fin 2015 à l'ensemble de ses salariés de refondre son nouveau contrat social. Ce dispositif, nommé « Tous en actions ! » est né de la conviction que le Groupe dispose d'une forte capacité de développement dans les années à venir et que de l'engagement de tous dépend le succès de l'entreprise.

Ce dispositif mis en œuvre est à la fois pionnier et innovant puisqu'il responsabilise chaque collaborateur qui dispose de toute la latitude nécessaire dans la gestion de ses revenus : il peut notamment choisir de percevoir en actions une partie de sa prime individuelle ou de monétiser ses RTT.

SERVIR LES MÉTROPOLIS ET LEURS HABITANTS

Participer à la « bataille pour l'emploi »

Fermelement engagé dans la bataille pour l'emploi, Altarea Cogedim a poursuivi en 2015 son action en recrutant directement 185 collaborateurs en CDI et en générant indirectement plus de 22 000 emplois sur tout le territoire.

Fort de son ancrage local, le Groupe porte ses efforts sur le recrutement de collaborateurs dans les territoires où l'entreprise est présente. A ce titre, Altarea Cogedim noue des partenariats tant avec les collectivités locales qu'avec Pôle emploi avec pour ambition de recruter, former, intégrer des collaborateurs dans ses centres commerciaux. En mars 2015, une charte « emploi » a été signée avec Pôle emploi Var visant à encourager les habitants de la région toulonnaise à s'insérer dans la vie active en rejoignant le centre de commerce & loisirs, L'Avenue83 dont l'ouverture est prévue au printemps 2016. Autre exemple significatif, le Groupe a signé une charte « emplois responsables » avec la mairie du 19^e arrondissement de Paris, en décembre 2015. Cet accord vise à faire bénéficier les habitants de la zone d'opportunités d'emplois liées au futur espace commercial du boulevard Paris-Macdonald dont Altarea Cogedim est le commercialisateur.

Panser la « vie en ville »

En tant qu'opérateur immobilier global, Altarea Cogedim a souhaité s'engager pour le logement et l'intégration sociale des personnes les plus fragilisées. Le Groupe collabore donc depuis plus de sept ans avec l'association Habitat et Humanisme, dans le cadre d'un partenariat durable, qui a pour but de mener un programme ambitieux de construction de pensions de familles à l'attention des plus démunis et de renforcer les moyens de prospection en matière de terrains disponibles à bâtir.

Dans le cadre de son soutien, Altarea Cogedim finance aussi 3 postes de cadres dans l'association et a contribué directement à la création de 280 logements pouvant héberger en permanence près de 400 personnes.

L'année 2015 a été notamment marquée par l'inauguration de la pension de famille Cézanne à Aix-en-Provence pour laquelle le soutien financier d'Altarea Cogedim a été déterminant. Depuis mars, cette construction neuve accueille 30 résidents, hommes, jeunes femmes avec enfants, en situation de rupture et d'isolement.

MOBILISER LES ÉNERGIES ET DEPLOYER DES SOLUTIONS INNOVANTES

Depuis plusieurs années, le Groupe structure son approche développement durable autour d'une matrice de matérialité définissant ses enjeux prioritaires. Si en 2015, le Groupe s'est concentré plus spécifiquement sur la réduction de son empreinte carbone et sur les relations nouées avec ses parties prenantes, Altarea Cogedim vise une nouvelle dynamique RSE en 2016.

Combiner innovation et durabilité au service du mieux vivre collectif

2015 a marqué la fin d'un premier cycle d'objectifs sociaux, environnementaux et sociétaux fixé il y a 3 ans. 2016 constitue donc une année de relance des actions, en cohérence avec les plans d'actions stratégiques existants et les évolutions macro-économiques que nous connaissons à l'échelle française.

Le Groupe est d'ores et déjà en train de se fixer un cap d'objectifs ambitieux à atteindre d'ici à 2020, dans la continuité des thématiques de travail actuelles. A ce titre, Altarea Cogedim entend notamment dès cette année confronter ses priorités RSE à celles de ses parties prenantes, *via* la mise à jour de sa matrice de matérialité.

Plus concrètement, quelques pistes de travail sont déjà bien engagées sur les sujets environnementaux notamment et ce, dans la continuité des succès obtenus en 2015. Ainsi, sur son patrimoine de centres commerciaux, le Groupe ambitionne d'étendre sa démarche RSE au périmètre de ses centres italiens. L'entreprise poursuivra ses efforts de réduction des consommations d'énergie, même si des avancées importantes ont déjà été obtenues sur la période 2010-2015. Le sujet du « bâtiment bas carbone » est également au cœur des réflexions des équipes d'Altarea Cogedim et le reste en 2016.

Pour ses activités de Commerce, de promotion Logement ou Immobilier Tertiaire, le Groupe nourrit l'ambition d'accompagner les évolutions sociétales. Altarea Cogedim s'est donc doté d'une équipe Innovation, associée à l'équipe Développement durable, qui vise à guider les pratiques du Groupe, en diffusant une culture de l'innovation et en favorisant l'expérimentation de nouveaux produits et services.

Ceci transitera notamment par la recherche de nouveaux concepts (espaces, services, accompagnement...) en faveur de quartiers plus efficaces, plus durables, axés sur le bien-être, tout en maintenant notre exigence de qualité et d'insertion dans l'environnement urbain.

En tant que premier développeur des métropoles, nous sommes convaincus que notre approche RSE sur le long terme combinant durabilité et innovation constitue un moteur de progrès pour les villes et pour toutes celles et ceux qui y vivent.

5.1 CONTEXTE, GOUVERNANCE ET STRATEGIE RSE

5.1.1 LE SECTEUR IMMOBILIER EN FRANCE

5.1.1.1 Empreinte environnementale, sociale et sociétale

Avec 44 % des consommations d'énergie, près d'un quart des émissions de gaz à effet de serre (GES), une grande part de responsabilité en termes de production de déchets, de consommation d'eau et d'impact sur la biodiversité, le secteur de l'immobilier est, avec celui des transports, celui où les enjeux de durabilité, particulièrement environnementaux, pèsent le plus.

L'ampleur des impacts est génératrice de risques de dégradation de la valeur du patrimoine des acteurs de l'immobilier, qui doivent anticiper les mutations sociétales en cours et à venir :

- difficultés croissantes d'accès au logement de qualité ;
- augmentation des problèmes de santé publique et de précarité énergétique ;
- vieillissement de la population et dépendance ;
- ralentissement de l'encouragement fiscal favorisant l'acquisition de biens immobiliers durables ;
- tension sur les marchés de l'énergie impactant la facture énergétique des bâtiments et les modes de transport ;
- pressions sur l'étalement urbain.

Gisement d'innovations technologiques et sociétales, la prise en compte des enjeux de développement durable est aujourd'hui un marqueur fort du secteur, et constitue une réelle source de création de valeur pour les acteurs du marché.

5.1.1.2 Contexte et réglementations

5.1.1.2.1 La COP21

L'année 2015 aura notamment été marquée par la Conférence de Paris sur le climat, qui a abouti à un texte signé par 195 pays, entérinant l'objectif de contenir le réchauffement "bien en deçà de 2°C" et appelant même à "poursuivre les efforts pour limiter la hausse à 1,5°C" par rapport à l'ère pré-industrielle.

Point notable également, en complément de l'accord international, la présidence française et les organisateurs de la conférence ont soutenu un « agenda des solutions » : l'ensemble des initiatives non étatiques (entreprises, les autorités locales, les entreprises...) contribuant à renforcer les engagements des Etats en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'adaptation aux impacts du dérèglement climatique et de financement. Au-delà du texte officiel se dessine donc la une action mondiale robuste vers des sociétés sobres en carbone et résilientes, avec la mobilisation de nombreux partenaires.

5.1.1.2.2 Le Grenelle de l'Environnement

Certains objectifs du Grenelle de l'Environnement ont un impact direct sur les activités de promotion et de foncière du Groupe.

BATIMENT

Améliorer la performance énergétique des bâtiments neufs : la Réglementation Thermique RT 2012 a généralisé le niveau de performance énergétique Bâtiment Basse Consommation® (BBC®), et la future Réglementation Bâtiment Responsable RBR 2020 imposera la réalisation de bâtiments à énergie positive (BEPOS) ainsi que la prise en compte performantielle des qualités sanitaires, de confort, de durabilité et d'économie de ressources naturelles.

Améliorer la performance énergétique des bâtiments existants : La question de la rénovation du parc tertiaire, privé et public, d'ici à 2020, a été inscrite dans la loi Grenelle. Un prochain décret devrait préciser les objectifs et la méthodologie de réduction des consommations énergétiques, en s'appuyant sur la Charte du Plan Bâtiment Durable, un engagement volontaire signé en 2013 par les associations sectorielles, les investisseurs, les grands utilisateurs, dont Altarea Cogedim.

GOUVERNANCE

Renforcer la transparence extra-financière des entreprises : l'article 225 de la loi Grenelle II de juillet 2010 impose à Altarea Cogedim, en tant que société cotée, de publier des informations extra-financières dans son document de référence et de les faire vérifier par un tiers indépendant. Afin de démontrer la compatibilité du reporting du Groupe par rapport aux indications prévues dans la loi Grenelle II, Altarea Cogedim publie une table de concordance dédiée au chapitre 5.8.1.

5.1.1.2.3 La loi relative à la transition énergétique

En 2015 a été promulguée la loi relative à la transition énergétique en France. Elle fixe des objectifs pour la croissance verte : réduire de 40 % les émissions de gaz à effet de serre en 2030 par rapport à 1990, réduire la consommation énergétique finale de 50 % en 2050 par rapport à 2012, porter la part des énergies renouvelables à 32 % de la consommation finale d'énergie en 2030...

Pour le secteur du bâtiment, elle fixe trois objectifs : « rénover les bâtiments pour économiser l'énergie, faire baisser les factures, créer des emplois » et prévoit des mesures diversifiées (notamment l'imposition de standards plus exigeant que la réglementation dans les documents d'urbanisme, le déploiement des bâtiments à énergie positive...) qui seront précisées par décret.

5.1.1.2.4 loi DDADUE

Par ailleurs, la loi DDADUE et le décret du 4 décembre 2013 ont imposé à certaines entreprises de réaliser un audit énergétique sur leurs activités avant décembre 2015. Altarea Cogedim a répondu à cette obligation en 2015.

5.1.1.3 Le développement durable, une opportunité de création de valeur

Au cœur d'un secteur particulièrement dynamique, Altarea Cogedim souhaite faire du développement durable une opportunité, en favorisant l'émergence de la valeur verte pour ses activités immobilières de Promotion et de Foncière.

Pour son activité de Promotion, le Groupe fait de la performance environnementale et sociétale une composante de son exigence qualité pour l'ensemble de sa production. C'est pourquoi, il se positionne et fait progresser ses métiers et ses équipes autour d'axes de travail complémentaires, couvrant ses domaines de responsabilité directe et indirecte :

- améliorer le confort d'usage des nouveaux projets à travers le choix de certifications et de profils environnementaux adaptés à chaque typologie d'actif ;
- renforcer la pérennité des réalisations en réduisant leurs besoins énergétiques et en les rendant moins vulnérables aux hausses du prix de l'énergie ;
- encourager les meilleures pratiques en étant exigeant dans le choix des sites, sur le degré de proximité des transports en commun, sur la proximité des services et sur le support d'emplois indirects locaux pendant les phases de construction des opérations ;
- réduire l'empreinte environnementale de la construction et de la fin de vie des nouveaux projets en favorisant des matériaux et des procédés constructifs moins énergivores et moins émetteurs de Gaz à Effet de Serre (GES).

Altarea Cogedim met à disposition de ses parties prenantes des informations accessibles et comparables qui leur permettront d'apprécier l'ensemble des performances environnementales et sociétales des nouveaux projets.

Pour son activité de foncière, le Groupe oriente sa stratégie sur la maîtrise et l'amélioration de l'empreinte environnementale et des performances sociétales de ses actifs. À cet effet, il rend compte des performances de son patrimoine à travers des indicateurs précis, transparents et conformes aux recommandations du secteur pour assurer leur comparabilité.

Altarea Cogedim souhaite limiter l'impact environnemental de son patrimoine, son obsolescence technique et énergétique et sa vulnérabilité aux réglementations environnementales futures. Altarea Cogedim renforcera ainsi l'attractivité et la liquidité de ses centres commerciaux auprès des investisseurs, tout en préservant leurs valeurs d'expertises.

Depuis 2011, sur l'ensemble de ses domaines d'activités, Altarea Cogedim fait vérifier par un auditeur externe ses principaux indicateurs environnementaux, sociaux et sociétaux de manière à renforcer la qualité de son processus de reporting et la fiabilité des données.

5.1.1.4 Enjeux et perspectives 2015 - 2020

Altarea Cogedim a poursuivi en 2015 sa démarche continue de reporting, de maîtrise et d'amélioration de son empreinte environnementale, sociétale et son action sociale, centrée sur les enjeux matériels sectoriels et stratégiques identifiés lors de la réalisation de sa première matrice de matérialité RSE en 2013.

2015 marque également l'échéance de la plupart des objectifs RSE fixés suite à l'établissement de cette matrice. Altarea Cogedim entame donc une mise à jour de sa stratégie RSE. Certains indicateurs bénéficient donc déjà d'objectifs de plus long terme, et d'autres seront fixés courant 2016.

Le suivi des actions, des indicateurs et des objectifs est détaillé dans le tableau de bord disponible au chapitre 5.2.1.

5.1.2 GOUVERNANCE RSE

5.1.2.1 Organisation et mode de gouvernance RSE

La Direction du développement durable fait partie d'un service transversal au groupe Altarea Cogedim, regroupant l'innovation, la communication et les relations institutionnelles.

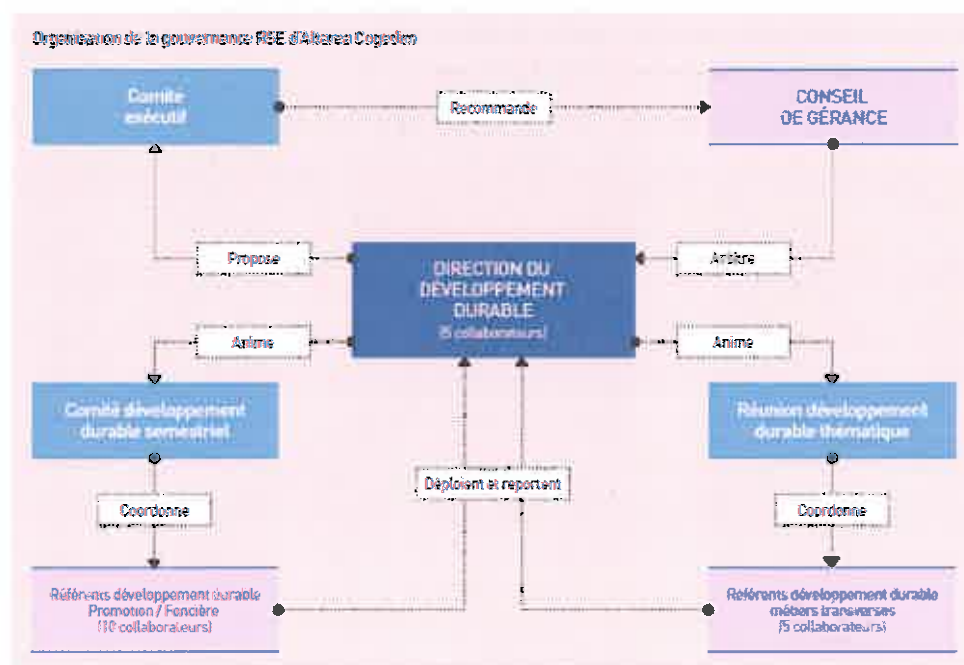
Elle est composée de cinq collaborateurs et est rattachée à un membre du Comité exécutif.

Cette direction conseille le Conseil de Gérance et le Comité exécutif dans la définition de la stratégie de développement durable d'Altarea Cogedim et coordonne l'ensemble de la communication extra-financière du Groupe. Elle s'appuie sur un réseau de référents développement durable qui représentent chaque activité du Groupe dans le cadre de comités développement durable qui ont lieu environ 2 fois par an. Par ailleurs, des groupes de travail ad hoc peuvent être établis sur des sujets spécifiques et opérationnels avec certains référents et d'autres intervenants.

La direction du développement durable bénéficie également d'interlocuteurs réguliers pour l'ensemble des métiers transverses : ressources humaines, communication, finance, contrôle interne et services généraux. Des réunions spécifiques permettent d'échanger avec eux.

Contact : developpementdurable@altareacogedim.com

Organisation de la gouvernance RSE d'Altarea Cogedim



Cette organisation permet de faire progresser significativement la démarche développement durable du Groupe et de faciliter l'échange d'informations, la sensibilisation des équipes, et le déploiement opérationnel dans les activités grâce au réseau transversal des référents. Altarea Cogedim s'efforce de faire progresser son niveau de maturité RSE et sa performance extra-financière, en maintenant un effort ambitieux mais soutenable.

5.1.2.2 Système de Management Général (SMG)

Altarea Cogedim met progressivement en place, pour l'ensemble de ses équipes, des systèmes de management adaptés, pour homogénéiser, généraliser et fiabiliser les pratiques prioritaires pour chaque activité du Groupe. Ce système de management comprend l'ensemble de la démarche RSE, reposant sur la matrice de matérialité, et il est notamment déployé dans un reporting groupe et des démarches de certification.

La mise en place de ce Système de Management Général (SMG) facilite l'accès aux exigences des référentiels de certifications qualitatives ou environnementales et permet une progression des compétences des collaborateurs.

Système de Management Général d'Altarea Cogedim



5.1.2.2.1 Système de Management Environnemental (SME) promotion logement relatif aux certifications

Pour son métier de promoteur logement, Altarea Cogedim a intégré une démarche de certification dans son processus de développement et de réalisation d'opérations : le « Guide des bonnes pratiques logements ». Cette certification de processus permet au Groupe de bénéficier d'une certification qualitative NF Logement pour la totalité de sa production et de généraliser la certification NF Logement Démarche HQE® (Haute Qualité Environnementale®) pour les opérations en Île-de-France. A partir de Mars 2016 l'ensemble de la production de logements sera certifiée NF Habitat HQE, à l'exception des rénovations et des résidences services.

5.1.2.2.2 Système de Management Environnemental (SME) promotion tertiaire relatif aux certifications

Parallèlement, le Groupe a conçu en 2010 et 2011 le « SME ALTAGREEN Projets Tertiaires ». Il offre à chaque développeur ou opérationnel un outil de travail lui permettant d'accéder à la totalité des exigences des certifications NF Démarche HQE®, BREEAM® (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) ou LEED® (Leadership in Energy and Environmental Design) à chaque étape du projet, et d'être accompagné dans le développement et la réalisation des opérations tertiaires du Groupe (commerce, bureau et hôtel). Ce guide est mis à jour régulièrement pour intégrer les nouvelles exigences des référentiels de certification.

5.1.3 STRATÉGIE RSE

5.1.3.1 Matrice de matérialité RSE

Le groupe Altarea Cogedim s'est engagé en 2013 dans une démarche de définition et de priorisation de ses enjeux RSE autour de deux facteurs :

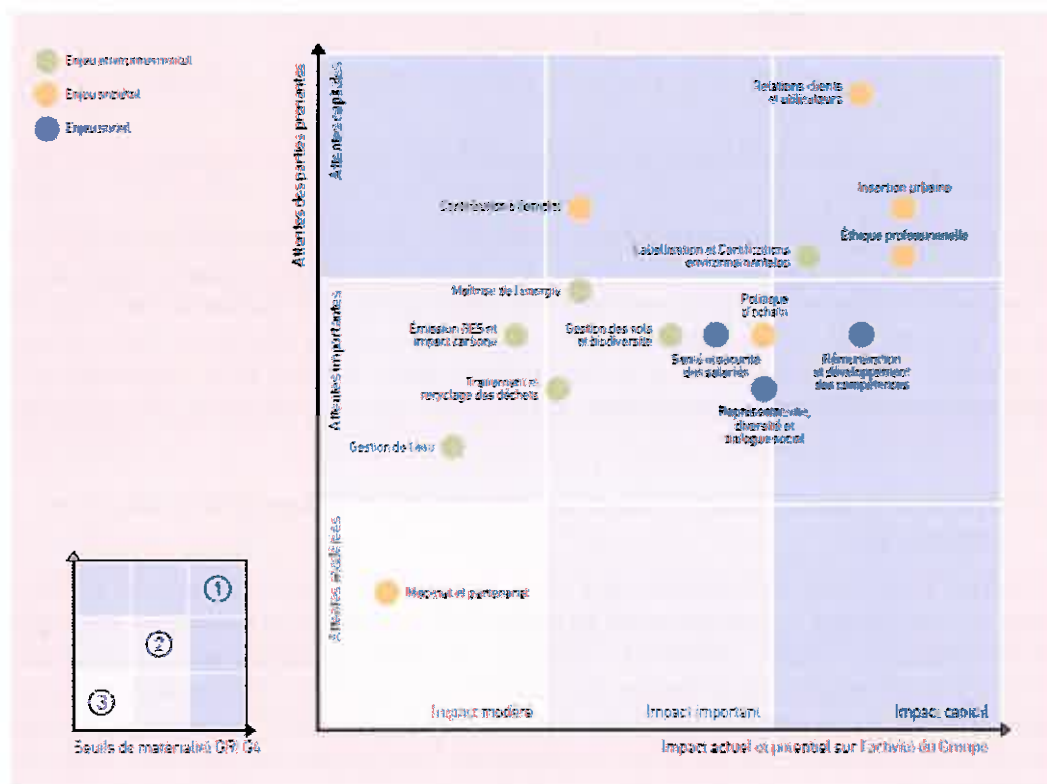
- l'impact économique sur le business model de l'entreprise, en fonction de ses activités ;
- la perception du niveau d'attente des parties prenantes internes et externes (investisseurs, collectivités, clients entreprises et particuliers, associations, fournisseurs...).

Le résultat de ce travail, formalisé sous la forme d'une matrice de matérialité, a permis à Altarea Cogedim de définir les axes d'actions RSE prioritaires. Ainsi, conformément aux recommandations de la GRI G4, Altarea Cogedim a utilisé cette matrice sur la période 2013-2015 pour déterminer les thématiques matérielles sur lesquelles concentrer ses plans d'actions et ses efforts de transparence. Ainsi, le tableau de bord a été établi en fonction des enjeux prioritaires pour le Groupe

Le détail de la méthodologie d'élaboration et des enjeux identifiés figure sur le site internet.

Après cette période d'efforts, le Groupe, compte tenu des évolutions rapides de son environnement concurrentiel et réglementaire, des événements extérieurs majeurs comme la COP21, et de sa propre transformation - par cessions et acquisitions d'entreprises notamment, souhaite mettre à jour cette matrice en 2016. La méthodologie envisagée serait de confronter les enjeux du Groupe à des parties prenantes externes.

Matrice de matérialité d'Altarea Cogedim



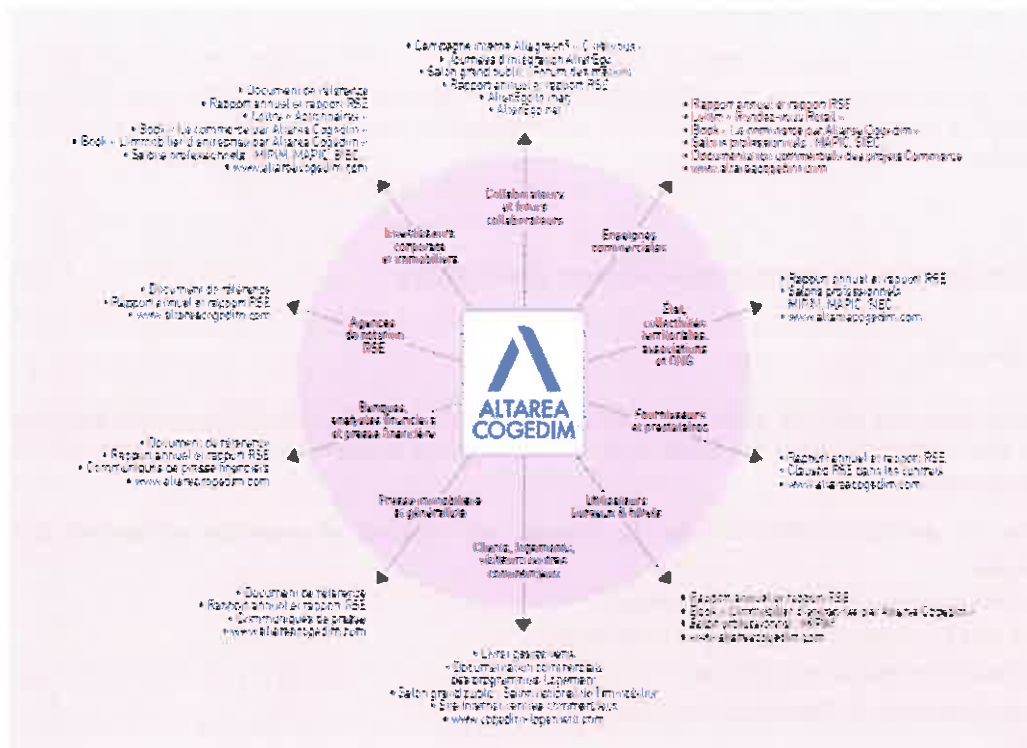
5.1.3.2 Méthodologie d'élaboration

Cette démarche de matérialité RSE, pilotée par la direction du développement durable du Groupe, a été réalisée en quatre étapes entre juin 2013 et février 2014 :

- Définition de la méthodologie,
- Définition des enjeux et de leurs impacts pour les activités du groupe,
- Entretiens avec la Direction générale pour coter chaque enjeu,
- Synthèse des entretiens, et validation de la table de matérialité par le Conseil de Gérance.

5.1.3.3 Relation avec les parties prenantes

Cartographie des parties prenantes d'Altarea Cogedim



Le secteur de l'immobilier et du commerce regroupe un grand nombre de parties prenantes qui, en France, exercent sur l'ensemble des opérateurs du secteur une pression croissante, notamment depuis la publication du Grenelle de l'Environnement. La croissance d'Altarea Cogedim, l'ouverture de son actionariat et l'impact de ses projets ont renforcé les exigences de transparence, de précision et de comparabilité des informations extra-financières de tous ses interlocuteurs. Ces parties prenantes, soucieuses d'apprécier les performances réelles des nouveaux projets, des actifs immobiliers existants et plus largement de l'action opérationnelle du Groupe, sont autant d'opportunités de démontrer la pertinence de la démarche de développement durable engagée par Altarea Cogedim.

Pour détailler cette action, le Groupe s'est doté d'un nombre très important de moyens de communication adaptés à chaque partie prenante interne et externe, pour permettre un dialogue et un suivi dans la durée. Les fréquences et types d'échanges avec les parties prenantes identifiées ci-dessus sont présentés sur le site internet.

5.1.3.4 Notations et distinctions RSE

5.1.3.4.1 Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

De manière volontaire, le Groupe participe au GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), un des classements extra-financiers mondiaux de référence évaluant les stratégies RSE des Groupes et fonds immobiliers.

Altarea Cogedim avait obtenu la note de 82/100 en 2014, et progresse en 2015, en obtenant 86/100 et en se plaçant :

- Au 18^{ème} rang mondial sur 688 pour son activité de foncière,
- 3^{ème} mondial sur 304 pour ses nouveaux développements commerciaux

5.1.3.4.2 Carbon Disclosure Project (CDP)

Egalement de manière volontaire, Altarea Cogedim a répondu en 2015 au CDP (Carbon Disclosure Project), classement international de référence sur les stratégies carbone des grandes sociétés. Pour cette troisième participation, le Groupe a progressé par rapport à 2014 en obtenant la note de 99% en transparence et la note A- en performance.

5.1.3.5 Participation dans les organisations sectorielles

Organisations partenaires

Altarea Cogedim participe à des comités et des groupes de travail extérieurs à l'entreprise, notamment pour anticiper l'évolution des réglementations en matière de développement durable, et pour échanger sur les bonnes pratiques du secteur.

Ainsi, sur le thème du développement durable, le Groupe est membre et participe activement aux organisations suivantes :

- CNCC (Conseil National des Centres Commerciaux) ;
- FSIF (Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières) ;
- FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers) ;
- C3D (Collège des Directeurs du Développement Durable) ;
- Association HQE® ;
- France GBC.

Par ailleurs, Altarea Cogedim est membre fondateur de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) et en assure la vice-présidence. Il s'agit d'une association indépendante constituée d'acteurs privés et publics de l'immobilier tertiaire et qui a pour objet de promouvoir le développement durable dans l'immobilier.

Enfin, depuis décembre 2013, le Groupe est signataire de la charte de la diversité.

Evénements 2015

En 2015, l'engagement d'Altarea Cogedim en faveur d'un monde « bas carbone » s'est traduit par deux engagements forts :

- Altarea Cogedim a contribué à la création de l'association BBKA (Bâtiment Bas Carbone) en tant que membre fondateur. Son objectif est de réduire l'empreinte carbone du bâtiment.
- Altarea Cogedim s'est également engagé auprès de la Ville de Paris, dans le cadre de son Plan Climat Énergie en signant la charte Paris Action Climat, qui engage le Groupe sur des objectifs quantifiés et mesurables de réduction de gaz à effet de serre et de consommation énergétique d'ici à 2020. Les engagements pris sont les suivants :

-
- Entre 2010 et 2020, sur le patrimoine de centres commerciaux gérés en France :
 - réduire de 50% les émissions de gaz à effet de serre
 - réduire de 40% les consommations d'énergie
 - Sur les nouveaux projets à Paris, amélioration des performances énergétiques par rapport à la réglementation thermique applicable :
 - Sur le logement neuf : 10%
 - Sur le tertiaire neuf et rénové : 40%.

5.2 TABLEAU DE BORD ET PERIMETRES

5.2.1 TABLEAU DE BORD

Pour plus de pertinence et de clarté, la présentation de certains indicateurs clés a évolué en 2015. En particulier, les indicateurs de l'activité de promotion sont désormais présentés de manière agrégée entre les surfaces de bureaux, logements ou commerce.

	Données de référence	2015	Évolution	Vérification	Objectifs	Tendance
SOCIÉTAL						
Missions et satisfactions clients et utilisateurs						
Indicateur	Taux de recommandation des clients promotion logement		qualitatif	✓	L'indicateur a été créé cette année. Objectif: atteindre 85% de réponse positive sur cet indicateur d'ici 3 ans	NA
Commentaire	Altarea Cogedim s'est doté d'un Pôle clients dédié pour son activité de promotion Logements, et a démarré en 2015 une démarche de long terme de suivi de la satisfaction clients via des enquêtes.					
Impact social						
Indicateur	Part des surfaces situées à moins de 500 mètres d'un réseau de transport en commun (bureau, logement, commerce)	98% (2014)	96%	-2%	✓	Sélection systématique de nouveaux fonciers situés à moins de 500m d'un réseau de transport en commun (Bus, Tramway, Metro, RER, Train)
Commentaire	Légère baisse du nombre d'opérations situées à moins de 500 mètres d'un réseau de transport en commun					
Engagement professionnel						
Indicateur	Formation et sensibilisation sur les notions associées à la corruption des salariés identifiés comme étant les plus exposés / à risque		qualitatif	✓	Délivrer des formations aux collaborateurs concernés par les différentes notions de corruption, prise illégale d'intérêt, délégations de pouvoirs et risques pénaux pouvant y être associés	😊
Commentaire	Des actions de sensibilisation ont été menées en 2014 auprès des collaborateurs identifiés comme les plus exposés.					
Contribution à l'emploi						
Indicateur	Nombre d'emplois indirects et induits supportés par le Groupe en un an	6 727	7 863	NA	✓	Calculer annuellement l'empreinte emploi élargie pour l'ensemble des activités du Groupe
Commentaire	Le groupe a continué en 2015 le travail sur la méthodologie de calcul de son empreinte emploi. Le développement des activités de promotion explique l'augmentation en 2015.					
Politique d'achats						
Indicateur	Démarche d'achats responsables groupe		Indicateur qualitatif	✓	Mettre en place une charte "Achats Responsables" Structurer et systématiser une démarche d'évaluation des prestataires d'ici fin 2016	😊
Commentaire	Sur les marchés de travaux, Altarea Cogedim exige le respect de clauses sociales et environnementales. Afin de lutter efficacement contre le travail dissimulé, en 2015, Altarea Cogedim a généralisé le recours à un prestataire extérieur pour la gestion des attestations réglementaires des nouvelles opérations Logement et Bureau.					
Indicateur	Montant alloué aux actions de mécénat et partenariat (euros)	2 140 000 (2013)	3 000 000	+40%		S'engager dans une démarche de mécénat alignée sur les convictions et les activités du Groupe
Commentaire	Depuis plus de 7 ans, Altarea Cogedim a contribué à financer 10 résidences et à la création de 280 logements pouvant héberger en permanence près de 400 personnes. En 2015 a été inaugurée la pension de famille Cézanne à Aix en Provence					
SOCIA						
Représentativité, diversité, dialogue social						
Indicateur	Effectif total	971 (2014)	1 045	+7.6%	✓	Accompagner la croissance du groupe
Indicateur	Recrutements CDI	138 (2014)	185	+34%	✓	
Indicateur	Pourcentage de femmes au sein du Comité des managers	26.7% (2014)	26.3%	-1.5%	✓	Augmenter la part de femmes au sein des instances de direction
Commentaire	Le recrutement et la croissance des effectifs témoignent d'une dynamique de croissance significative. La part des femmes dans le comité des managers est stable, mais il est à noter qu'une femme est entrée au Comité exécutif en 2015					
Rémunération et développement des compétences						
Indicateur	Nombre moyen d'heures de formation par collaborateur formé	12.6 (2014)	15.2 (2015)	+21%	✓	Augmenter la part de formation liée aux métiers
Commentaire	En 2015, le groupe a renforcé son investissement en formation en proposant un large portefeuille d'actions de développement personnel et professionnel et la mise en place d'une école de vente interne, la Cogedim Académie.					
Santé et sécurité des salariés						
Indicateur	Taux d'absentéisme global (hors maternité/paternité)	2.9% (2014)	3.4%	+17%	✓	Promouvoir un environnement de travail sûr et veiller à la santé et au bien-être des collaborateurs
Commentaire	Le taux d'absentéisme est dû à 97% aux absences pour maladie non professionnelle					

	2014	2015	2016	Vérification	Objectifs	Tendance	
ENVIRONNEMENT							
Certifications et certifications environnementales							
Proportion	Part des surfaces certifiées ou en cours de certification (bureau, logement, commerce)	70% (2014)	63%	-10%	✓	Certifier 100% des nouveaux projets commerce BREEAM niveau "Very Good" a minima Certifier 100% des nouveaux projets bureau: NF Bâtiment tertiaire - Démarche HQE* niveau "Excellent" et BREEAM* niveau "Very Good" a minima* Certifier 100% des nouveaux projets hôtels NF Bâtiment tertiaire - Démarche HQE* ou BREEAM* niveau "Very Good" a minima* Certifier 100% des nouveaux projets logements NF Habitat HQE (hors co-promotion, réhabilitations et résidences gérées)	☹
Commentaire	Légère baisse du taux d'opérations certifiées liée à une diminution des certifications pour les opérations Logement en Régions. Le résultat consolidé à l'échelle du Groupe reste néanmoins satisfaisant.						
Maîtrise de l'énergie							
Proportion	Système de management environnemental : Part des surfaces dépassant les exigences énergétiques de la réglementation thermique applicable à chaque opération (bureau, logement, commerce)	73% (2014)	59%	-19%	✓	Réaliser systématiquement des Simulations Thermiques Dynamiques et obtenir au moins 50% d'amélioration sur les postes de consommation réglementaires de la Réglementation Thermique 2012 Développer l'ensemble des projets de Bureaux conformes au niveau de performance énergétique RT 2012 - 10% a minima Réalisation d'opérations pilotes d'un niveau de performance énergétique RT 2012 - 10% Effnergie+	☹
Commentaire	Baisse du taux d'opérations dépassant les exigences de la réglementation thermique liée à la présence majoritaire d'opérations logements soumises à la RT 2012 dans le périmètre de reporting						
Emissions de gaz à effet de serre et impact carbone							
Groupe	Bilan Carbone® groupe : émissions totales de CO2e, en tonnes	678 000 (2012; hors Rdc)	792 000	+17%	✓	Réaliser le Bilan Carbone® scopes 1,2,3 de l'ensemble des activités du Groupe. Réaliser un Bilan Carbone® construction (scope 1,2,3) pour toutes les nouvelles opérations d'une surface supérieure à 10,000 m2. Réaliser 5 Bilans Carbone® construction (scope 1,2,3) correspondant aux 5 gammes des nouveaux projets de logement.	
	- dont émissions totales de CO2e, en tonnes, sur le scope 3	669 000	788 000	+18%	✓		
	- dont émissions totales de CO2e, en tonnes, sur le scope 2	6 000	2 000	-67%	✓		
	- dont émissions totales de CO2e, en tonnes, sur le scope 1	3 000	2 000	-33%	✓		
Commentaire	Le groupe s'engage pour réduire ses émissions sur les 3 scopes, avec notamment de nouveaux objectifs pris en 2015 dans le cadre de la Charte Paris Action Climat portant sur la foncière et la promotion, ainsi qu'un engagement pour la construction durable via l'association BBKA - L'augmentation des émissions de CO2 s'explique par la croissance de l'activité. Les émissions par collaborateur diminuent, et passent de 927 tCO2/collaborateur à 758 tCO2/collaborateur entre 2012 et 2015 (hors Rue du commerce)						
Section des sites et Biodiversité							
Proportion	Part des surfaces Commerces ayant fait l'objet d'une étude d'écologie	100% (2014)	100%	0%	✓	Généraliser les études d'écologies en amont des nouveaux projets pour intégrer davantage la biodiversité dans chaque projet	☺
Commentaire	Objectif atteint pour 2015. Une stratégie biodiversité est en cours d'élaboration pour 2016						
Traitement et recyclage des déchets							
Proportion	Taux de valorisation réel des déchets sur les chantiers en cours sur l'année (Commerce)	ND	91%	ND	✓	Systématiser un objectif de valorisation (matière et/ou énergie) de 70% des déchets de chantier des nouveaux projets (hors déchets de démolition)	☹
Commentaire	Cet indicateur, nouveau en 2015 permet de confirmer que notre objectif continu est atteint cette année						
Gestion de l'eau							
Proportion	Consommation annuelle d'eau pour l'ensemble des opérations en développement (m3)	NA	13 678	NA	✓	L'indicateur couvre l'ensemble des opérations en phase chantier	NA
Commentaire	Nouvel indicateur. La valeur 2015 servira de référence pour les prochains exercices.						
* Sauf impossibilité technique ou décision contraire de l'investisseur							

5.2.2 PÉRIMÈTRES DE REPORTING ET RÉFÉRENTIELS

Souhaitant mesurer l'ensemble des impacts sociétaux, sociaux et environnementaux de ses activités sur le périmètre le plus large possible, Altarea Cogedim définit et précise l'ensemble de ses périmètres et de ses périodes de reporting afin de permettre une lecture facilitée. Pour plus de transparence et de comparabilité, le Groupe base son reporting sur les principaux référentiels et indicateurs nationaux et internationaux (GRI G4 CRESS, EPRA, etc...).

5.2.2.1 Exhaustivité des périmètres de reporting et référentiels utilisés

Le reporting couvre la quasi-totalité de l'activité économique de promotion d'Altarea Cogedim, ainsi que de son siège social. Les taux de couverture du reporting RSE permettent d'apprécier son exhaustivité par rapport au reporting financier.

Exhaustivité du reporting extra-financier d'Altarea Cogedim

	ENVIRONNEMENT				SOCIAL
	CORPORATE	PROMOTION			CORPORATE
RÉFÉRENTIEL	GRI CRESS	Définition interne (chapitre « Méthodologie et Tableaux d'indicateurs »)			GRI CRESS
PÉRIODE	1 ^{er} septembre année N-1 31 août année N	1 ^{er} janvier année N - 31 décembre année N			1 ^{er} janvier année N 31 décembre année N
PÉRIMÈTRE D'ACTIVITÉ	SIEGE SOCIAL 9 631 m ² utile	LOGEMENT 310 opérations 24 989 logements	BUREAUX & HOTELS 28 opérations 462 941 m ² HON ou SDP	COMMERCE 8 opérations 307 352 m ² HON ou SDP	GRUPE (Promotion, Foncière) 1 045 collaborateurs
COUVERTURE DU REPORTING	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

5.2.2.1.1 Conformité du reporting aux référentiels nationaux et internationaux

En 2014, un cabinet de conseil spécialisé en reporting extra-financier a évalué le niveau de conformité du chapitre RSE du document de référence d'Altarea Cogedim avec les critères de la Global Reporting Initiative GRI G4, et il a été établi qu'Altarea Cogedim répondait au niveau de conformité GRI Essentiel. En 2015, Altarea Cogedim conserve le même niveau d'information dans le présent document et sur son site internet (où figure notamment la table de correspondance avec la GRI G4), mais ne sollicite pas de validation de la GRI.

5.2.2.1.2 Période de reporting

Pour assurer une cohérence avec le reporting financier, le Groupe a fait le choix, quand cela était possible, de baser son reporting extra-financier sur cette même période. Cependant, concernant les données sociétales liés aux achats de biens et services du Groupe et les mesures des données environnementales pour les immeubles utilisés par Altarea Cogedim, l'inertie des données et la longueur des processus de calcul imposent une période décalée afin de respecter le calendrier de réalisation des documents réglementaires.

1.1.1.1 Précisions sur le périmètre de reporting

La cession des activités de e-commerce ayant eu lieu le 1^{er} janvier 2016, les informations relatives à RueduCommerce ne sont pas présentées de manière détaillée dans les chapitres suivants relatifs à la performance sociale, sociétale et environnementale du groupe.

Des informations relatives à l'effectif de RueduCommerce sont présentés au chapitre 5.6.3.

1.1.1.2 Précisions sur le périmètre de reporting social

Le périmètre de reporting social inclut l'ensemble des entités juridiques du Groupe avec une intégration globale en finance et une masse salariale non nulle, à l'exception de Rue du Commerce. Les données de ces entités sont prises en compte à 100 %, quel que soit le taux de détention.

5.2.2.2 Précisions sur le périmètre de reporting environnemental

5.2.2.2.1 Précisions sur le périmètre de reporting pour l'activité corporate

Le périmètre de reporting corporate comporte les données environnementales du siège social d'Altarea Cogedim, situé au 8, avenue Delcassé, Paris 8. Ces données sont soit gérées directement par Altarea Cogedim (déchets), soit gérées directement par le propriétaire de l'immeuble (eau, énergie, CO2) et transmises à Altarea Cogedim en vue d'un suivi annuel a minima.

5.2.2.2.2 Précisions sur le périmètre de reporting pour l'activité promotion (nouveaux développements)

Pour son activité de promotion, le Groupe a développé des indicateurs permettant d'apprécier la qualité réelle de sa production pour une année de référence.

Une année de promotion comporte des opérations engagées dans le cadre des nouveaux permis de construire, des opérations en travaux, initiées lors des exercices précédents et qui feront l'objet d'une livraison lors des prochains exercices, et enfin des opérations qui ont fait l'objet d'une livraison dans l'année. Afin de refléter l'ensemble de ces projets dans un même indicateur comparable à l'activité opérationnelle et financière de l'activité de promotion, le périmètre retenu pour le calcul des indicateurs intègre l'ensemble des opérations de bureaux, de logements, de commerces ou d'hôtels faisant l'objet d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrées pendant l'année de référence.

En raison du faible nombre de projets hôteliers en cours de développement, les données bureaux et hôtels ont été regroupées.

Méthode de prise en compte des nouveaux développements dans le périmètre de reporting



Les indicateurs relatifs aux logements sont consolidés par rapport au nombre et ceux relatifs aux hôtels, commerces et bureaux sont consolidés par rapport aux Surfaces Hors Œuvre Nette (SHON) pour les permis de construire soumis à la RT 2000 / RT 2005 ou aux Surfaces de Plancher (SDP) pour les permis de construire soumis à la RT 2012.

Pour faciliter la compréhension des indicateurs portant sur les opérations de promotion, le Groupe a fait le choix de retenir la même méthode de comptabilisation pour chaque typologie, chaque certification environnementale et chaque labellisation énergétique (cependant, les dates clés d'obtention de la certification sont variables en fonction de chaque typologie d'actif et de chaque certification environnementale).

5.3 PERFORMANCE SOCIETALE

5.3.1 RELATIONS CLIENTS ET UTILISATEURS

5.3.1.1 Satisfaction client

5.3.1.1.1 Satisfaction client activité promotion logement

En 2015, afin de réaffirmer son engagement en faveur de la satisfaction de ses clients, Altarea Cogedim s'est doté d'un Pôle clients dédié. Le Pôle a lancé deux actions majeures en 2015 pour répondre aux attentes des clients acquéreurs de logements : la mise en place d'un parcours client dédié et des enquêtes de satisfaction clients.

La parcours client dédié prend deux formes :

- pour chaque vente de logements, un Responsable de la relation client est nommé, sous la responsabilité du Directeur de la promotion. Il est l'interlocuteur unique de l'acheteur tout au long du processus de vente qui dure plusieurs mois, du contrat de réservation jusqu'à la livraison et au service après-vente.
- Un espace client en ligne personnalisé est mis à disposition de l'acheteur, et lui permet d'obtenir des informations sur les différentes étapes du parcours d'achat et d'obtenir des réponses à ses questions (travaux modificatifs, déroulement du chantier, visites...).

Par ailleurs, afin de disposer de données détaillées sur la satisfaction client sur l'ensemble du territoire, ce Pôle a déployé un dispositif large d'enquêtes de satisfaction avec l'aide de TNS SOFRES. Ces enquêtes ont pour but de mesurer la satisfaction des clients à différentes étapes de leur parcours d'achat : tout d'abord à la signature de l'acte d'achat, puis 4 mois après la livraison de leur bien.

Au total, plus de 500 acquéreurs ont répondu aux questions posées, permettant de disposer d'un panel large de réponses sur le territoire français. Ces réponses ont été consolidées par filiale et au niveau national, pour permettre au groupe et aux filiales de mieux comprendre les attentes des clients et les éventuels dysfonctionnements rencontrés pendant le parcours d'achat. Le Pôle clients a également pour rôle de proposer des plans d'amélioration et de mesurer l'efficacité des actions mises en œuvre via ces enquêtes.

Les questions posées dans les enquêtes portent sur un spectre large sur le niveau de confiance du client au moment de l'achat, sa satisfaction à la livraison, le taux de recommandation... Ce taux de recommandation est l'indicateur considéré comme traduisant le mieux l'expérience d'un client puisqu'il permet de mesurer son attachement à la marque en qualifiant sa propension à recommander Cogedim à des amis, à sa famille ou à des collègues. Altarea Cogedim s'est donc fixé un objectif de 85% de réponse positive sur cet indicateur d'ici 3 ans.

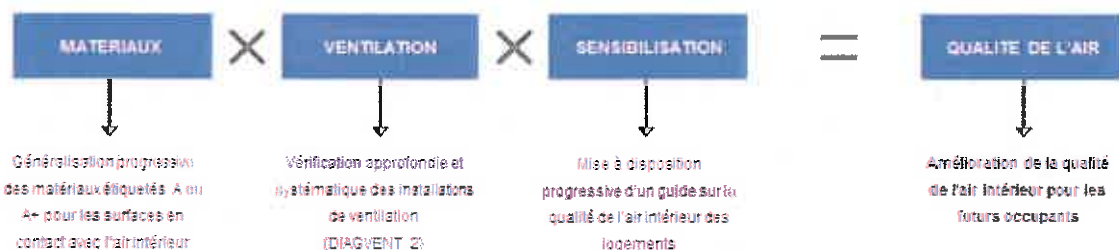
5.3.1.2 Confort d'usage et qualités sanitaires activité promotion

Pour l'ensemble de ses nouveaux projets, Altarea Cogedim se conforme aux réglementations en vigueur en termes de santé et de sécurité. Dans le cadre des opérations faisant l'objet d'une certification environnementale, soit près de 99% de ses opérations tertiaires (commerce, bureau et hôtel) et 45% de ses opérations de logements, Altarea Cogedim dépasse les exigences réglementaires sur les enjeux de confort acoustique, visuel, olfactif, hygrothermique, et sur la qualité de l'air et des espaces de vies.

5.3.1.2.1 Qualité de l'air intérieur et confort olfactif

Pour les nouveaux développements de logement, Altarea Cogedim aborde la problématique de la qualité de l'air de manière globale, en imposant des critères sanitaires pour la mise en œuvre de matériaux et la mise en service d'équipements, tout en accompagnant les acquéreurs dans une démarche d'occupation saine et responsable.

Approche du Groupe pour la qualité de l'air intérieur des logements



Pour 100% de ses nouveaux développements tertiaires faisant l'objet d'une certification environnementale, le Groupe identifie les sources de pollutions internes (COV et formaldéhyde) et externes (axes routiers, produits de construction, activités des locaux, sol...), et fait en sorte de garantir une ventilation efficace et de maîtriser les sources d'odeurs désagréables, les débits d'air étant alors adaptés à l'activité des locaux pour assurer une distribution saine de l'air neuf.

Dans le cadre de la construction du siège de Sanofi Pasteur, certifié BREEAM® « Excellent » et NF Démarche HQE® « Exceptionnel », Altarea Cogedim a souhaité renforcer ses exigences de confort pour le futur utilisateur :

- les espaces de bureaux bénéficient d'un renouvellement d'air de 32 m³/h/personne (28% supérieur au Code du Travail), ainsi que de sondes de CO2 installées dans tous les espaces à haute densité d'occupation ;
- les systèmes de filtrations sont équipés de filtres de classe F7a, permettant d'arrêter 100% des particules fines PM10 et 90% des PM2,5
- 100 % des émissions de COV et formaldéhyde des revêtements de sol, mur et plafond du siège social sont évaluées.

D'autre part, le processus de *commissioning* mis en œuvre pour 100% des nouvelles opérations de bureaux depuis 2014 permet de s'assurer de la bonne mise en service des équipements techniques, notamment CVC, dans le but de garantir un niveau de confort optimal pour les occupants :

5.3.1.2.2 Confort hygrothermique

En phase de conception, des simulations thermiques dynamiques sont réalisées par le Groupe pour les projets de bureaux, de commerces et d'hôtels. Ces études permettent d'arbitrer des choix techniques et architecturaux dans la recherche des meilleurs compromis entre confort d'utilisation et consommations énergétiques. Les simulations thermiques dynamiques sont par exemple utilisées pour les scénarii de mise en place de protection solaires fixes, avec comme objectif d'améliorer le niveau de confort thermique des occupants tout en diminuant les besoins en climatisation et en éclairage.

Dans le cadre de ces simulations, le paramètre de confort des occupants peut être pris en compte grâce à la méthode « PMV » (Predicted Mean Vote), qui donne la valeur moyenne des votes d'un groupe important de personnes exprimant leur sensation thermique sur une échelle à 7 niveaux. Cet indice prend en compte les facteurs suivants : le métabolisme, l'isolation vestimentaire, la température de l'air, la température radiante moyenne, la vitesse de l'air, le différentiel de pression et le niveau d'activité. Cet indice est notamment utilisé dans le cas des certifications BREEAM®.

A la suite des différentes études de conception, Altarea Cogedim choisit des systèmes permettant d'assurer le meilleur confort hygrothermique en hiver comme en été :

- En hiver, un asservissement adapté permet de stabiliser le bâtiment en température.
- En été, se protéger des rayonnements solaires et dissiper la chaleur en excès est essentiel à un bon confort hygrothermique.

A titre d'exemple, le projet en réhabilitation Altarea Cogedim situé sur le boulevard Raspail, certifié NF Démarche HQE® « Excellent » et BREEAM® « Excellent », et livré en 2015, a fait l'objet d'un traitement très performant du confort hygrothermique. Pour éviter les effets de surchauffe en été, les façades côté cour exposées sud-ouest ont été opacifiées. A contrario, les façades sur rue, exposées nord-ouest, sont largement vitrées de façon à favoriser la captation des rayonnements solaires et à limiter les besoins en chauffage. L'ensemble des façades est doté de stores intérieurs mobiles, pilotables par l'utilisateur et permettant de se protéger du rayonnement solaire.

D'autre part, l'installation d'une GTB performante rendra possible le redémarrage du chauffage avant l'occupation des locaux et permettra de programmer l'ensemble des équipements de production et d'émission selon des modes prédéfinis (type occupation / inoccupation).

5.3.1.2.3 Confort acoustique

Les origines du bruit sont diverses et les clients d'Altarea Cogedim attendent un confort acoustique optimal. Qu'il provienne directement d'une source sonore (bruit aérien), d'un choc (bruit de choc), ou d'une vibration mécanique (bruit d'équipement), le bruit est un facteur d'inconfort qu'il est important de prendre en compte dès la conception des projets. Pour aller plus loin et offrir à ses clients des hautes performances acoustiques, Altarea Cogedim optimise la position des espaces entre eux par rapport aux nuisances intérieures. Par exemple, le niveau de bruit des équipements est inférieur à 45 dB dans les espaces de bureaux ouverts et inférieur à 40 dB dans les bureaux individuels ou collectifs.

5.3.1.2.4 Qualité sanitaire des espaces

La qualité sanitaire des espaces comprend deux préoccupations majeures : la limitation des nuisances électromagnétiques et la création de conditions d'hygiène spécifiques. La création de conditions d'hygiène spécifiques passe par l'identification des zones et locaux sensibles mais aussi par des dispositions pour créer les conditions d'hygiène optimales en fonction de l'environnement sanitaire de chaque projet.

Dans le cadre de l'évaluation du projet de bureaux Network à Nanterre, en cours de certification BREEAM® « Excellent » et NF Démarche HQE® « Excellent », Altarea Cogedim a fait identifier les sources « d'énergies » (lignes SNCF et RATP) entourant le site, par Bureau Veritas. Les sources « télécoms » sont identifiées lors du parcours de zone et une mesure des ondes électromagnétiques est également réalisée en fin de chantier. Enfin les matériaux sont choisis afin de limiter la croissance fongique et bactérienne.

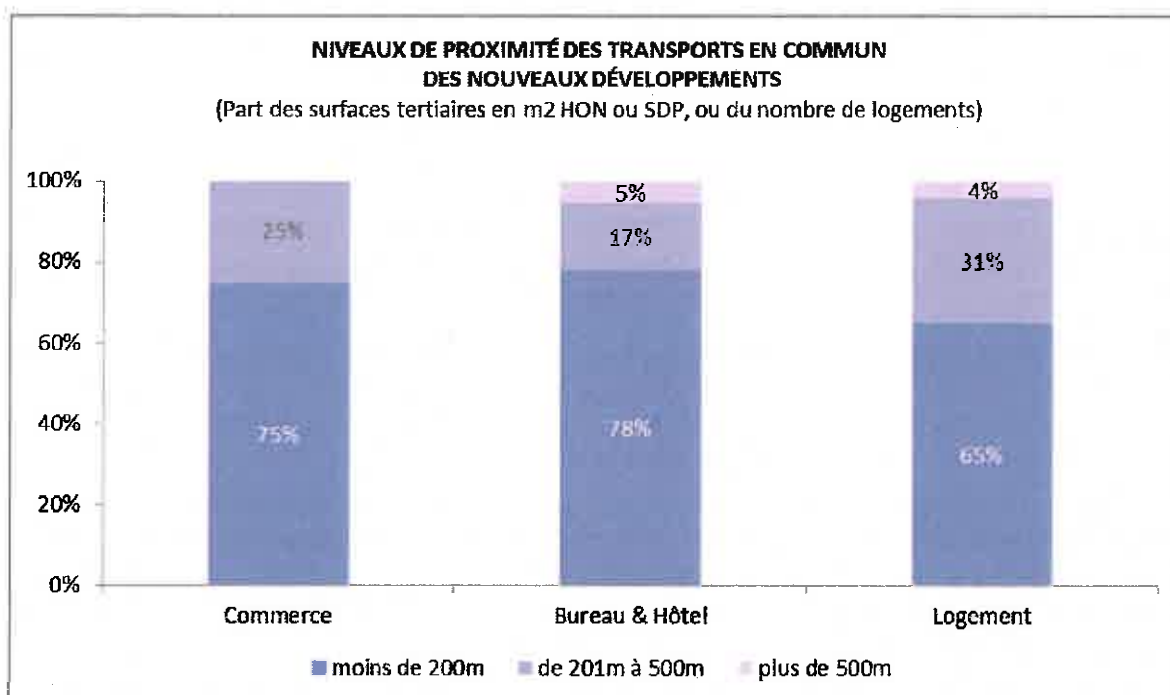
5.3.2 INSERTION URBAINE

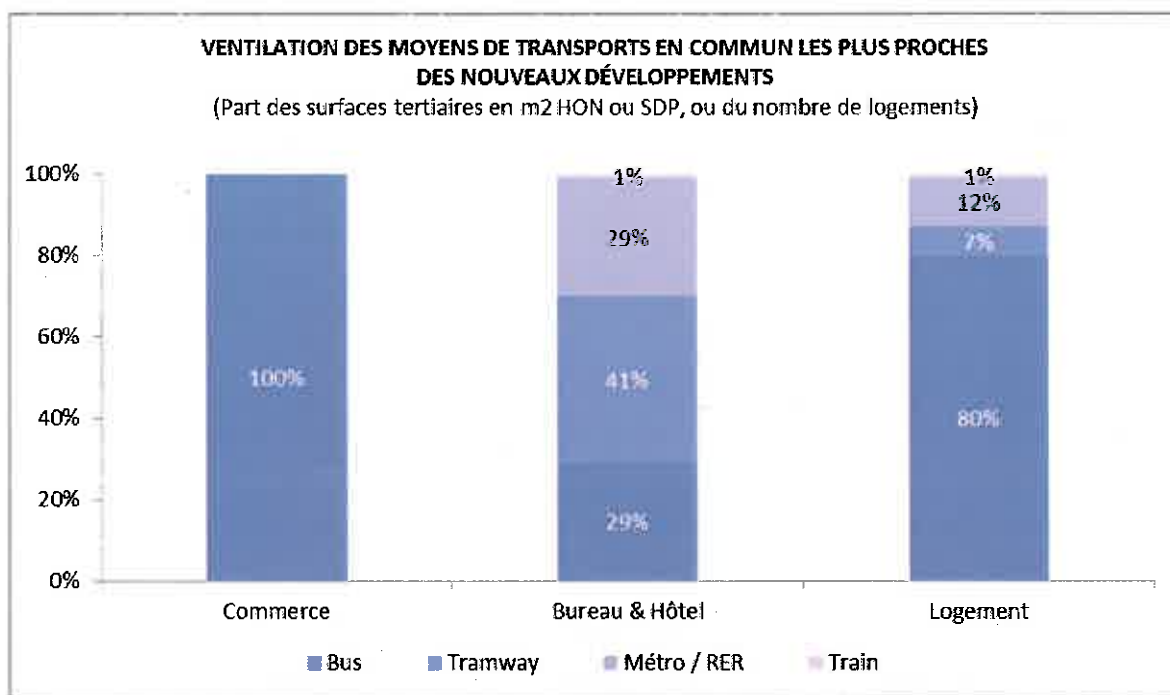
Profitant de son positionnement d'opérateur réalisant des immeubles de commerces, de bureaux, de logements et d'hôtels, Altarea Cogedim est convaincu de l'importance d'insérer ses projets architecturalement, de manière harmonieuse dans leur environnement et de connecter les différents lieux de vie entre eux. Conscient des impacts économiques et écologiques liés aux déplacements en véhicules individuels, Altarea Cogedim souhaite favoriser l'usage de moyens de transports plus pratiques, plus économiques et à faible émission de CO2.

5.3.2.1 Insertion urbaine activité promotion

5.3.2.1.1 Accessibilité en transports activité promotion

Le Groupe fait le choix d'être transparent sur la proximité des réseaux de transports pour l'ensemble de ses nouveaux projets et de son patrimoine. Ce positionnement permet de favoriser un usage et un mode de vie confortables et plus durables auprès de ses clients et utilisateurs.





5.3.2.1.2 Relation des nouveaux projets avec leur environnement

Altarea Cogedim se doit de promouvoir des projets respectueux du voisinage et de l'environnement du site d'implantation.

Pour l'ensemble des nouveaux développements du Groupe, une analyse de l'impact du projet est réalisée en amont des études. Cette analyse aborde notamment les sujets suivants : nuisances visuelles, olfactives, acoustiques et électromagnétiques, droit au soleil et à la lumière, nuisances chantier, saturation du réseau routier et du stationnement à proximité de la parcelle.

En phase travaux, les chartes chantier mises en œuvre pour l'ensemble des nouveaux projets du Groupe formalisent la communication avec les riverains. Par le biais d'un courrier ou de moyens d'affichage, celles-ci doivent décrire le projet et son architecture, préciser le déroulement du chantier, donner un planning prévisionnel et indiquer un contact direct avec le Groupe. Une réunion d'information avec les riverains peut également être tenue en début de chantier.

Afin de suivre les impacts du chantier, un suivi des éventuelles plaintes est réalisé par la Maîtrise d'Oeuvre d'Exécution, qui devra répondre à chaque réclamation.

5.3.3 ETHIQUE PROFESSIONNELLE

5.3.3.1 Valeurs et éthique

L'ensemble des collaborateurs et mandataires sociaux du groupe Altarea Cogedim se doit de respecter les principes établis par la charte éthique appliquée depuis 2010 et actualisée en 2013. Cette charte éthique, disponible sur l'intranet du Groupe et jointe systématiquement au contrat de travail des nouveaux embauchés, couvre tous les aspects de la relation entre Altarea Cogedim et ses parties prenantes, collaborateurs, clients / locataires, prestataires / fournisseurs, et les bonnes pratiques de fonctionnement interne :

- respect de la confidentialité ;
- règles à observer par une société cotée quant à l'utilisation d'informations privilégiées ;
- devoir de loyauté et conflits d'intérêts ;
- respect de la Loi et des règlements en vigueur ;
- respect de l'environnement et du principe d'intégrité, pratiques prohibées et corruption.

Dans ce cadre, un responsable de la déontologie a été nommé par la Gérance. Ainsi, tout collaborateur qui aurait des difficultés, dans une situation particulière, à discerner le comportement à appliquer, peut en référer à sa hiérarchie ou si besoin au responsable de la déontologie. La consultation et les avis du responsable de la déontologie sont confidentiels tels que le garantit la charte éthique.

Les dispositifs de sécurité informatique et de protection des données clients sont décrits au chapitre 8.3.3.

5.3.3.2 Gouvernance et rémunération

Les éléments de compréhension et de description de la gouvernance et de la politique de rémunération sont décrits dans les chapitres 7.1 et 7.2.

5.3.3.3 Lutte anti-blanchiment, fraude et corruption

La politique de lutte contre la corruption du Groupe est retranscrite dans sa charte éthique. Son objet principal est de définir les valeurs et les règles de conduite à respecter, et de guider les collaborateurs au quotidien pour toute question d'éthique et de conflits d'intérêts se posant à eux. Sont par exemple prohibés le recours à titre personnel à la réalisation de travaux par des entreprises ou prestataires en relation avec le Groupe sauf accord du déontologue, l'encaissement en espèces, même dans la limite autorisée par les lois et règlements en vigueur, sauf autorisation expresse.

Ces principes doivent aussi s'appliquer de manière réciproque dans les relations avec les autorités et la clientèle : tout acte susceptible d'être interprété comme une tentative de corruption est à proscrire. Tout versement ou acceptation de sommes illicites est formellement interdit dans la conduite des opérations du Groupe. En cas de doute sur la légitimité d'un paiement ou d'un versement, le responsable de la déontologie doit être immédiatement sollicité pour avis.

Dans le cadre de ses activités, Altarea Cogedim fait appel à de nombreuses entreprises externes. Leur sélection est régie par des dispositifs formalisés et encadrés d'appels d'offres (pas de monopole d'un prestataire, contrats d'un an pour les prestataires en centres commerciaux, ...). Au regard de la dernière cartographie des risques du Groupe réalisée en 2013, il apparaît que le risque de fraude est limité compte tenu de ses activités et de son organisation. La vision sur ce risque devrait être précisée dans le cadre de l'actualisation de la cartographie des risques du groupe actuellement en cours de réalisation.

Par ailleurs, depuis 2012, des clauses complémentaires mentionnant spécifiquement la législation anti-corruption sont systématiquement intégrées aux contrats de prestations de services, d'apport d'affaires ou de mandat conclus avec des tiers. Ces clauses stipulent notamment que le tiers s'engage à respecter les règles anti-corruption en vigueur, et qu'en cas de manquement à ces dispositions légales le contrat pourra être résilié de manière anticipée.

Afin d'accompagner le bon déploiement de l'ensemble de la démarche d'éthique professionnelle et de contrôle contre les pratiques non conformes à l'intégrité et à la déontologie du Groupe, des actions de sensibilisation ont été menées en 2014 auprès des salariés. Avec l'aide d'un cabinet d'avocats, des formations portant sur les différentes notions de corruption, prise illégale d'intérêts, trafic d'influence, favoritisme et risques pénaux pouvant y être associés, notamment dans les relations avec la sphère publique, ont été délivrées aux collaborateurs identifiés comme étant les plus exposés. Ces formations ont été suivies par plus de 90% de la population ciblée constituée des principaux cadres dirigeants du Groupe. Depuis, cette sensibilisation se poursuit par le biais de messages délivrés aux collaborateurs par les cadres dirigeants lors d'évènements tels que séminaires, comités.

5.3.4 CONTRIBUTION À L'EMPLOI

Dans un contexte économique en France qui pèse durablement sur la création d'emploi, Altarea Cogedim s'engage dans la quantification et le développement de sa contribution économique indirecte en matière d'emploi et de développement local. Avec des activités de promotion exercées sur le territoire français, le Groupe innove en développant des indicateurs quantitatifs pour mesurer annuellement son empreinte emploi élargie supportée en France.

L'empreinte emploi supportée par Altareit

Les activités d'Altareit en matière de promotion immobilière placent le Groupe dans une position d'important commanditaire de biens et de services.

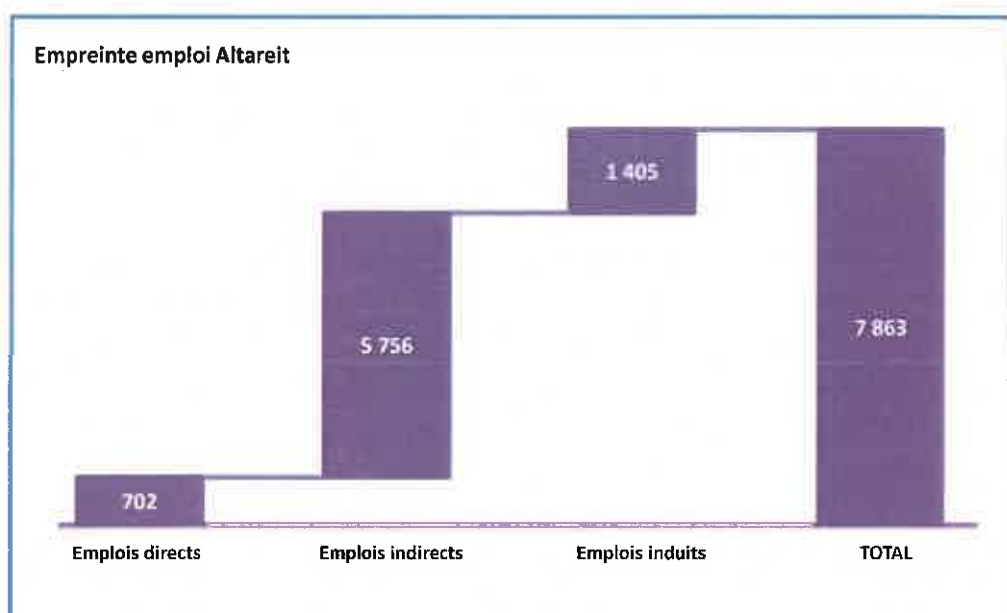
Grâce à une démarche initiée dès 2013, Altareit quantifie son empreinte emploi élargie sur le territoire national. Cette empreinte est calculée de manière approfondie tous les 3 ans, et mise à jour les années intermédiaires par extrapolation.

Les emplois indirects

Les emplois indirects d'Altareit sont les emplois supportés directement par les achats de biens et de services des différentes entités du groupe.

Les emplois induits

Les emplois induits sont les emplois générés par la consommation des employés directs et indirects en France.



Pour ses activités fortement créatrices d'emplois indirects, le Groupe étudie la possibilité de généraliser, à moyen terme, les clauses encourageant le développement économique et la création d'emplois en nouant des partenariats avec des collectivités locales et les multiples acteurs de l'emploi et de l'insertion sociale.

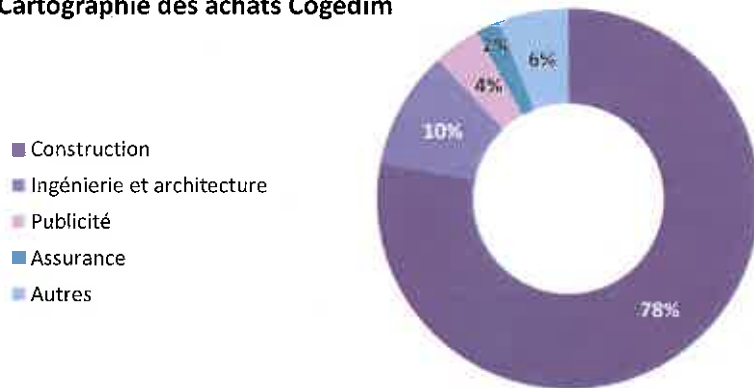
En décembre 2015, le Groupe signait une charte emplois-responsables avec la mairie du 19e arrondissement de Paris, avec pour objectif de faire bénéficier les Parisiens de toutes les opportunités d'emplois liées au futur espace commercial du boulevard Macdonald dont Altarea Cogedim est l'aménageur et le commercialisateur.

5.3.5 POLITIQUE D'ACHATS

5.3.5.1 Politique d'achats et fournisseurs Groupe

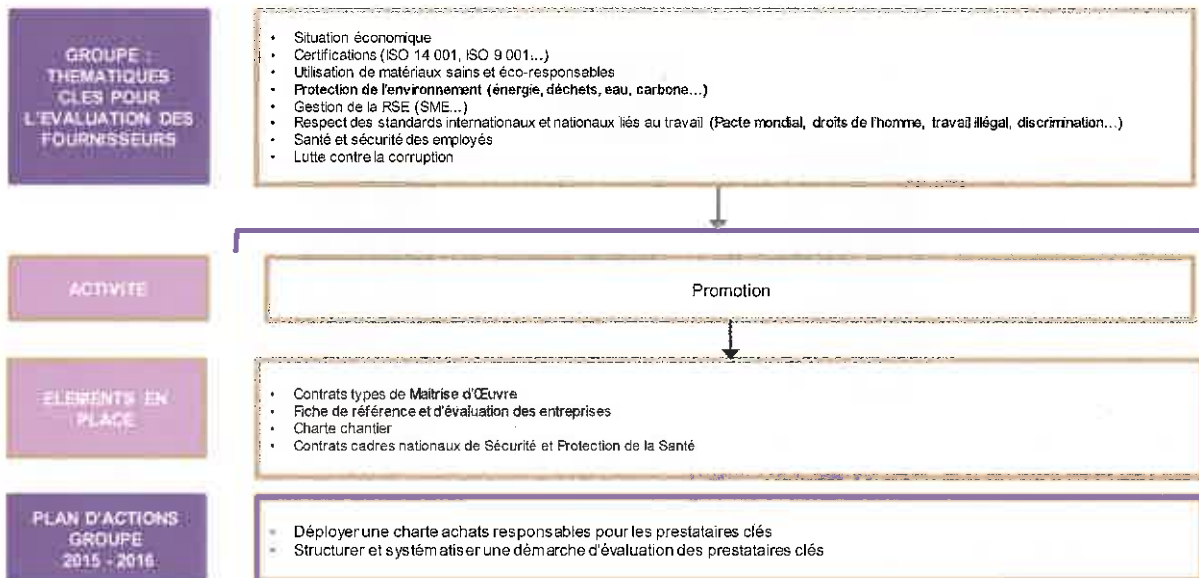
Les achats du Groupe ont un fort impact sociétal, de par leur montant et leur lien avec un nombre important de secteurs économiques. Le Groupe entend se servir de sa capacité d'important commanditaire de biens et services pour encourager les meilleures pratiques auprès de ses partenaires commerciaux.

Cartographie des achats Cogedim



Pour cela, Altareit a établi en 2014 une cartographie présentée ci-dessus, et mène une réflexion d'ensemble pour développer des supports améliorant la politique d'achats avec les prestataires.

Politique d'achats



Les éléments en place actuellement pour chaque activité sont des documents type engageant les prestataires et le Groupe dans une démarche de progrès continu. Ceux-ci sont décrits plus en détails dans les parties ci-dessous.

5.3.5.2 Politique d'achats et fournisseurs activité promotion

Les marchés de travaux et prestations d'architecture et d'ingénierie sont le premier poste d'achats du Groupe. Altarea Cogedim souhaite impliquer l'ensemble de sa chaîne de valeur dans une démarche de progrès social et environnemental, en intégrant des critères de développement durable dans ses relations commerciales avec ses fournisseurs.

5.3.5.2.1 Architecture et Ingénierie

L'ensemble des activités de promotion du Groupe (commerce, bureau, hôtel, logement) bénéficie de contrats types de Maîtrise d'œuvre (Architectes, et Maîtres d'œuvre d'exécution). Ces contrats, ainsi que leurs annexes, s'appliquent aux nouvelles opérations engagées et ont pour but :

- D'intégrer les évolutions récentes de la réglementation (code du travail : lutte contre le travail illégal..., code de l'urbanisme : surface de plancher, étude d'impact...);
- De contractualiser les objectifs et enjeux liés aux démarches de certifications environnementales ;
- De mettre à disposition des équipes techniques, programmes et de développement, un cadre commun permettant la consultation de prestataires de Maîtrise d'œuvre, ainsi que la mise en place rapide de leur contrat dès leur désignation.

5.3.5.2.2 Entreprises de travaux

Dans le cadre de sa politique d'achats durables, Altarea Cogedim met à profit sa sphère de responsabilité pour :

- **Exiger des entreprises le respect de clauses sociales et environnementales dans les marchés de travaux**

En particulier, des certifications professionnelles environnementales ou qualitatives sont demandées de manière systématique aux entreprises de travaux. Ces dernières doivent de plus s'engager pour la lutte contre le travail illégal et pour le respect de la santé et la sécurité des employés. En parallèle, une charte chantier à faibles nuisances est annexée à l'ensemble des marchés de travaux.

- **Evaluer les compétences et l'expérience des entreprises de travaux en matière de développement durable**

Une fiche de référence et d'évaluation est ainsi annexée à l'ensemble des marchés de travaux pour vérifier la capacité des entreprises à respecter les ambitions environnementales des projets, ainsi que leurs capacités à maîtriser et à minimiser l'impact des chantiers en termes de pollution sonore, visuelle, et de gestion des déchets.

- **Contrôler la bonne application des clauses sociales et environnementales**

Différents intervenants, tels le référent « chantier propre » ou le coordonnateur de sécurité et de protection de la santé (SPS) sont missionnés pour s'assurer de la mise en œuvre effective d'exigences sociales et environnementales sur le chantier. En particulier, 5 contrats-cadres nationaux ont été signés avec des sociétés de contrôle technique, SPS et AMO Environnemental dans le but d'harmoniser les missions de contrôle sur l'ensemble des opérations de logement et de s'assurer notamment du respect de la sécurité et de la bonne application de la charte chantier à faibles nuisances.

D'autre part, afin de lutter efficacement contre le travail dissimulé et pour respecter ses obligations de Maître d'Ouvrage, Altarea Cogedim fait appel à un prestataire extérieur pour collecter, archiver et gérer l'ensemble des attestations réglementaires des entreprises, nécessaires à la signature des marchés et à l'agrément des différents sous-traitants. Cette mesure a été mise en œuvre en 2015 pour 100% des nouvelles opérations Logement et Bureau.

Le respect de la bonne application des clauses sociales et environnementales conduit de plus à l'évaluation des prestataires en fin d'opération, sur la base de critères qualitatifs et/ou environnementaux.

5.3.6 MÉCÉNAT ET PARTENARIAT

Altarea Cogedim est engagé depuis plus de 7 ans aux côtés d'Habitat et Humanisme pour contribuer avec cette association, reconnue pour son dynamisme et ses innovations sociales, à trouver des réponses par le logement aux personnes défavorisées. Cet engagement a été rythmé par trois conventions triennales dont la mise en œuvre est intégralement respectée et orchestrée par un Comité de suivi bipartite, représentant au 31 décembre 2015 un investissement financier global de 3 millions d'euros principalement réparti de la manière suivante :

- contribution au financement de 10 résidences sociales ou intergénérationnelles (dont 6 aujourd'hui en fonctionnement, 3 en chantier, 1 en développement) ;
- financement depuis 6 ans de 3 postes de cadres Habitat et Humanisme agissant sur la région Île-de-France : 2 prospecteurs fonciers et 1 gestionnaire locatif ;
- 13 actions de sensibilisation grand public aux actions d'Habitat et Humanisme, dans des centres commerciaux du Groupe et sur internet, pour développer les dons et des vocations de bénévoles.
- un développement du mécénat de compétences dans lequel 4 salariés du Groupe donnent de leur temps professionnel pour résoudre des problématiques techniques, de montage juridique rencontrées par Habitat et Humanisme.
- la présence dans le Plan d'Épargne d'Entreprise d'un fonds solidaire comprenant Habitat et Humanisme, recueillant ainsi une partie des sommes placées pour ses actions.

Au total, depuis plus de 7 ans, Altarea Cogedim a contribué directement à la création de 280 logements pouvant héberger en permanence près de 400 personnes.

L'année 2015 a été notamment marquée par l'inauguration de la pension de famille Cézanne à Aix en Provence pour laquelle le soutien financier d'Altarea Cogedim a été déterminant. Depuis mars, cette construction neuve accueille 30 résidents : hommes, jeunes femmes avec enfants, en situation de rupture et d'isolement.

5.4 PERFORMANCE SOCIALE

5.4.1 REPRÉSENTATIVITÉ, DIVERSITÉ ET DIALOGUE SOCIAL

5.4.1.1 L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, âge et zone géographique

5.4.1.1.1 La répartition de l'effectif

L'année 2015 se caractérise par une dynamique de croissance significative puisque l'effectif total du groupe Altarea Cogedim au 31 décembre 2015 est de 1045 collaborateurs, soit une variation nette de 7,6% par rapport au 31 décembre 2014.

L'effectif d'Altareit est de 702 collaborateurs, 672 personnes sous contrat à durée indéterminée (CDI) et 30 sous contrat à durée déterminée (CDD).

Malgré un contexte macro-économique incertain, Altareit confirme son engagement dans le développement des emplois en privilégiant les embauches en CDI, avec 140 recrutements réalisés en 2015.

L'ancienneté moyenne des équipes de promotion d'Altareit est de 6,7 ans.

5.4.1.1.2 La politique de recrutement

Le groupe Altarea Cogedim considère l'identification et le recrutement des talents comme la clé de sa réussite à court et à long terme.

La politique de recrutement du Groupe s'inscrit pleinement dans le cadre d'une stratégie RH globale empreinte des valeurs de créativité, de transversalité et d'esprit d'entreprendre propres à Altarea Cogedim.

Pour répondre à des ambitions de croissance fortes, Altarea Cogedim s'est engagé dans un plan de recrutements très dense depuis le début de l'année 2015.

Plus de 75% des embauches en CDI ont porté sur le pôle Promotion du Groupe, plus particulièrement sur l'activité logement, avec la mise en place d'une nouvelle organisation de l'activité en Ile-de-France, comportant notamment la refonte de l'organisation client. Tant en Ile-de-France qu'en régions, le Groupe a recruté de nombreux développeurs fonciers, des conseillers commerciaux ainsi que des spécialistes du montage d'opérations avec la mise en place d'une nouvelle fonction de Responsable Construction. =Le développement des résidences services a également permis de pourvoir plus d'une vingtaine de postes pour l'exploitation optimale et en propre des résidences pour seniors.

140 recrutements en CDI ont été effectués en 2015 chez Altareit, et 49 en CDD.

Au-delà des embauches, l'intégration du personnel reste une priorité à travers les « Journées Crescendo » d'intégration organisées depuis 2010, qui ont pour but de mieux appréhender les enjeux du Groupe, et de créer des liens entre collaborateurs des différentes entités.

Le taux de départ global (CDD+CDI) enregistré à fin 2015 est de 18% (nombre total de départs / effectif moyen).

Le détail des motifs de départ figure au chapitre 5.7.2.

5.4.1.1.3 L'organisation du temps de travail

En application des accords d'entreprises relatifs à la loi sur les 35 heures, l'organisation du travail repose sur deux types de dispositifs en fonction du statut des salariés :

- un forfait annuel en jours pour les cadres autonomes,
- un horaire hebdomadaire collectif défini pour les cadres qui ne sont pas en forfait jours et pour le personnel non- cadre.

Des jours de RTT sont octroyés pour chaque dispositif.

Par ailleurs, 3% de l'effectif total d'Altareit travaille à temps partiel.

5.4.1.1.4 La politique en faveur de la diversité

Attentif à son empreinte sociale, convaincu que la mixité et la diversité sont une source d'efficacité et d'innovation sociale dans l'entreprise, le groupe Altarea Cogedim s'est engagé depuis plusieurs années dans un chantier de la diversité, autour de trois axes principaux :

- la parité entre les hommes et les femmes,
- les actions en direction des jeunes et des seniors,
- et la prise en compte du handicap.

Ainsi, depuis décembre 2013, le Groupe est signataire de la charte de la diversité.

En matière d'embauche, le processus de recrutement est strictement fondé sur les compétences et les qualifications des candidats. La rémunération à l'embauche est déterminée en fonction de critères objectifs basés sur les diplômes, l'expérience professionnelle, les pratiques de marché, afin de respecter l'adage « à compétences égales, salaire égal ».

La parité entre les hommes et les femmes a toujours été considérée comme un facteur d'enrichissement collectif et de cohésion sociale. Les plans d'action sur l'égalité professionnelle mis en œuvre dans chaque entité du Groupe lui ont donné un cadre d'action plus large et formalisé avec des axes concrets, tels que l'accès à la formation.

La part des femmes dans le Comité des managers pour Altareit s'élève à 21%.

Agissant en entreprise responsable, l'accès à l'emploi des jeunes et des seniors constitue également une priorité pour le Groupe.

Le contrat de génération en vigueur depuis 2013 et valable pour 3 ans dans chaque entité du Groupe en France, a pour objectifs de faciliter l'insertion durable dans l'emploi des jeunes âgés de moins de 27 ans par leur accès à un CDI, de favoriser l'embauche et le maintien en emploi des salariés ayant au moins 55 ans, et d'assurer la transmission des savoirs et des compétences.

Pour assurer cette transmission, la démarche du tutorat s'est poursuivie en 2015 avec le déploiement des savoir-faire de huit tuteurs auprès de stagiaires, apprentis ou nouveaux embauchés.

Altareit compte ainsi 39 stagiaires et 92 alternants sur 2015.

En application de notre plan d'action handicap, le nombre de salariés déclarés en situation de handicap est de 5 au 31 décembre 2015.

Par ailleurs, le recours aux ESAT s'est maintenu via une diversité de prestations de services (achat de fournitures) et notre partenariat avec un traiteur pour le siège social du Groupe.

5.4.1.1.5 Le dialogue avec les représentants du personnel

L'ensemble du personnel du groupe Altarea Cogedim en France est couvert par une Convention Collective. Il est réparti au sein de deux entités juridiques, l'UES Altarea et l'UES Cogedim, réunissant 36 représentants au total.

4 réunions CHSCT Altareit ont eu lieu en 2015 sur les sujets relatifs à l'hygiène et à la sécurité au travail. L'ensemble des membres des CHSCT ont été sensibilisés à la prévention des risques psycho-sociaux à travers une réunion de présentation qui avait été organisée en 2014 à l'attention des Directions Générales. Ils ont également été associés au réaménagement des locaux du siège social.

Le Groupe est engagé dans le respect des huit conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail et veille à leur application dans ses opérations, et en particulier ce qui concerne :

- le respect de la liberté d'association et de droit de négociation collective ;
- l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession (OIT) ;
- l'élimination du travail forcé ou obligatoire ;
- l'abolition effective du travail des enfants.

Le Groupe n'est présent que dans des pays qui ont ratifié ces conventions fondamentales et les ont transposées dans leur droit du travail national.

Enfin, la charte éthique du Groupe rappelle les droits et devoirs réciproques des collaborateurs et de l'entreprise et souligne le principe de respect des lois et réglementations. Elle est disponible sur l'intranet et jointe au contrat de travail des nouveaux embauchés.

Le Groupe n'a engagé aucune action complémentaire en faveur des Droits de l'Homme.

Les entités de Cogedim ne disposent d'aucun établissement ni site à l'étranger.

5.4.2 REMUNERATION ET DEVELOPPEMENT DES COMPETENCES

5.4.2.1 Les politiques mises en œuvre en matière de formation

Accompagner les collaborateurs dans le développement de leurs compétences collectives et individuelles en adéquation avec la stratégie de l'entreprise, telle est la mission de la politique de formation professionnelle du Groupe. En 2015, le groupe a renforcé son investissement en formation afin d'accompagner sa croissance en proposant un large portefeuille d'actions de développement personnel et professionnel.

La politique de formation du Groupe s'appuie sur trois types d'offres formalisées dans des plans de formation, actualisés chaque année à travers l'analyse des besoins formulés dans les entretiens annuels et les échanges réguliers avec les managers opérationnels :

- des formations métiers individuelles ou collectives pour actualiser ou parfaire les savoir-faire techniques, « socle dur » des compétences des collaborateurs ;
- des formations transverses destinées à tous les collaborateurs et managers dans le cadre de la plateforme commune, dénommée ALTEREGO Formation, visant à développer les savoir-être professionnels tels que notre « training management » ou nos formations de prise de parole en public dispensées à travers les techniques théâtrales ;
- des offres spécifiques construites au cas par cas selon les besoins telles que le cursus en gestion de projet mis en place pour toute la fonction opérationnelle de l'activité du logement.

Pour accroître l'efficacité des formations dispensées, le Groupe a choisi de s'appuyer sur plusieurs modalités d'apprentissage : individuelle ou collective, présentielle ou distancielle, comme l'illustrent notre plateforme de formations en bureautique en e-learning, et la mise en place d'une école de vente interne, la Cogedim Académie.

Lancée en 2015, cette Académie a pour but de former les collaborateurs commerciaux et leurs managers, soit 100 collaborateurs, dès l'intégration dans leur fonction puis de manière continue, en combinant plusieurs modes pédagogiques : formation classique en salle, entraînement dans le cadre de la fonction, assimilation continue par le biais d'une plateforme e-learning.

Les bénéfices d'une Académie sont nombreux, notamment : accélérer et développer la performance individuelle et collective, développer un « patrimoine » de compétences des filières métier, renforcer notre Marque Employeur et attirer les bons profils, créer un espace de partage d'expériences.

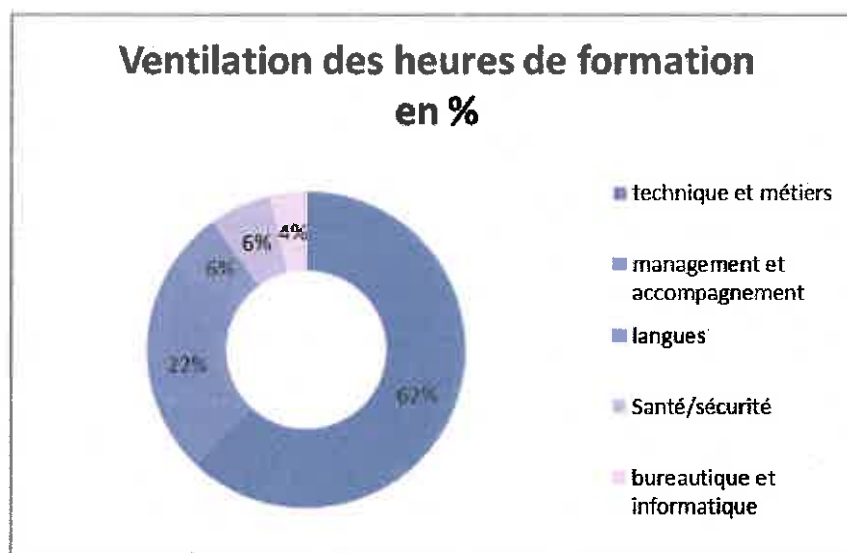
Support digital de l'Académie, la plateforme d'entraînement est opérationnelle depuis janvier 2016. Elle accompagne l'apprenant de manière ludique et interactive dans son acquisition des pratiques après les formations présentielles. Ergonomique et accessible via tablettes et smartphones, elle permet dès à présent de répertorier toutes les formations et les compétences qui s'y rapportent et de renforcer ainsi la mémorisation des savoirs.

5.4.2.1.1 Le nombre total d'heures de formation

Pour le groupe Altarea Cogedim dans son ensemble, 8 761 heures de formation ont été dispensées à 578 collaborateurs à fin 2015, soit une progression de 12% du nombre d'heures de formation.

L'investissement formation pour 2015 a représenté 2.08% de la masse salariale. Le budget de formation a donc été plus important en 2015 pour financer des actions d'envergure sur le périmètre Altareit telles que la Cogedim Académie, avec des actions de formations plus en profondeur pour des populations cibles.

Données groupe Altarea Cogedim	2014	2015	% de variation
Heures de formation	7 805	8 761	12.2%
Nombre d'actions de formation	881	955	8.4%
Nombre bénéficiaires	620	578	-6.7%
Coût moyen en €	1 670	2 443	46.2%
Nombre moyen d'heures de formation (par salarié)	8,18	8,69	6.2%
Nombre moyen d'heures de formation (par salarié formé)	12.59	15.16	20.4%



Comme chaque année, ce sont les heures de formations métiers les plus majoritaires, suivies des actions de développement, sans compter les nombreuses formations internes non comptabilisées dans ce reporting.

5.4.2.1.2 Promotions et mobilités

A l'instar de la formation, la dynamique de mobilités et de promotions internes a été significative. Par nature, la diversité des métiers inhérente au secteur de l'immobilier favorise la mobilité des collaborateurs. En 2015, la mise en œuvre de la nouvelle organisation sur le pôle logement a été porteuse d'évolutions de carrières.

Ainsi au 31 décembre 2015, 63 salariés du Groupe Altareit ont bénéficié d'une mobilité.

Les aspirations des salariés de l'entreprise sont recueillies lors des entretiens annuels d'évaluation dont les synthèses ont notamment pour objet de donner une meilleure visibilité aux managers des souhaits d'évolution de leurs collaborateurs. L'année 2015 ayant été une année de transition compte tenu du contexte de réorganisation du logement, et à compter de 2016, ces éléments feront l'objet de l'entretien professionnel, avec un nouveau support distinct de celui de l'entretien annuel dédié aux objectifs.

5.4.2.2 Associer les collaborateurs aux résultats

La revue annuelle des salaires réalisée chaque fin d'année permet de procéder à une analyse des postes par catégorie qui peut donner lieu à des réajustements, afin d'éliminer toute disparité salariale. Un nouveau benchmark des rémunérations sur plusieurs fonctions cibles du Groupe a été réalisé en 2015.

Le salaire moyen annuel brut dans le Groupe (hors part variable) s'élève à 59.312 euros. Dans le cadre d'un nouveau plan stratégique à 3 ans « Ambition 2018 » qui fixe le cap des objectifs à atteindre, un plan d'actionnariat a été mis en place début 2016.

5.4.3 SANTE ET SECURITE DES SALARIES

5.4.3.1 L'absentéisme

L'absentéisme fait chaque année l'objet d'une revue exhaustive et détaillée en procédant à une analyse de chaque motif par entité.

Le taux d'absentéisme des collaborateurs CDI et CDD Altareit est de 3 % pour cette année. Il est obtenu par le rapport du nombre de journées d'absence pour maladie professionnelle, maladie non professionnelle, accidents de trajet, accidents du travail et préavis non effectué, sur le nombre de journées théoriques travaillées x 100.

Les absences pour maladie non professionnelle restent majoritaires. Le taux d'absentéisme dû aux accidents du travail est très faible, de l'ordre de 1%, et celui relatif aux accidents de trajet est quasi nul en 2015.

5.4.3.1.1 Assurer la sécurité et la santé des salariés

Les activités du Groupe ne présentant pas de risque élevé au regard de la santé et de la sécurité du personnel, aucun accord collectif n'a été conclu en 2015 dans ce domaine. Aucune maladie professionnelle n'a été enregistrée au sein du Groupe.

Données groupe Altarea Cogedim	accidents du travail		accidents de trajet		maladies professionnelles	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
nombre d'évènements	5	0	5	3	0	0
nombre de jours	87	13*	17	75	0	0

*accident déclaré sur 2013 mais se poursuivant en 2014

Des actions récurrentes visant à promouvoir un environnement de travail sûr et veiller à la santé et au bien-être des collaborateurs sont assurées, telles que l'actualisation du document unique d'évaluation des risques professionnels, ou la sensibilisation liée aux précautions et aux équipements de protection individuelle auprès des salariés intervenant sur les chantiers.

Les salariés et leurs ayants droit bénéficient d'une couverture sociale complémentaire complète et qualitative, au titre de la santé et de la prévoyance.

5.5 PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

5.5.1 LABELLISATIONS ET CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES

Pour faire progresser les performances environnementales de ses nouveaux projets, Altarea Cogedim a choisi des certifications environnementales ou qualitatives différenciées suivant la typologie de ses projets, pour l'ensemble de ses nouveaux développements et de ses actifs existants.

La sélection de ces certifications a été réalisée en fonction de deux critères principaux :

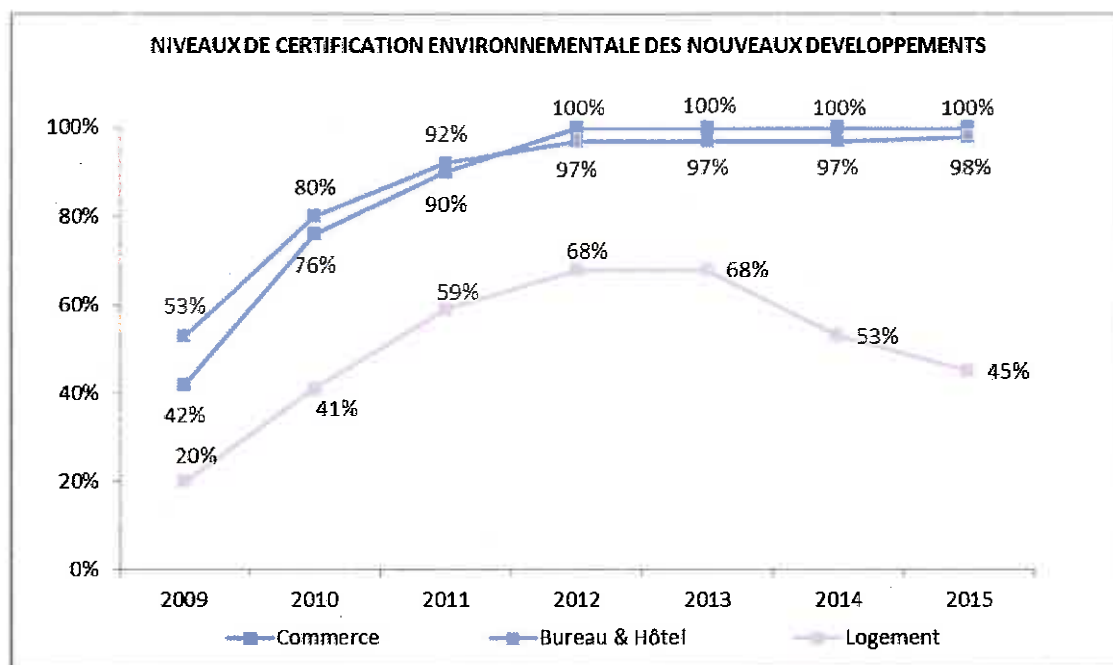
- la pertinence du référentiel applicable et du mode d'évaluation ;
- les attentes des parties prenantes pour chaque typologie de projet.

5.5.1.1 Labellisations et certifications environnementales activité promotion

Le Groupe s'est engagé dans une démarche de certification environnementale ou qualitative systématique pour ses nouveaux projets :

- La certification environnementale BREEAM® niveau « Very Good », a minima, pour les nouveaux développements commerciaux ;
- Les certifications environnementales NF Bâtiment tertiaire Démarche HQE® niveau « Excellent » et BREEAM® niveau « Very Good », a minima, pour les nouveaux développements de bureaux ;
- La certification environnementale NF Bâtiment tertiaire Démarche HQE® ou BREEAM® niveau « Very Good », a minima, pour les nouveaux développements d'hôtels ;
- La certification environnementale NF Habitat HQE® pour les nouveaux développements de logements en Île-de-France et une partie de ses projets logement en régions (hors co-promotion, réhabilitations et résidences gérées).

Cette ambition environnementale généralisée est susceptible d'évoluer en fonction de cas spécifiques : achat de projet avec un permis de construire définitif, prestation de service auprès d'un partenaire investisseur, impossibilité technique...



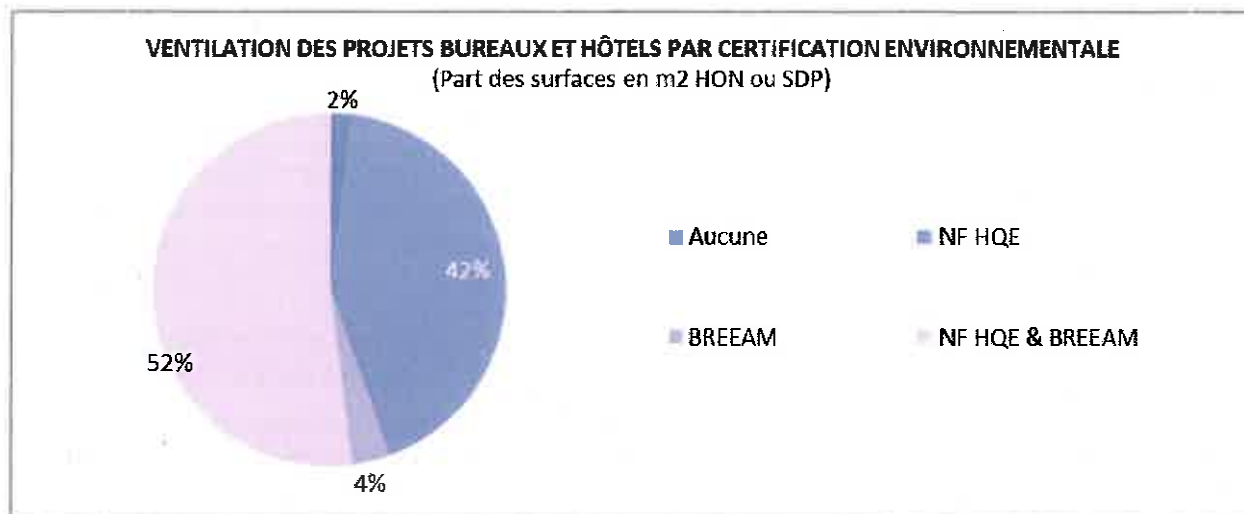
Part des surfaces (HON ou SDP) de commerces, de bureaux, d'hôtels ou du nombre de logements certifiés ou en cours de certification environnementale pour l'ensemble des opérations en cours, c'est-à-dire bénéficiant d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrées dans l'année de référence.

Depuis la mise en œuvre de la démarche de progrès en 2009, la part de production faisant l'objet d'une certification environnementale a progressé de manière significative pour l'ensemble des typologies, grâce à l'engagement de nouvelles opérations faisant l'objet d'une certification environnementale et à la sortie d'opérations non certifiées du périmètre de l'indicateur. Ainsi, près de 99% des mètres carrés tertiaires en cours (Commerce, Bureau et Hôtel réunis) bénéficient d'une certification environnementale en 2015.

En 2016, le Groupe maintiendra ses engagements pour les opérations de logements, de bureaux et d'hôtels et confirmera ses ambitions, notamment en généralisant les niveaux BREEAM® « Very Good » et NF HQE® « Excellent » pour les nouveaux développements de bureaux.

5.5.1.1.1 Certifications environnementales des projets Bureaux et Hôtels

En 2015, les nouveaux développements Bureaux et Hôtels certifiés ou en cours de certification environnementale représentent 453 012 m², soit 98% en surface de la production totale du Groupe. Bien que la certification NF HQE® soit majoritaire parmi ces opérations, Altarea Cogedim s'appuie sur les doubles certifications (241 023 m² soit 52% en surface des nouvelles opérations) pour faire bénéficier à ses clients de réponses plus complètes aux enjeux environnementaux et sociétaux.



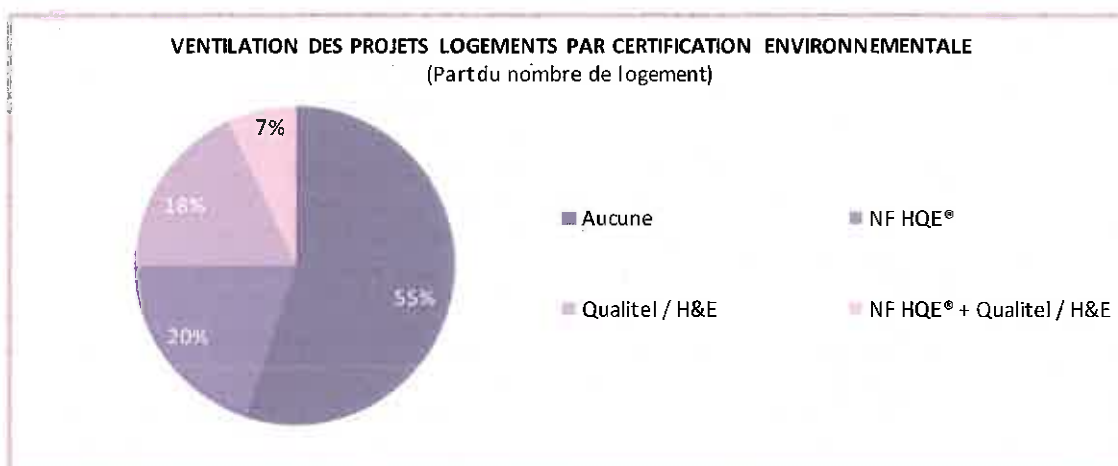
Conformément aux objectifs de généralisation des niveaux NF HQE[®] « Excellent » et BREEAM[®] « Very Good », a minima :

- 56% des opérations bénéficiant d'une certification NF HQE[®] obtiennent un niveau « Excellent » ou supérieur ;
- 95% des opérations bénéficiant d'une certification BREEAM[®] obtiennent un niveau « Very Good » ou supérieur .

5.5.1.1.2 Certifications environnementales des projets Logements

En 2015, les nouveaux développements Logements certifiés ou en cours de certification environnementale représentent 11 252 logements, soit 45% (en nombre) de la production totale du Groupe. Le taux de certification bien qu'en baisse au niveau national, demeure très bon pour les opérations franciliennes. Ces certifications viennent s'ajouter à la certification qualitative NF Logement[®] en place pour 100% des logements construits par Altarea Cogedim.

La baisse du taux d'opérations certifiées traduit d'autre part le manque d'attrait commercial des certifications environnementales, dont les fins et les bénéfices sont souvent difficiles à appréhender pour les acquéreurs particuliers.



Les certifications Qualitel et Habitat & Environnement (H&E) sont quasiment systématiquement engagées sur un projet dès lors qu'un bailleur social se positionne en amont de l'opération en vue de son acquisition. Dans ces cas particuliers, les profils environnementaux sont systématiquement définis en collaboration avec les bailleurs sociaux.

5.5.2 MAITRISE DE L'ÉNERGIE

5.5.2.1 Maîtrise de l'énergie activité promotion

Afin d'être transparent sur le niveau de performance énergétique de sa production, Altarea Cogedim fait le choix de reporter la performance énergétique de l'ensemble de ses projets de commerces, bureaux, hôtels et logements par niveau de performance énergétique.

Ainsi :

- 91% (en surface) des nouveaux développements Bureaux et Hôtels affichent des performances supérieures aux exigences de la Réglementation Thermique applicable à chaque opération ;
- 43% (en nombre) des nouveaux développements Logements affichent des performances supérieures aux exigences de la Réglementation Thermique applicable à chaque opération.

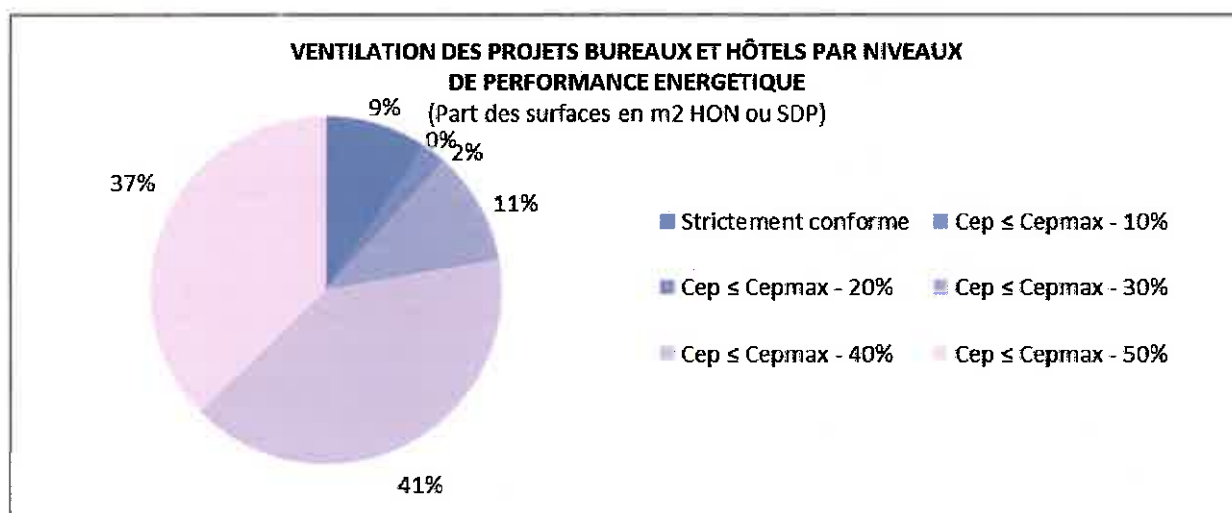
Afin d'améliorer la performance de ses opérations et d'apprécier plus précisément leur future consommation énergétique réelle, Altarea Cogedim doit réaliser des études complémentaires pour les projets de conception moins standardisés ou d'une surface importante, soit la quasi-totalité des opérations tertiaires. Ainsi, des simulations thermiques dynamiques sont réalisées par le Groupe pour les projets de bureaux, de commerces et d'hôtels : elles permettent d'apprécier les futurs besoins énergétiques du bâtiment en intégrant l'apport des utilisateurs et les puissances réelles installées. Par leur précision, ces études permettent également d'arbitrer des choix constructifs en analysant différents scénarios : possibilité de surventilation nocturne, optimisation du système de gradation de l'éclairage, emplacement des dispositifs d'occultation fixes ...

Par ailleurs, le Groupe s'est engagé le 12 Octobre 2015 auprès de la Ville de Paris à réduire les consommations énergétiques de ses nouveaux projets.

- Sur ses nouveaux projets immobiliers tertiaires à Paris dès maintenant : une amélioration des performances énergétiques par rapport à la Réglementation Thermique d'au moins 40% pour les projets neufs et pour les projets rénovés ;
- Sur ses nouveaux projets immobiliers de logements à Paris dès maintenant : une amélioration des performances énergétiques par rapport à la Réglementation Thermique d'au moins 10% pour les projets neufs.

5.5.2.1.1 Maîtrise de l'énergie des projets Bureaux et Hôtels

En 2015, les nouveaux développements Bureaux et Hôtels bénéficiant d'un niveau de consommation énergétique amélioré par rapport à la Réglementation Thermique applicable à chaque opération, représentent 419 249 m², soit 91% (en surface) de la production totale du Groupe.



Cep = Consommation d'énergie primaire

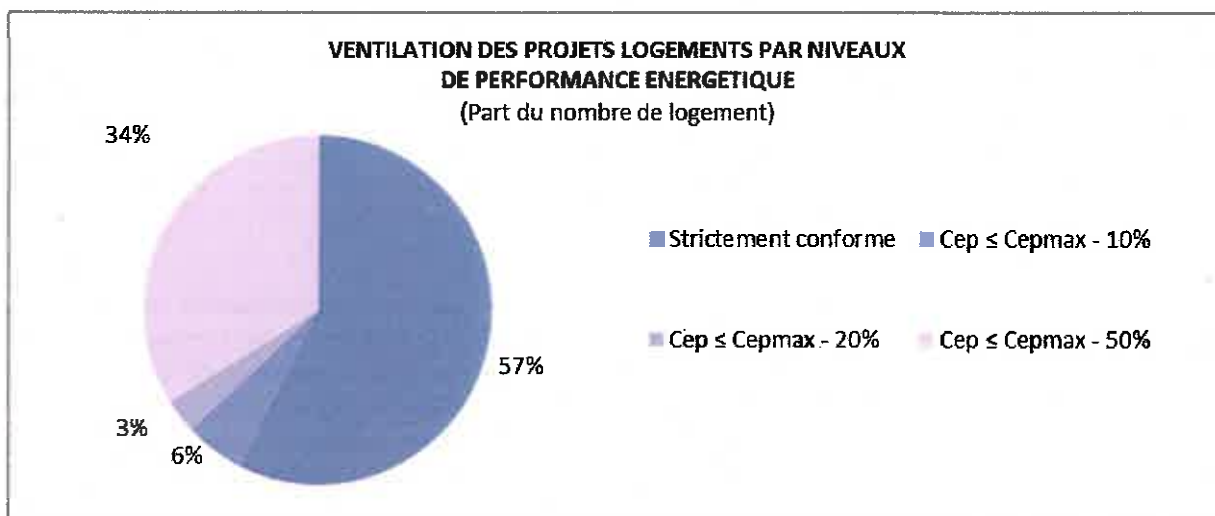
Conformément aux objectifs du Groupe de généralisation du niveau de performance énergétique HPE 2012 (RT 2012 - 10 %), a minima, pour l'ensemble de ses nouveaux projets de bureaux, 100% des nouveaux projets bureaux soumis à la RT 2012 se conforment à un niveau RT2012 -10% ou supérieur. D'autre part, 37% (en surface) des opérations du Groupe, soit 172 502 m², améliorent d'au moins 50% les exigences de la Réglementation Thermique applicable à chaque opération. En 2014, Altarea Cogedim a également engagé la première opération BEPOS du Groupe. Ce projet utilise les technologies de production d'énergie renouvelable suivantes : géothermie, panneaux photovoltaïques et panneaux solaires thermiques.

D'autre part, afin d'assurer la bonne mise en service des équipements techniques, notamment des systèmes de production et d'émission de chaleur / refroidissement, un processus de commissioning a été généralisé pour 100% des nouvelles opérations de bureaux initiées en 2014.

5.5.2.1.2 Systèmes de comptage énergétique

Pour ses projets tertiaires faisant l'objet d'une certification environnementale, soit près de 99% de sa production, Altarea Cogedim dépasse les exigences réglementaires en matière de comptage et met à disposition des occupants des équipements permettant un suivi fin des consommations d'énergie. Ces dispositifs permettent de responsabiliser les occupants, en leur offrant les outils de pilotage nécessaires à la connaissance précise de leurs consommations par usage ou par zone, et à l'identification rapide des éventuelles surconsommations.

5.5.2.1.3 Maîtrise de l'énergie des projets Logements



En 2015, les nouveaux développements Logements bénéficiant d'un niveau de consommation énergétique amélioré par rapport à la Réglementation Thermique applicable à chaque opération, représentent 10 620 logements, soit 43% (en nombre) de la production totale du Groupe.

En 2016, Altarea Cogedim engagera des opérations pilotes dépassant les exigences de la RT 2012 dans le but de généraliser à terme le niveau de performance RT 2012 – 10%.

5.5.3 EMISSIONS DE GES ET IMPACT CARBONE

5.5.3.1 Emissions de GES du groupe Altarea Cogedim

Les émissions totales du groupe Altarea Cogedim s'élèvent à 792 000 tCO₂e. Cela comprend les émissions directes mais aussi indirectes engendrées par son activité, et couvre les scopes 1, 2 et 3 du Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol).

La méthodologie utilisée pour calculer ces émissions est compatible avec le Bilan Carbone[®], le GHG protocole et l'ISO 14 064.

Les méthodologies de calcul pour chaque périmètre d'activité sont décrites au paragraphe 5.6.1.2.

5.5.3.1.1 L'empreinte carbone du Groupe Altareit

Sur l'année 2015, les émissions liées à la promotion, correspondant au périmètre Altareit, représentent 85% des émissions du groupe Altarea Cogedim soit 673 000 tonnes de CO₂e.

99% de ces émissions proviennent du scope 3, c'est-à-dire qu'elles sont émises par des sources indirectes, produites par l'activité d'Altarea Cogedim via sa chaîne de valeur. Il s'agit par exemple des émissions liées à l'activité de construction des bâtiments effectuée par des entreprises de travaux prestataires.

Les 1% restant proviennent des scopes 1 et 2, et sont émises par des sources directes gérées par le Groupe, ou par des achats d'énergie : carburant acheté pour les voitures de fonction par exemple.

5.5.3.1.2 Réduire l'empreinte carbone du Groupe

Altarea Cogedim a mis en place depuis plusieurs années des actions pour réduire ses émissions de gaz à effet de serre. En 2015, dans le contexte de la COP 21, le Groupe a poursuivi son engagement dans ce sens, à travers deux actions notables :

- Signature de la charte Paris Action Climat, en partenariat avec la Ville de Paris, qui engage le Groupe sur des objectifs quantifiés et mesurables de réduction de gaz à effet de serre et de consommation énergétique d'ici à 2020.
- Participation active à l'association Bâtiment Bas Carbone, en tant que membre fondateur.

Concrètement, l'analyse globale des émissions de gaz à effet de serre du Groupe, ainsi que l'analyse détaillée de chaque Bilan Carbone®, permettent à Altarea Cogedim de déterminer les postes d'actions prioritaires, puis de définir des plans d'actions de réduction des émissions de gaz à effet de serre spécifiques à chacune de ses activités.

- Réduction des émissions

Pour l'activité de promotion, les émissions de scope 3 sont prépondérantes, et les phases de conception, de construction et de fin de vie des bâtiments sont essentielles dans la prise en compte de l'empreinte carbone d'un projet. En effet, 77 % des émissions de cette activité sont dues aux achats de matériaux lors de la construction, et 8 % à la production de déchets lors de la démolition en fin de vie. La réalisation de Bilans Carbone® construction permet aux collaborateurs d'Altarea Cogedim de progresser dans la réalisation de projets à faible empreinte carbone, en sélectionnant par exemple des procédés constructifs ou des matériaux faiblement carbonés.

5.5.3.1.3 Anticiper et s'adapter au changement climatique

Altarea Cogedim intègre les risques liés au changement climatique pour ses activités. Ils peuvent être de différentes natures, par exemple des inondations ou des périodes caniculaires. Le Groupe n'a, à ce stade, pas identifié de risque majeur mais veut anticiper les changements climatiques.

En calculant de manière précise l'ensemble des émissions de gaz à effet de serre de ses activités, Altarea Cogedim entend donc les réduire, mais plus encore anticiper des évolutions à venir pour maîtriser sa vulnérabilité économique.

En effet, les émissions de carbone de son activité sont liées à sa vulnérabilité à :

- La mise en place d'une taxe carbone : plus les activités du Groupe émettent, plus elles seront impactées financièrement directement ;
- L'augmentation du prix des ressources fossiles : la volatilité de ces énergies peut entraîner une augmentation conséquente du prix des biens et services, et donc impacter les achats du Groupe.

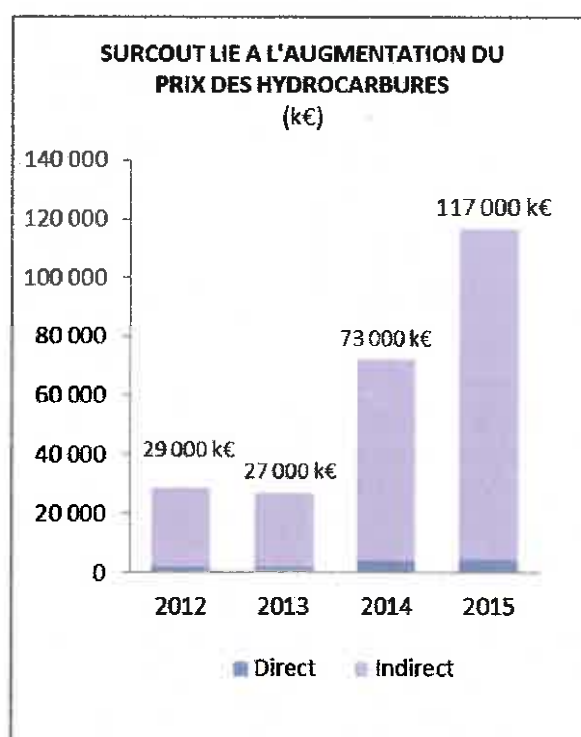
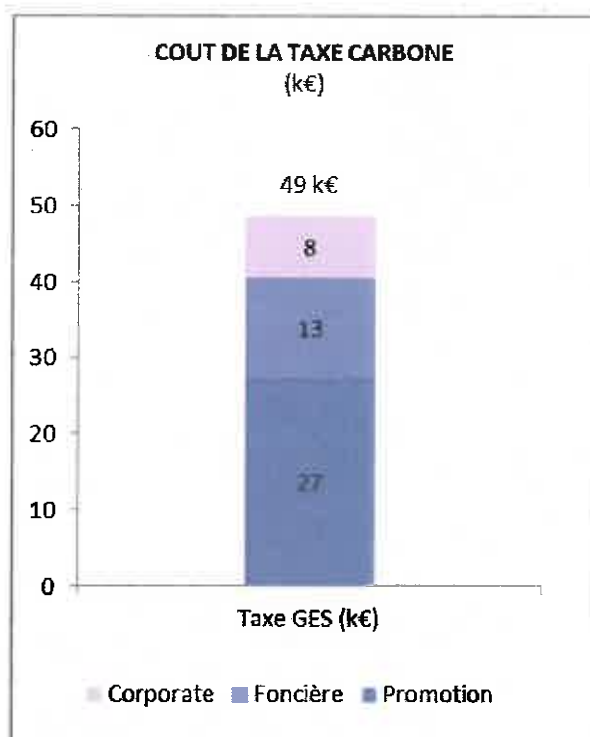
À partir des études décrites ci-dessus, Altarea Cogedim a calculé les surcoûts dans chacun de ces cas.

Concernant l'impact financier lié à la taxe carbone, il a été considéré que celle-ci n'était appliquée que sur les consommations directes de combustibles fossiles (gaz ou fioul pour les sources fixes et carburants pour les sources mobiles).

L'hypothèse prise ici est une taxe à 17 euros/tCO₂e, ce qui correspond au montant que devait avoir la taxe à son lancement en janvier 2010.

Pour les surcoûts liés à l'augmentation du prix des ressources fossiles, il a été considéré que l'augmentation du prix du pétrole était directement répercutée sur le prix du gaz (à hauteur de 80 %) et du charbon (à hauteur de 90 %).

Les surcoûts sont affichés pour chaque année, de 2012 à 2015, en fonction des émissions du Groupe et du prix de baril de pétrole pour l'année considérée. L'hypothèse prise ici est un baril de pétrole passant de son prix en décembre de l'année considérée à un prix de 150 dollars.



Avec les hypothèses mentionnées ci-dessus, la taxe carbone entraînerait pour Altarea Cogedim un coût direct de 49 k€ par an. L'augmentation du prix des hydrocarbures entraînerait une exposition théorique maximale de 29 M€ par an avec les hypothèses de 2012, et de 117 M€ par an avec les hypothèses de 2015 : l'écart important se justifie par prix du baril de pétrole en 2015 qui s'élevait à seulement 40\$, contre 110\$ à fin 2012 et fin 2013. Ce surcoût serait pour 4 % « direct » pour 2014, c'est-à-dire induit par les activités directement gérées par le Groupe, le reste étant induit par les activités dont celui-ci dépend.

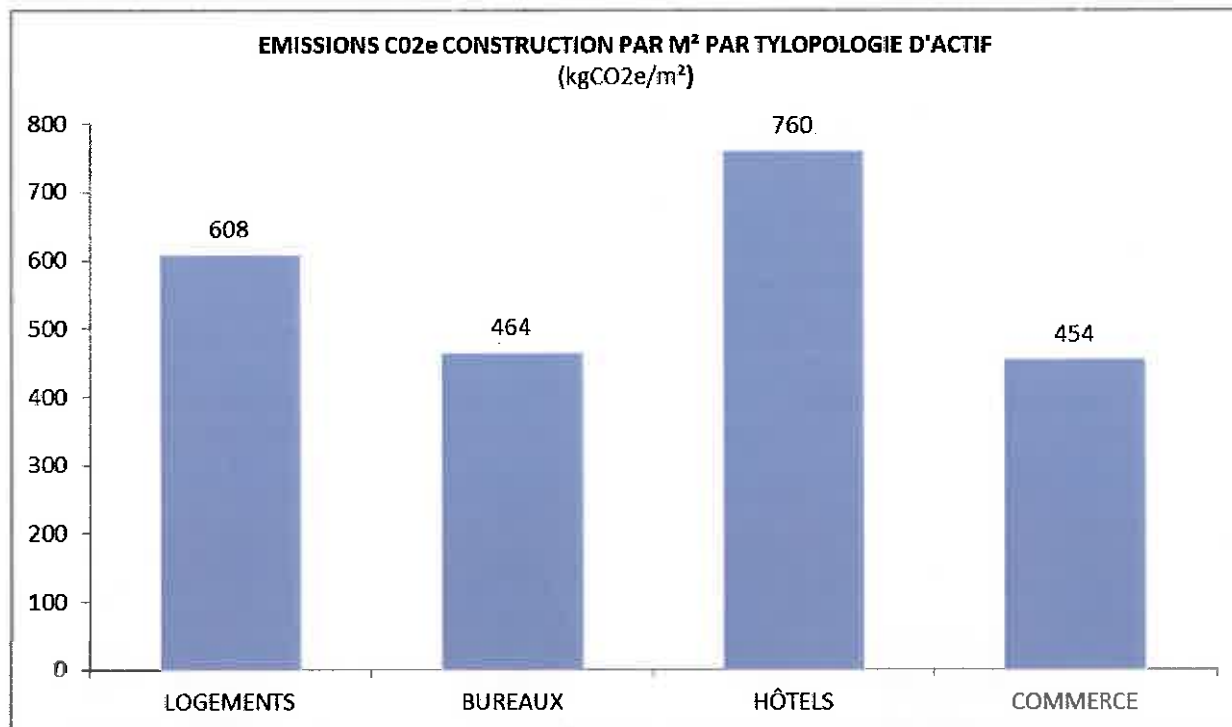
La méthodologie de calcul de l'impact financier du carbone pour le Groupe sera mise à jour à partir de 2016, en prenant en compte notamment les nouvelles directives issues de la loi de transition énergétique.

5.5.3.2 Emissions de GES activité promotion

5.5.3.2.1 Bilans Carbone® construction - Energie grise

Altarea Cogedim réalise un grand nombre de Bilans Carbone® construction sur ses opérations de promotion. Depuis 2011, ces études sont systématisées pour toutes les opérations tertiaires (Commerces, Bureaux, Hôtels) d'une surface supérieure à 10.000 m².

Ces études évaluent les émissions de gaz à effet de serre des phases de conception, construction et fin de vie d'une opération. Elles permettent donc notamment de quantifier les émissions liées à l'énergie grise d'un bâtiment.



Les Bilans Carbone[®] construction réalisés permettent d'identifier les postes d'émissions les plus importants pour agir et mettre en place des actions de réduction des émissions. La consolidation globale des études montre que 77 % des émissions des opérations du Groupe sont dues aux achats de matériaux lors de la construction, et 7 % à la production de déchets lors de la démolition en fin de vie.

L'étape de conception d'un projet, sur laquelle le Groupe a un impact direct en choisissant des matériaux et des procédés constructifs moins émetteurs, est donc particulièrement importante. Mais la phase de développement et la sélection de fonciers proches des transports en commun permettant des déplacements moins carbonés à court et moyen termes, représentent plus que jamais une action prioritaire pour la stratégie du Groupe. En effet, après 50 années d'exploitation, les émissions liées à la construction d'un immeuble de logements ne représentent plus, en moyenne, que 5% des émissions globales sur l'ensemble de son cycle de vie. Les émissions de gaz à effet de serre sont alors très majoritairement liées aux déplacements des occupants.

5.5.3.2.2 Emissions de GES liées aux consommations énergétiques des nouveaux projets

Dans le cadre de la maîtrise des émissions de CO2 liées aux consommations d'énergie des nouveaux développements, le Groupe est soumis à la réglementation thermique RT 2012 pour l'ensemble de ses typologies de projet. Cette réglementation encourage un mix énergétique plus équilibré en pénalisant l'énergie électrique peu émettrice de CO2 en période creuse mais très carbonée lors des périodes de pointe.

Les profils de consommation énergétique et les émissions de CO2 associées sont très différents en fonction de la typologie des projets, très stable sur une journée pour un actif commercial à très variable pour un immeuble de logement. La réalisation de simulations thermiques dynamiques (STD) permettant de calculer la totalité des besoins énergétiques d'un projet permet un travail approfondi et plus pertinent sur le mix énergétique et les émissions de CO2 associées.

Le Groupe systématise les études de faisabilité d'approvisionnement en énergie pour ses nouveaux projets neufs. Ces études ont pour objectif de favoriser l'installation d'équipements performants et d'énergies renouvelables, afin d'équiper ses projets de systèmes de production d'énergie peu carbonée et de limiter ainsi la contribution du Groupe au phénomène de changement climatique.

5.5.4 GESTION DES SOLS ET BIODIVERSITE

5.5.4.1 Gestion des sols et biodiversité activité promotion

5.5.4.1.1 Gestion des sols activité promotion

La recherche et l'optimisation de fonciers font partie intégrante de l'activité de promotion d'Altarea Cogedim. Le Groupe se positionne en faveur d'une utilisation des sols raisonnée pour ses opérations de logements, bureaux, hôtels et commerces, résultante d'un équilibre entre densité des programmes et préservation d'espaces verts libres.

Ainsi, les opérations de réhabilitation de bureaux représentent plus de 40% des opérations d'immobilier d'entreprise. D'une manière plus générale, la quasi-totalité des opérations tertiaires s'inscrit dans le cadre de projets de réhabilitations ou de requalifications de quartiers et zones d'aménagement. Lorsque la faisabilité d'une opération sur un bâtiment existant est à l'étude, différents scénarii sont imaginés (démolition-reconstruction, réhabilitation, restructuration lourde, ...). La solution la plus pertinente est choisie en fonction des contraintes technico-économiques du projet.

Pour les opérations de logements, une attention particulière est portée à la préservation des espaces verts. Au-delà de l'importance de limiter les surfaces imperméabilisées, ces espaces non bâtis sont un facteur de bien-être pour les occupants, notamment en zone urbaine.

5.5.4.1.2 Biodiversité activité promotion

Obligatoires dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme pour les projets tertiaires de taille significative, les études sur le respect et le maintien de la biodiversité sont approfondies dans le cadre des certifications environnementales.

En particulier, le recours à un écologue s'est généralisé pour les nouvelles opérations faisant l'objet d'une certification BREEAM®.

Ces études, menées par un écologue indépendant, permettent de prendre en compte la faune et la flore locale dans le cahier des charges transmis à l'équipe de maîtrise d'œuvre pendant la phase de programmation. Les recommandations de ces études permettent de préserver la biodiversité du site existant, parfois non bâti, en réintégrant dans le nouveau projet un nombre important d'espèces locales et initialement présentes sur une surface maximale. Ces espaces végétalisés recréés permettront de préserver des corridors écologiques pour les petites et grandes faunes.

5.5.5 TRAITEMENT ET RECYCLAGE DES DÉCHETS

5.5.5.1 Traitement et recyclage des déchets activité promotion

5.5.5.1.1 Déchets de chantier

Pour son activité de promotion, le Groupe impose un tri sélectif et un suivi précis des déchets de chantier par les entreprises de travaux pour l'ensemble des opérations tertiaires bénéficiant d'une certification, soit près de 99% (en surface) de sa production tertiaire. Une charte chantier Groupe a également été mise en œuvre en 2014 pour l'ensemble des nouvelles opérations de logement. Au-delà des aspects de limitation des nuisances liées au chantier, les chartes imposent des mesures tendant à limiter la production de déchets à la source, à identifier les déchets sur site, à assurer un suivi jusqu'à leur destination finale, et à réaliser une valorisation effective et efficace des déchets.

Pour ses nouveaux développements Commerce, Altarea Cogedim impose un taux minimal de valorisation des déchets de chantier (hors déchets de démolition) à l'ensemble des entreprises de travaux. Ces objectifs sont définis en amont des projets par les AMO Environnement, sur la base de l'estimatif des quantités et types de déchets produits, et en analysant les filières de valorisation à proximité du site. Il est néanmoins courant que le taux de valorisation réel dépasse l'objectif fixé. En 2015, le taux de valorisation réel des déchets de chantier (pondéré surface) est de 91% pour les opérations en cours de travaux ou livrées (représentant 132 043 m²).

D'autre part, en immobilier d'entreprise, les réhabilitations représentent plus de 40% des projets. En réutilisant les structures des bâtiments existants, le Groupe limite ainsi considérablement sa production de déchets.

5.5.5.1.2 Tri sélectif

Pour ses nouvelles réalisations et dans le cadre des certifications environnementales visées (Habitat & Environnement, NF Démarche HQE[®], BREEAM[®]), le Groupe met systématiquement en place des équipements et des espaces permettant aux futurs utilisateurs et exploitants la réalisation d'un tri sélectif facilité.

5.5.6 GESTION DE L'EAU

5.5.6.1 Gestion de l'eau activité promotion

En amont de ses nouveaux projets, Altarea Cogedim réalise systématiquement une analyse de site permettant d'identifier les contraintes (débits de fuites, infiltration,...) et les opportunités (récupération d'eau, noues...) de chaque site. Les conclusions de ces analyses sont alors intégrées dans le programme environnemental de chaque projet.

Au moment de la conception, les projets du Groupe intègrent de manière quasi-systématique des équipements permettant de limiter l'impact du projet sur le cycle de l'eau, et de maîtriser sa consommation d'eau potable. En particulier pour ses projets commerciaux, consommateurs d'espace par nature, Altarea Cogedim intègre dès la phase de conception des solutions techniques (béton drainant, places de parking végétalisées, espaces verts...) limitant l'imperméabilisation des sols, et réalise des bassins de rétention de manière à limiter le ruissellement de l'eau et la saturation des réseaux locaux. Pour éviter les phénomènes de pollution de l'eau, le Groupe se conforme aux réglementations locales en vigueur pour l'installation de dispositifs techniques de prétraitement des eaux avant rejet. D'autre part, tous les projets commerciaux du Groupe intègrent des équipements de récupération d'eau de pluie pour l'arrosage, le nettoyage des sols et le remplissage des systèmes de sécurité-incendie. De même, tous les nouveaux développements commerciaux intègrent des équipements sanitaires hydro-économiques.

D'autre part, en phase de réalisation, Altarea Cogedim impose systématiquement aux entreprises de travaux le comptage et le suivi des consommations d'eau. Un tel dispositif est mis en œuvre pour :

- 99% des projets tertiaires (commerces, bureaux, hôtels) ;
- 100% des projets logements faisant l'objet d'une certification NF HQE® et 100% des nouveaux projets logements initiés à partir de 2014.

5.5.7 AUTRES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

5.5.7.1 Gestion des matières premières

Afin de limiter les consommations de ressources induites par ses activités, Altarea Cogedim développe des projets dont l'obsolescence technique et fonctionnelle est minimisée. Les réhabilitations et les restructurations, plus vertueuses en termes d'utilisation des ressources que les constructions neuves, représentent par exemple plus de 40% des opérations d'immobilier d'entreprise.

D'autre part, le Groupe prescrit des systèmes et matériaux durables, facilement exploitables, maintenables et réparables. Lorsque cela est possible, les produits bénéficiant d'un label environnemental et les produits issus de recyclage et recyclables sont privilégiés. Les modes constructifs permettant une utilisation rationalisée des ressources, tels que la préfabrication et le calepinage sont de plus favorisés. Afin d'arbitrer les choix de procédés constructifs et de matériaux pour ses projets tertiaires, le Groupe a également la possibilité de réaliser des études en coût global et des analyses de cycle de vie

Altarea Cogedim s'emploie à utiliser de manière raisonnée les matières premières nécessaires au développement de ses activités. Lorsque cela est possible, les ressources bénéficiant d'un label de gestion responsable (type bois FSC / PEFC) sont ainsi privilégiées. L'action prioritaire d'Altarea Cogedim sur la gestion des matières premières se fait en faveur de la réduction de l'impact carbone des matériaux nécessaires à la réalisation de ses projets, mesuré notamment au travers des Bilans Carbone® construction pour les opérations de promotion.

5.5.7.2 Nuisances et pollutions en phase chantier

Dans le cadre de son activité de promotion, Altarea Cogedim tente de limiter au maximum les nuisances et pollutions engendrées par les activités de construction. A cet effet, une charte de chantier à faibles nuisances est systématiquement appliquée pour l'ensemble des opérations du Groupe. Les chartes chantier imposent des mesures tendant à limiter la pollution des sols, de l'eau et de l'air, ainsi que l'ensemble des nuisances visuelles et acoustiques liées au chantier.

5.5.7.3 Provision pour les autres impacts environnementaux

Les activités de promotion d'Altarea Cogedim ne sont pas soumises à une gestion des risques environnementaux nécessitant des investissements programmés afin de remettre en conformité réglementaire des équipements techniques ou des bâtiments. De ce fait, aucune provision ou garantie spécifique n'est mise en place par le Groupe.

5.6 METHODOLOGIES DE REPORTING

5.6.1 MÉTHODOLOGIE POUR LES INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

5.6.1.1 Sources de données

5.6.1.1.1 Sources de données du périmètre promotion

Les données utilisées pour le reporting et l'élaboration d'indicateurs environnementaux et sociétaux du périmètre promotion sont recueillies auprès de l'ensemble des filiales de Groupe. Ces données sont par la suite compilées puis vérifiées par la direction du développement durable pour chacune des opérations, sur la base d'éléments de preuve auditable :

- Pour les informations générales et administratives (date, adresse, surface) : arrêtés de permis de construire et déclaration d'achèvement de travaux,
- Pour les certifications environnementales : certificats des organismes certificateurs et résultats d'audits, bases de données Cerqual / Qualitel / Certivea / BRE, Fiches de données environnementales de l'AMO,
- Pour le niveau de performance énergétique : calculs réglementaires ou simulations thermiques dynamiques, résultats d'audit, bases de données Cerqual / Qualitel, Fiches de données environnementales de l'AMO,
- Pour la proximité aux transports en commun : plans indiquant la distance entre l'adresse de l'opération, telle qu'indiquée sur l'arrêté de permis de construire, et l'arrêt de transport en commun le plus proche.

5.6.1.1.2 Sources de données du périmètre corporate

Les données de consommation d'énergie et d'eau, ainsi que les émissions de CO₂ du siège social d'Altarea Cogedim sont fournies par le propriétaire du bâtiment.

Les données de production de déchets du siège social sont fournies par le prestataire en charge de leur collecte.

5.6.1.2 Méthodologie de calcul des émissions de gaz à effet de serre du Groupe

Pour chaque activité, les scopes 1 à 3 du Bilan Carbone® et du GHG Protocole sont pris en compte conformément au tableau ci-dessous. Ces postes sont génériques et sont précisés pour chaque activité dans les paragraphes ci-dessous.

Scope 1	Scope 2	Scope 3
<ul style="list-style-type: none">• Gaz et fioul utilisés par Altarea Cogedim• Déplacements professionnels en voiture de fonction• Fluides frigorigènes utilisés par Altarea Cogedim	<ul style="list-style-type: none">• Electricité et vapeur utilisées par Altarea Cogedim	<ul style="list-style-type: none">• Energie utilisée sur les chantiers et par les preneurs des centres commerciaux• Déplacements des prestataires, des preneurs, des visiteurs, et des salariés Altarea Cogedim hors voiture de fonction• Immobilisations• Achats (de matériaux de construction notamment)• Fret• Déchets et fin de vie des bâtiments construits• Fluides frigorigènes utilisés par les preneurs

5.6.1.2.1 Émissions de gaz à effet de serre du périmètre promotion

Les émissions du périmètre promotion ont été calculées à partir de Bilans Carbone® réalisés sur différentes typologies de bâtiments (commerce, bureau, hôtel, logement) développés par le Groupe. Ceux-ci intègrent la conception, la construction et la fin de vie future du bâtiment.

Les postes pris en compte sont les suivants : conception, énergie, déplacements des salariés d'Altarea Cogedim, déplacements des personnes externes, immobilisations, achats de matériaux, fret lié à ces matériaux, déchets de chantier, fluides frigorigènes et fin de vie du bâtiment.

Ces Bilans Carbone® constituent un échantillon représentatif de l'activité de promotion du Groupe, et sont extrapolés au prorata des surfaces totales construites en fonction de chaque typologie et spécificité de projets pour avoir les émissions correspondant à 100 % de l'activité de promotion.

5.6.1.2.2 Émissions de gaz à effet de serre du périmètre corporate

Les émissions du périmètre corporate ont été calculées selon la méthode Bilan Carbone®. Ont été considérées les activités des salariés du Groupe sur un an, au siège social et dans les filiales régionales françaises et italienne.

Les postes pris en compte sont les suivants : énergie, déplacements domicile-travail des salariés, déplacements professionnels des salariés, déplacements des visiteurs pour se rendre au siège et dans les filiales, immobilisations, achats tertiaires, fret liés à ces achats, déchets produits, et fluides frigorigènes.

5.6.1.3 Indicateurs environnementaux pour l'activité promotion

5.6.1.3.1 Niveaux de performance environnementale des nouveaux développements

Cette série d'indicateurs a comme objectif de mettre en valeur la généralisation d'une démarche environnementale pour une part importante de la production, et non uniquement pour une ou quelques opérations isolées. Les indicateurs relatifs aux logements sont calculés par rapport au nombre et ceux relatifs aux hôtels, commerces et bureaux sont calculés par rapport aux Surfaces Hors Œuvre Nette (SHON) pour les permis de construire soumis à la RT 2000 / RT 2005 ou aux Surfaces de Plancher (SDP) pour les permis de construire soumis à la RT 2012. L'indicateur publié dans le tableau de bord, par rapport à la surface, agrège les indicateurs logements, bureaux et commerces avec pour hypothèse une surface moyenne de logement de 63m²

Formule de calcul = Surface (HON ou SDP) ou nombre de logements certifiés ou en cours de certification / Surface totale (HON ou SDP) ou nombre de logements total

Les surfaces totales (HON ou SUP) de chaque typologie exprimées par type de certification environnementale (NF HQE®, H&E®, BREEAM®, LEED®) apportent un éclairage complémentaire sur les démarches environnementales engagées sur la production du Groupe.

5.6.1.3.2 Niveaux de performance énergétique des nouveaux développements

Cette série d'indicateurs montre la répartition par niveau de performance énergétique des nouveaux développements. Les classes énergétiques retenues sont celles qui viennent mesurer une amélioration par rapport au calcul réglementaire (RT 2005 / RT 2012) ou par rapport à une simulation thermique dynamique quand le calcul réglementaire n'est pas pertinent :

Conforme RT	RT-10%	RT-20%	RT-40%	RT-50% ou mieux
RT Existant	HPE	THPE	Effinergie+ (tertiaire)	Plan Climat (version RT 2005)
RT2000		Effinergie+ (logement)	Effinergie rénovation (tertiaire)	BBC-Effinergie
RT2005		Plan Climat (version RT 2012)		BEPOS Effinergie
RT2012				

Tableau de correspondance entre les labels et les niveaux de performance énergétique

L'indicateur publié dans le tableau de bord, par rapport à la surface, agrège les indicateurs logements, bureaux et commerces avec pour hypothèse une surface moyenne de logement de 63m².

Formule de calcul = Surface (HON ou SDP) ou nombre de logements d'un niveau de performance énergétique donné / Surface totale (HON ou SDP) ou nombre de logements total

5.6.2 MÉTHODOLOGIE POUR LES INDICATEURS SOCIÉTAUX

5.6.2.1 Relation clients

5.6.2.1.1 Indicateur de satisfaction client promotion logement

Dans le cadre des enquêtes, la satisfaction des clients est mesurée. La question posée relative au taux de recommandation posée à la personne interrogée est la suivante : « Recommanderiez-vous Cogedim à des amis ou à des collègues ? ». Chaque étude fait l'objet d'un rapport national et par filiale, et l'ensemble des notes des différentes études sont consolidées. Ces études ont débuté en 2015 et par conséquent ne permettent pas de disposer d'un historique permettant des comparaisons début 2016.

5.6.2.2 Contribution à l'emploi

En 2015, Altarea Cogedim a approfondi sa méthodologie de calcul pour quantifier son empreinte emploi élargie. Un outil a été mis en place, permettant une mise à jour annuelle sur la base d'extrapolations, tandis qu'une mise à jour approfondie est prévue tous les 3 ans environ. Deux périmètres sont comptabilisés :

- Les emplois indirects qui correspondent aux emplois supportés par les achats de biens et services réalisés par le Groupe chez ses fournisseurs et sous-traitants de rang 1 et 2 situés en France. Sont pris en compte, les achats de biens et services réalisés par les activités de promotion,
- Les emplois induits qui reposent sur la consommation des employés directs et indirects du groupe en France.

Fonctionnant en périmètre décalé, les indicateurs 2015 ont été calculés sur la base du volume d'achats de 2014. L'analyse de la répartition des achats par poste a été menée en 2013.

5.6.2.3 Niveaux de proximité des transports en commun des nouveaux développements

Ces indicateurs permettent de montrer un niveau général de proximité aux transports en commun (Bus, Tramway, Métro/RER, Train) par classe de distance (0 à 200m, 201m à 500m, plus de 500 m) pour les nouveaux développements. La ventilation des modes de transports les plus proches pour chaque typologie de projet permet d'apporter un éclairage complémentaire à l'information de proximité. Ces indicateurs ont pour objectif de montrer les alternatives en transports économiques et moins émetteurs de gaz à effet de serre que les utilisateurs des projets pourront utiliser.

Formule de calcul = Surface (HON ou SDP) ou nombre de logements par classe de distance aux transports en commun / Surface totale (HON ou SDP) ou nombre de logements total

Pour les immeubles de Logements, Bureaux & Hôtels, Centres Commerciaux et Lifestyle Centers, la distance comptabilisée est l'éloignement entre l'entrée de l'immeuble et l'arrêt de bus, de métro, de tramway, de RER ou de train le plus proche.

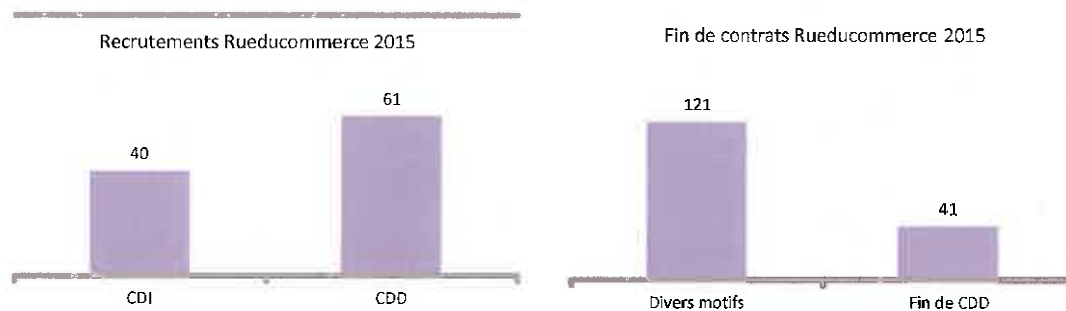
L'indicateur publié dans le tableau de bord, par rapport à la surface, agrège les indicateurs logements, bureaux, hôtels et commerces avec pour hypothèse une surface moyenne de logement de 63m².

5.6.3 INFORMATIONS RELATIVES A RUE DU COMMERCE

La cession des activités de e-commerce ayant eu lieu le 1^{er} janvier 2016, les informations relatives à RueduCommerce ne sont pas présentées dans ce présent rapport. Ce paragraphe présente de brefs éléments relatifs aux effectifs.

Les effectifs de Rue du commerce s'élevaient à 307 collaborateurs à fin décembre 2015, dont 272 collaborateurs en CDI et 35 collaborateurs enCDD

A titre d'information, les graphes ci-dessous présentent les mouvements de collaborateurs ayant eu lieu en 2015 au sein chez Rue du commerce :



5.7 TABLEAUX D'INDICATEURS

5.7.1 INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

5.7.1.1 Indicateurs énergie promotion

NOUVEAUX DEVELOPPEMENTS - REPARTITION PAR NIVEAU DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Codes GRI G4 - CRESS

Altarea, promoteur immobilier et commercial, se propose d'offrir à ses clients et investisseurs des logements et bureaux de haute performance énergétique. En 2015, Altarea a construit 14 369 m² de nouveaux logements et 298 816 m² de surfaces commerciales.

INDICATEUR	Réglementaire	Cep ≤ Cepmax - 10%	Cep ≤ Cepmax - 20%	Cep ≤ Cepmax - 30%	Cep ≤ Cepmax - 40%	Cep ≤ Cepmax - 50%
Commerce (m ²)	3.0%	4.0%	7.0%	19.0%	25.0%	41.0%
Bureau et Hôtel (m ²)	9.0%	0.0%	2.0%	11.0%	41.0%	37.0%
Total tourisme (commerce, bureau, hôtel) (m ²)	6.8%	1.7%	4.3%	14.0%	34.4%	38.8%
Surfaces totales (m ²)	52168	18269	32970	107763	265308	298816
Logements (nbr)	57.5%	5.5%	3.2%	0.0%	0.0%	32.8%
Nombre de logements (nbr)	14369	1384	795	0	0	8441

5.7.1.2 Indicateurs corporate

CORPORATE - CONSOMMATIONS ET RATIOS ÉNERGÉTIQUES POUR LE SIÈGE SOCIAL

Codes GRI G4 - CREN

Consommations énergétiques (EP) - EN 15502

Consommations énergétiques (EP) en kWh / m² / ETP

Définition : consommations d'énergie (EP) et équivalent temps plein (ETP) du siège social d'Altarea Cogedim

Dénominateur : Surface (EP) et (ETP) pour l'année 2015

	2010 EP	2011 EP	2012 EP	2013 EP	2014 EP	2015 EP	Variation 2010-2015	2015 EP	
Consommations totales	3.90	4.64	4.39	4.39	4.38	4.71	+20.5%	4.71	
RATIOS :									
	Consommations totales par m ²						489		226
	KWh / m ²								
	Consommations totales par équivalent temps plein						7 895		9 204
	KWh / ETP								

Mix énergétique 2015 EP

Réseau urbain
28%



Electricité
72%

CORPORATE - EMISSIONS DE GES ET RATIOS POUR LE SIÈGE SOCIAL

Codes GRI G4 - CRESS

Emissions directes et indirectes de GES - EN 15502 et EN 16

Emissions totales de GES par m² - CRE 3

Définition : Emissions de GES totales liées aux consommations d'énergie du siège social d'Altarea Cogedim

Dénominateur : Calculs établis sur la base de 9 631 m² et 596 ETP pour 2015

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Variation 2010- 2015	
Emissions totales de GES téqCO ₂	232	259	227	195	187	217	-5.4%	
RATIOS :								
	Emissions totales par m ²						23	-
	kgéqCO ₂ / m ²							
	Emissions totales par équivalent temps plein						364	-
	kgéqCO ₂ / ETP							

CORPORATE - CONSOMMATIONS D'EAU ET DECHETS GENERES POUR LE SIEGE SOCIAL

Consommations d'eau

Consommation d'eau (CPE) : 2010-2015

Unité de mesure : m³

Consommation d'eau (CPE) par m² et par collaborateur (CPE/m²)

Données consolidées d'eau (CPE) et par m² et par collaborateur (CPE/m²)

Déterminées à partir de données de consommation d'eau (CPE) et par m² et par collaborateur (CPE/m²)

EAU	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Variation 2010-2015
Consommations d'eau m ³	6 263	5 880	5 750	6 748	6 924	7 583	+21.1%

RATIOS :

Consommations d'eau par m ² l / m ²	787	-
Consommations d'eau par collaborateur l / ETP	12 723	-

DECHETS	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Variation 2010-2015
Déchets générés t	535	594	547	648	660	685	+28.0%

RATIOS :

Déchets générés par m ² kg / m ²	71	-
Déchets générés par équivalent temps plein kg / ETP	1 149	-

Répartition par type de déchets



5.7.2 INDICATEURS SOCIAUX

Périmètre concerné : Collaborateurs en CDI et en CDD du groupe au 31/12/15

REPRESENTATIVITE, DIVERSITE, DIALOGUE SOCIAL

RECRUTER ET MANAGER				Altareit
CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	2015
LA 1	Effectif total	Nombre de collaborateurs	nb	702
	Répartition par contrat	Nombre de collaborateurs en CDI	nb	672
		Nombre de collaborateurs en CDD	nb	30
	Répartition par sexe	Part des collaborateurs femmes	%	55%
		Part des collaborateurs hommes	%	45%
	Répartition par tranche d'âge	Part des collaborateurs de moins de 30 ans	%	15%
		Part des collaborateurs entre 30 et 50 ans	%	66%
		Part des collaborateurs de plus de 50 ans	%	20%
	Répartition par pays	Part des collaborateurs en France	%	100%
		Part des collaborateurs en Italie	%	0%
		Part des collaborateurs en Espagne	%	0%
		Part des collaborateurs au Luxembourg	%	0%
	Répartition par statut	Part des collaborateurs cadres	%	75%
		Part des collaborateurs non-cadres	%	25%
Embauches	Recrutements (CDI) au cours de la période	nb	140	
	Recrutements (CDD) au cours de la période	nb	49	
	Part des recrutements cadres	%	66%	
	Part des recrutements non-cadres	%	34%	
Départ	Nombre de licenciements	nb	10	
	Taux de départ : Nombre de départs au cours de la période / effectif moyen	%	18%	
	Taux de départ cadres	%	17%	
	Taux de départ non-cadres	%	23%	
LA 2	Motifs de départ	Interruption de la période d'essai	%	7%
		Fin de CDD	%	34%
		Fin contrat divers	%	1%
		Rupture anticipée CDD (salarié et employeur)	%	0%
	Démissions	%	31%	
	Licenciements	%	8%	
	Mises ou Départs en retraite ou en préretraite	%	1%	
	Rupture commun accord CDD	%	0%	
Rupture conventionnelle	%	15%		

RECRECUTER ET MANAGER				
CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	2015
LA 1	Organisation du temps de travail	Effectif (CDI + CDD) en ETP (équivalent temps plein)	nb	663
		Nombre d'heures théoriques travaillées	heure	969711
		Nombre d'heures de recours à l'intérim	heure	19077
		Nombre d'heures supplémentaires effectuées	heure	102

RESPECTER LA DIVERSITE				
CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	2015
LA 13	Egalité Homme - Femme	Part des femmes dans l'effectif total	%	55%
		Part des femmes parmi les cadres	%	42%
		Part des femmes qui sont cadres	%	57%
		Part des femmes qui sont non-cadres	%	93%
		Part des membres du comité de direction élargi qui sont des femmes	%	21%
	Handicap	Part des départs qui concernent des femmes	%	53%
		Nombre de collaborateurs qui ont signalés être atteints de handicaps	nb	5
Lutte contre les discriminations	Nombre de stagiaires période	nb	39	
	Nombre de contrats d'alternance période	nb	92	

DIALOGUER AVEC LES REPRESENTANTS DU PERSONNEL				
CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	2015
LA 6	Organisation du dialogue social	Nombre de représentants du personnel (CP + CE)	nb	23
LA 4	Accords collectifs	Part de collaborateurs couverts par une convention collective (%)	%	97%

REMUNERATION ET DEVELOPPEMENT DES COMPETENCES

ASSOCIER LES COLLABORATEURS AUX RESULTATS				
CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	2015
LA 14	Rémunération fixe*	Rémunération moyenne annuelle brute des cadres - hors rémunération variable et hors cotisations patronales	€	57482
		Rémunération moyenne annuelle brute des non-cadres - hors rémunération variable et hors cotisations patronales	€	33802
		Rémunération moyenne annuelle brute des cadres - hors rémunération variable et hors cotisations patronales	€	68327

*hors Directoire Cogedim pour 2015

DEVELOPPER LES COMPETENCES				
CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	2015
LA 10	Budget	Dépenses totales de formation	k€	978
		Dépenses moyennes de formation par effectif formé	k€	2
		Taux d'investissements en formation	%	2%
	Heures de formation	Nombre d'heures moyen par collaborateur par an (porté au moins une formation)	nb	15
		Nombre d'heures moyen pour les cadres	nb	16
		Nombre d'heures moyen pour les non-cadres	nb	13
	Types de formation	Part du nombre d'heures de formation "technique et matière"	%	70%
		Part du nombre d'heures de formation "bureautique et informatique"	%	4%
		Part du nombre d'heures de formation "management et accompagnement"	%	24%
		Part du nombre d'heures de formation "soutien linguistique"	%	2%
Promotions	Part du nombre d'heures de formation "santé - sécurité"	%	0%	
	Nombre de collaborateurs qui ont bénéficié d'une promotion lors de la période	nb	64	
LA 11	Mobilités	Part de collaborateurs qui ont bénéficié d'une promotion lors de la période	%	10%
		Nombre de collaborateurs qui ont bénéficié d'une ou de plusieurs formes de mobilité lors de la période (mobilité géographique et/ou professionnelle et/ou inter-services/inter-groupe)	nb	63
		Part de collaborateurs qui ont bénéficié d'une ou de plusieurs formes de mobilité lors de la période	%	9%

SANTE ET SECURITE DES SALARIES

ASSURER LA SECURITE ET LA SANTE DES SALARIES							
CODE GRI	THEME	Indicateur	Unité	2014	2015	Variation	2015
LA 1	Absentéisme*	Taux d'absentéisme global	%	5.4%	6.2%	0.9%	6%
		Taux d'absentéisme ordinaire	%	4.2%	4.9%	0.7%	5%
		Taux d'absentéisme pour cause de maladie professionnelle	%	8.5%	9.7%	1.2%	8%
		Taux d'absentéisme global hors congés annuels et RTT	%	2.9%	3.4%	0.4%	3%
		Motifs	%	0.1%	0.7%	0.5%	1%
LA 9	CHSCT	Absence pour cause de maladie professionnelle	%	0.0%	0.0%	0.0%	0%
		Nombre de réunions du CHSCT (DP+CE)	nb	8	8	0	4
		Bilan des accords signés en matière de santé et sécurité au travail	nb	0	0	0	0
LA 7	Accidents du travail	Taux de fréquence des accidents du travail	%	0.00	3.56	3.56	5.5
		Taux de gravité des accidents du travail	%	0.01	0.06	0.05	0.1
		Nombre de maladies professionnelles déclarées (et reconnues) au cours de l'année	nb	0	0	0	0

* toute absence hors congé annuel et RTT

5.8 TABLES DE CONCORDANCE

1.1 Table de concordance Article 225 Grenelle II

SOCIAL

THEME	THEMATIQUE	CHAPITRE
Emploi	L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	5.4.1.1.1 La répartition de l'effectif
	Les embauches et les licenciements	5.4.1.1.2 La politique de recrutement
	Les rémunérations et leur évolution	5.4.2.1.3 Associer les collaborateurs aux résultats
Organisation du travail	L'organisation du temps de travail	5.4.1.1.3 L'organisation du temps de travail
	L'absentéisme	5.4.3.1 L'absentéisme
Relations sociales	L'organisation du dialogue social notamment les procédures d'informations et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	5.4.1.1.5 Le dialogue avec les représentants du personnel
	Les bilans des accords collectifs	5.4.1.1.5 Le dialogue avec les représentants du personnel
Santé et sécurité	Les conditions de santé et de sécurité au travail	5.4.3.1.1 Assurer la sécurité et la santé des salariés
	Le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	5.4.3.1.1 Assurer la sécurité et la santé des salariés
	Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	5.4.3.1 L'absentéisme
Formation	Les politiques mises en œuvre en matière de formations	5.4.2.1 Les politiques mises en œuvre en matière de formation
	Le nombre total d'heures de formation	5.4.2.1.1 Le nombre total d'heures de formation
Diversité et égalité des chances / égalité de traitement	La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	5.4.1.1.4 La politique en faveur de la diversité
	La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	5.4.1.1.4 La politique en faveur de la diversité
	La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de la lutte contre la discrimination	5.4.1.1.4 La politique en faveur de la diversité
Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'OIT relatives	Au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	5.4.1.1.5 Le dialogue avec les représentants du personnel
	A l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	5.4.1.1.5 Le dialogue avec les représentants du personnel
	A l'élimination du travail forcé ou obligatoire	5.4.1.1.5 Le dialogue avec les représentants du personnel
	A l'abolition effective du travail des enfants	5.4.1.1.5 Le dialogue avec les représentants du personnel

ENVIRONNEMENT

THEME	THEMATIQUE	CHAPITRE
Politique générale en matière environnementale	L'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales	5.1.2.1 Organisation et mode de gouvernance RSE
	Le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	5.1.2.2 Système de management général (SMG)
	Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	5.1.2.1 Organisation et mode de gouvernance RSE 5.1.2.2 Système de Management Général
	Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	6.11.3 : Risques sociaux et environnementaux
	Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit de nature à causer un préjudice à la société dans un litige cours	5.5.7.3 Provision pour les autres impacts environnementaux
Pollution et gestion des déchets	Les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	5.5.4 Gestion des sols et biodiversité
	Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	5.5.5 Traitement et recyclage des déchets
	La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	5.3.1.2.3 Confort acoustique et 5.5.7.2 Nuisances et pollutions en phase chantier
Utilisation durable des ressources	La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	5.5.6 Gestion de l'eau
	La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	5.5.7.1 Gestion des matières premières
	La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique	5.5.2 Maîtrise de l'énergie
	Les recours aux énergies renouvelables	5.5.2 Maîtrise de l'énergie
Changement climatique	L'utilisation des sols	5.5.4 Gestion des sols et biodiversité
	Les rejets de gaz à effet de serre	5.5.3 Emissions de GES et impact carbone
Protection de la biodiversité	L'adaptation aux conséquences du changement climatique	5.5.3.1.3 Anticiper et s'adapter au changement climatique
	Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	5.5.4 Gestion des sols et biodiversité

SOCIÉTAL

THEME	THEMATIQUE	CHAPITRE
Impact territorial, économique et social de l'activité de la société	En matière d'emploi et de développement régional	5.3.4 Contribution à l'emploi
	Sur les populations riveraines ou locales	5.3.4 Contribution à l'emploi
Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations	Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations	5.3.4 Contribution à l'emploi 5.1.3.3 Relation avec les parties prenantes
Les actions de partenariat ou de mécénat	Les actions de partenariat ou de mécénat	5.3.6 Mécénat et partenariat
Sous-traitance et fournisseurs	La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	5.3.5 Politique d'achats
	L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale	5.3.5 Politique d'achats
Loyauté des pratiques	Les actions engagées pour prévenir la corruption	5.3.3 Ethique professionnelle
	Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	5.3.1 Relations clients et utilisateurs
Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme	Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme	5.4.1.1.5 Le dialogue avec les représentants du personnel

5.9 RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES CONSOLIDEES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION

Altareit

Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux Actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant accrédité par le COFRAC³⁷ sous le numéro 3-1050 et membre du réseau de l'un des commissaires aux comptes de la société Altareit, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2015, présentées dans le chapitre 5 « Responsabilité Sociale d'Entreprise » du rapport de gestion, ci-après les « Informations RSE », en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce.

Responsabilité de la société

Il appartient à la gérance d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce, conformément aux référentiels utilisés par la société, composés des référentiels de reporting environnemental, social et sociétal de la société Altarea et applicable à la société Altareit dans leurs versions datées de décembre 2015 (ci-après les « Référentiels ») dont un résumé figure en introduction du chapitre 5.2.2 « Périmètres de reporting et référentiels » du rapport de gestion et disponibles sur demande au siège de la société.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le Code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes professionnelles et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R. 225-105 du Code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère, conformément aux Référentiels (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

³⁷ Portée d'accréditation disponible sur www.cofrac.fr

Nos travaux ont été effectués par une équipe de cinq personnes entre octobre 2015 et mars 2016 pour une durée d'environ six semaines.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes professionnelles applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000³⁸.

1. Attestation de présence des Informations RSE

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du Code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R. 225-105 alinéa 3 du Code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la société ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 du Code de commerce et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du même code, avec les limites précisées dans la note méthodologie présentée au chapitre 5.6 du rapport de gestion.

Sur la base de ces travaux et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons mené une dizaine d'entretiens avec huit personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des directions développement durable, ressources humaines, technique, contrôle de gestion, en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- d'apprécier le caractère approprié des Référentiels au regard de leur pertinence, leur exhaustivité, leur fiabilité, leur neutralité et leur caractère compréhensible, en prenant en considération les bonnes pratiques du secteur ;
- de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes³⁹.

³⁸ ISAE 3000 – Assurance engagements other than audits or reviews of historical information

³⁹ Informations environnementales et sociétales

Indicateurs : la part des surfaces certifiées ou en cours de certification environnementale (système de management environnemental), la part des sites à moins de 500 mètres d'un réseau de transport (insertion urbaine);

Informations qualitatives : la politique générale en matière d'environnement (l'organisation, les démarches d'évaluation ou de certification), les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables, la gestion des déchets, la gestion des sols et biodiversité, l'impact territorial (emploi directs, indirects, induits et diffus), la satisfaction client, l'éthique professionnelle, la démarche achats responsables.

- au niveau de l'entité consolidante et des différentes activités (promotion et e-commerce), nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions, etc.), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- pour les informations environnementales et sociétales, les échantillons ainsi sélectionnés représentent environ 10 à 15% du nombre de logements et la majorité des bureaux. Les justificatifs relatifs aux informations sociales de la société sont accessibles à son siège.

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément aux Référentiels.

Observations

Sans remettre en cause la conclusion ci-dessus, nous attirons votre attention sur le fait que, comme précisé en préambule du rapport, certaines informations, notamment celles relatives à l'organisation et à la stratégie RSE ne sont présentées que sur le périmètre du groupe Altarea, comprenant, en plus des activités de la société Altareit, les activités de foncière. Les effectifs du périmètre de la société Altareit représentent 67 % des effectifs du groupe Altarea.

Paris-La Défense, le 15 mars 2016

L'Organisme Tiers Indépendant
ERNST & YOUNG et Associés

Eric Duvaud
Associé développement durable

Bruno Perrin
Associé

Informations sociales

- Indicateurs : l'effectif total, le taux d'absentéisme et le nombre moyen d'heures de formations par collaborateur formé.
- Informations qualitatives : l'emploi, les mouvements, la santé-sécurité au travail, la politique formation, la diversité.

INFORMATIONS GÉNÉRALES

6.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE ET RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES	219
6.1.1 Responsable du document de référence	219
6.1.2 Attestation du responsable du document de référence	219
6.1.3 Responsables du contrôle des comptes	219
6.1.4 Consultation des documents	220
6.1.5 Informations accessibles au public.....	220
6.2 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL SUR L'EMETTEUR ET SON CAPITAL.....	220
6.2.1 Renseignements de caractère général sur l'émetteur	220
6.2.2 Renseignements de caractère général concernant le capital	224
6.2.3 Instruments financiers non représentatifs du capital social autres que ceux donnant accès au capital.....	238
6.3 MARCHÉ DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	238
6.4 POLITIQUE DE DIVIDENDES.....	240
6.4.1 Dividendes distribués au cours des trois exercices précédents	240
6.4.2 Politique de distribution	240
6.4.3 Dépenses et charges de l'article 39-4 du Code Général des impôts.....	240
6.5 INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT DE LA SOCIÉTÉ	240
6.6 CONVENTIONS CONCLUES ENTRE UN DIRIGEANT OU UN ACTIONNAIRE SIGNIFICATIF ET DES FILIALES DE LA SOCIÉTÉ	241
6.7 INFORMATION SUR LES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES	241
6.8 ÉVÉNEMENTS RÉCENTS ET LITIGES	242
6.9 INFORMATIONS DE NATURE À INFLUENCER LES AFFAIRES OU LA RENTABILITÉ DE LA SOCIÉTÉ	242

6.10 SITUATION CONCURRENTIELLE.....	242
6.11 FACTEURS DE RISQUES	243
6.11.1 risques inhérents aux activités d'Altareit	243
6.11.2 Risques juridiques, réglementaires, fiscaux et assurances	245
6.11.3 Risques sociaux et environnementaux	245
6.11.4 Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altareit.....	246
6.11.5 Risques de conflits d'intérêts.....	247
6.12 ORGANIGRAMME SIMPLIFIE.....	248
6.12.1 L'émetteur et son groupe	248
6.12.2 Filiales importantes	249
6.13 HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE.....	249
6.14 RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT	250

6.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE ET RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES

6.1.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

La société Altafi 2, sise 8 avenue Delcassé – 75008 Paris, représentée par son Président Monsieur Alain Taravella, gérante d'Altareit (ci-après la « **Société** »).

6.1.2 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant au paragraphe 2 présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document.

Le rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés relatifs à l'exercice 2013 contient une observation portant sur des changements de méthodes comptables intervenus.

Le Gérant

société Altafi 2

Représentée par son Président Alain Taravella

6.1.3 RESPONSABLES DU CONTRÔLE DES COMPTES

6.1.3.1 Commissaires aux Comptes titulaires

- Cabinet AACE Île-de-France
Membre français de Grant Thornton International
100, rue de Courcelles – 75017 Paris
Représenté par Monsieur Michel Riguelle
Date de début de mandat : 7 mai 2014
Durée du mandat : six exercices
Mandat expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2019

- Cabinet Ernst & Young Audit
Tour First – 1 Place des Saisons
92400 Courbevoie
Représenté par Monsieur Jean-Roch Varon
Date de début de mandat : 7 mai 2014
Durée du mandat : six exercices
Mandat expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2019

6.1.3.2 Commissaires aux Comptes suppléants

- Cabinet Grant Thornton
100, rue de Courcelles – 75017 Paris
Date de début de mandat : 7 mai 2014
Durée du mandat : six exercices
Mandat expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2019
- Auditex
Tour First – 1 Place des Saisons
92400 Courbevoie
Date de début de mandat : 7 mai 2014
Durée du mandat : six exercices

Mandat expirant à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2019

Les Commissaires aux Comptes sont membres de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes.

6.1.4 CONSULTATION DES DOCUMENTS

Le soussigné atteste et déclare que les documents suivants peuvent, le cas échéant, être consultés sur support physique ou par voie électronique, au siège social de la Société, 8 avenue Delcassé – 75008 Paris, les jours ouvrables et pendant les heures de bureaux :

- les statuts à jour de la Société ;
- tous rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, dont une partie est incluse ou visée dans le document de référence;

- les informations financières historiques de la Société et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédant la publication du document de référence.

Le Gérant
société Altafi 2
Représentée par son Président
Monsieur Alain Taravella

6.1.5 INFORMATIONS ACCESSIBLES AU PUBLIC

L'information réglementée peut être consultée sur le site Internet de la société Altarea (<http://www.altareacogedim.com>) dans la partie « Finance », en cliquant sur l'onglet « Informations réglementées Altareit ». Cette information est diffusée auprès du public et déposée auprès de l'AMF par l'intermédiaire du diffuseur professionnel Les Echos Comfi sur le site Internet duquel elle peut également être consultée (<http://www.lesechos-comfi.fr>).

6.2 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL SUR L'EMETTEUR ET SON CAPITAL

6.2.1 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL SUR L'EMETTEUR

6.2.1.1 Dénomination sociale (article 3 des statuts)

La dénomination sociale de la Société est : Altareit.

6.2.1.2 Forme juridique – législation applicable (article 1 des statuts)

Altareit a été constituée initialement sous la forme d'une Société anonyme française. Elle a été transformée en société en commandite par actions par décision de l'assemblée générale mixte du 2 juin 2008. Altareit est une société de droit français, régie notamment par les dispositions du livre II du Code de commerce.

Altareit est donc assujettie à la loi française.

6.2.1.3 Législation particulière applicable

Altareit n'est soumise à aucune législation ou réglementation particulière.

6.2.1.4 Siège social (article 4 des statuts)

Le siège social d'Altareit est situé 8, avenue Delcassé – 75008 Paris.

Les coordonnées téléphoniques du siège social sont le 00 33 (0) 1 44 95 88 10 et le 00 33 (0) 1 56 26 24 00.

Altareit est hébergée par sa sous-filiale Cogedim Gestion, qui est elle-même titulaire d'un bail commercial pour les locaux du 8 avenue Delcassé à Paris 8^{ème}.

6.2.1.5 Date de constitution et durée (article 5 des statuts)

La société a été constituée le 16 juin 1955 et, conformément aux dispositions de l'article 5 de ses statuts, a une durée de 99 ans à partir de son immatriculation, intervenue le 19 août 1955, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

6.2.1.6 Objet social (article 2 des statuts)

La société a pour objet :

- à titre principal :
 - l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles, y-compris par voie de bail à construction ou de crédit-bail, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers,
 - la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles,
 - l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers,
 - la détention de participations dans des personnes visées à l'article 8 et aux paragraphes 1, 2 et 3 de l'article 206 du Code général des impôts, et plus généralement la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés ainsi que la prise de participation dans toutes autres sociétés créées ou groupements, créés ou à créer et notamment toute holding de participation.
- à titre accessoire, la prise à bail de tous biens immobiliers,
- à titre exceptionnel, l'aliénation notamment par voie de cession, d'apport et de fusion des actifs de la société.
- et plus généralement toutes opérations immobilières, mobilières, civiles, commerciales, industrielles ou financières jugées utiles pour le développement de l'objet précité ou susceptibles d'en faciliter l'exercice, notamment par le recours à l'emprunt et la constitution corrélative de toutes garanties et sûretés.

6.2.1.7 Registre du commerce et des sociétés

La Société est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 552 091 050.

Le numéro Siret de la Société est 552 091 050 00096 et son code activité est 6820B.

6.2.1.8 Consultation des documents juridiques

Les documents juridiques relatifs à la Société devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation en vigueur peuvent être consultés au siège social de la Société 8, avenue Delcassé - 75008 Paris ainsi que sur le site Internet de la société Altarea comme que ci-avant indiqué au § 6.1.5.

6.2.1.9 Exercice social (article 28 des statuts)

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

6.2.1.10 Répartition statutaire des bénéfices (article 29 des statuts) et du boni de liquidation éventuel (article 30 des statuts)

- Le bénéfice distribuable tel qu'il est défini par la loi est à la disposition de l'assemblée générale. Celle-ci décide souverainement de son affectation ; elle peut, en totalité ou pour partie, l'affecter à tous fonds de réserves générales ou spéciales, le reporter à nouveau ou le distribuer aux actionnaires.

L'assemblée générale peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition, dans la mesure où la loi le permet.

L'assemblée générale ordinaire, statuant sur les comptes de l'exercice peut accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende mis en distribution une option entre le paiement du dividende, soit en numéraire, soit en actions ordinaires, ces titres étant émis par la Société, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

L'associé commandité a droit à un dividende précipitaire équivalent à 1,5% du dividende annuel mis en distribution.

Hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux actionnaires lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient à la suite de celle-ci inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la loi ne permet pas de distribuer.

Le tout, sous réserve de la création d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote.

- En cas de liquidation de la Société, le produit net de la liquidation, après règlement du passif, sera réparti entre les associés commanditaires et les associés commandités à concurrence de 98,5% aux associés commanditaires et à concurrence de 1,5% aux associés commandités.

6.2.1.11 Assemblées générales (article 25 des statuts)

CONVOCATION

Les assemblées générales des actionnaires sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi.

Le recours à la télécommunication électronique sera également possible pour la convocation des actionnaires après accord préalable et écrit de ceux-ci.

Les réunions ont lieu soit au siège social, soit dans un autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

REPRESENTATION

Tout actionnaire peut participer personnellement ou par mandataire aux assemblées générales, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, sur justification de son identité et de la propriété de ses actions sous la forme d'une inscription en compte de ses actions, à son nom ou au nom de l'intermédiaire inscrit pour son compte, dans les délais et les conditions prévus par la loi et les règlements. Toutefois, la gérance peut abréger ou supprimer les délais prévus par la loi, à condition que ce soit au profit de tous les actionnaires.

Les personnes morales participent aux assemblées par leurs représentants légaux ou par

toute personne désignée à cet effet par ces derniers.

L'assemblée générale mixte du 5 juin 2015 a modifié l'article 25.2 des Statuts de la Société intitulé « Représentation » pour sa mise en conformité avec les dispositions du Décret n° 2014-1466 du 8 décembre 2014. Le délai d'enregistrement en compte des titres d'un actionnaire a été ainsi ramené de trois (3) à deux (2) jours.

DROIT DE VOTE DOUBLE

L'assemblée générale mixte des actionnaires du 5 juin 2015 a, sur proposition de la Gérance et recommandation du Conseil de Surveillance, voté l'exclusion des droits de vote doubles au profit des actionnaires inscrits en nominatif depuis plus de deux ans et modifié l'article 25 des Statuts par adjonction d'un article 25.6 intitulé « Droit de vote – Voix » aux termes duquel :

« Sous réserve des dispositions de la loi et des statuts, le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix. Faisant application de la faculté prévue à l'article L.225-123 du Code de commerce, il ne sera pas conféré de droit de vote double aux actions entièrement libérées et pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au nom du même associé commanditaire. »

VOTE PAR CORRESPONDANCE ET VIDEOCONFERENCE

Le vote par correspondance s'exerce selon les conditions et modalités fixées par les dispositions législatives et réglementaires.

Les actionnaires peuvent participer et voter à toute assemblée par visioconférence ou tout moyen électronique de télécommunication permettant leur identification dans les conditions légales et réglementaires, à l'exception de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes annuels.

PRESIDENCE – BUREAU

Les assemblées sont présidées par le gérant ou l'un des gérants, s'ils sont plusieurs. Si l'assemblée est convoquée par le conseil de surveillance, elle est présidée par le président de ce conseil, ou l'un

de ses membres désignés à cet effet. A défaut, l'assemblée élit elle-même son président.

Les procès-verbaux d'assemblées sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la loi.

FORME DES ACTIONS (ARTICLE 10 DES STATUTS)

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

La conversion des actions du nominatif au porteur et réciproquement s'opère conformément à la législation en vigueur. Nonobstant la disposition qui précède, les actions sont nominatives dans tous les cas prévus par la loi.

Les actions partiellement libérées ne peuvent revêtir la forme au porteur qu'après leur complète libération.

La propriété des actions résulte de leur inscription, dans les conditions et suivent les modalités prévues par la loi, en compte individuel d'actionnaires, soit chez l'émetteur ou son mandataire pour les actions nominatives, soit chez des intermédiaires financiers habilités pour les actions au porteur. A la demande de l'actionnaire, une attestation d'inscription en compte lui sera délivrée par la Société ou l'intermédiaire financier habilité.

L'inobservation par les détenteurs de titres ou les intermédiaires de leur obligation de communication des renseignements visés ci-dessus peut, dans les conditions prévues par la loi, entraîner la suspension voire la privation du droit de vote et du droit au paiement du dividende attachés aux actions.

La Société est en droit de demander, à tout moment, et à ses frais, à l'organisme chargé de la compensation des titres, le nom, ou s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres de la Société conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux, et le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés.

Toute action est indivise à l'égard de la Société.

Les copropriétaires d'actions indivises sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux ou par un mandataire unique. En cas de désaccord, le mandataire est désigné, à la requête du

copropriétaire le plus diligent, par ordonnance du président du tribunal de commerce statuant en référé.

NEGOCIABILITE DES ACTIONS (ARTICLE 11 DES STATUTS)

Les actions sont librement négociables, sauf dispositions légales, réglementaires ou statutaires contraires.

FRANCHISSEMENTS DE SEUILS STATUTAIRES – OBLIGATIONS DE DECLARATION (ARTICLE 12 DES STATUTS)

Outre les obligations légales de déclaration des franchissements de seuils, les statuts prévoient que toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert qui vient à détenir ou qui cesse de détenir une fraction du capital, des droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital de la Société égale ou supérieure à un pour cent (1 %) ou un multiple de cette fraction jusqu'à 50 % du capital sera tenue de notifier à la Société par lettre recommandée, au plus tard le 4^{ème} jour de négociation suivant le franchissement de seuil, le nombre total d'actions, de droits de vote ou de titres donnant accès à terme au capital, qu'elle possède seule directement ou indirectement ou encore de concert.

À défaut d'avoir été déclaré dans les conditions ci-dessus, les titres qui constituent l'excédent de la participation sont privés de droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification, si le défaut a été constaté et si un ou plusieurs actionnaires détenant au moins un pour cent (1 %) du capital en font la demande dans les conditions prévues par la loi. Dans les mêmes conditions, les droits de vote attachés à ces actions et qui n'ont pas été régulièrement déclarés ne peuvent être exercés ou délégués par l'actionnaire défaillant.

6.2.2 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LE CAPITAL

6.2.2.1 Conditions auxquelles les statuts soumettent les modifications du capital et des droits respectifs des diverses catégories d'actions

Les statuts ne soumettent pas les modifications de capital à des conditions plus restrictives que les dispositions légales et ne définissent pas de catégories d'actions particulières.

6.2.2.2 Capital social (article 6 des Statuts)

À la date du présent document de référence, le capital social est fixé à la somme de 2.625.730,50 euros de nominal, divisé en 1.750.487 actions de 1,50 euros de nominal, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

6.2.2.3 Autorisations portant sur le capital Opérations intervenues sur le capital

Aucune opération n'est intervenue sur le capital de la Société au cours des trois derniers exercices.

Attributions gratuites d'actions

La Société n'a attribué aucun titre de son capital social dans la cadre de plans d'attribution d'actions.

En revanche et ainsi que mentionné en § 3.6. note 6.1.1 des comptes consolidés, les salariés de ses

filiales bénéficient de plans d'actions gratuites portant sur des titres de la société Altarea.

Bons de souscription d'achat d'options en circulation

Il n'existe aucun bon de souscription d'achat d'options de la Société en circulation au 31 décembre 2015 tout comme au 31 décembre 2014.

Informations sur les titres d'autocontrôle

Le prix de revient des actions propres (affectées en totalité à un contrat de liquidité) est de 50 milliers d'euros pour 302 titres au 31 décembre 2015, contre 65 milliers d'euros pour 430 titres au 31 décembre 2014 ainsi que mentionné en § 3.6. note 6.1.1 des comptes consolidés

Conformément aux dispositions de l'article L 225-100 du Code de commerce, les tableaux ci-après récapitulent les délégations en cours de validité au cours de l'exercice 2015, qui avaient été conférées à la gérance par les assemblées générales mixtes des actionnaires du 7 mai 2014 et du 5 juin 2015 et leur utilisation au cours de l'exercice écoulé.

Il est rappelé que chaque assemblée générale mixte conférant des autorisations et des délégations à la gérance annule toutes les autorisations et délégations précédentes ayant le même objet.

(A) AUTORISATIONS CONFEREES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 7 MAI 2014 EN VIGUEUR JUSQU'A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 5 JUIN 2015

(i) Autorisations d'augmenter le capital

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2015
<p>Autorisation d'augmentations du capital en numéraire, pour une durée de 26 mois, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires pour l'émission (i) d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée pour un montant maximal de 50 millions d'euros (ii) ou à l'attribution de titres de créances pour un montant maximal de 200 millions d'euros.</p> <p>Articles L.225-127, L.225-128, L.225-129, L.225-129-2 et L.225-132, L.225-133, L.225-134, L.228-91, L.228-92 et L.228-93 du Code de commerce</p>	07/05/2014	N°15	26 mois (07/07/2016)	Aucune
<p>Autorisation d'augmentations du capital en numéraire, pour une durée de 26 mois, avec suppression du droit préférentiel de souscription pour (i) l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée pour un montant maximal de 50 millions d'euros, (ii) et/ou à l'attribution de titres de créances, pour un montant maximal de 200 millions d'euros, dans le cadre d'une offre au public.</p> <p>Articles L.225-127, L.225-128, L.225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-136 et suivants et L.225-148, L.225-91, L.228-92 et L.225-93 du Code de commerce</p>	07/05/2014	N°16	26 mois (07/07/2016)	Aucune
<p>Autorisation d'augmentations du capital en numéraire, pour une durée de vingt-six mois, avec suppression du droit préférentiel de souscription pour l'émission d'actions ordinaires et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée, pour un montant de cinquante millions d'euros, ou à l'attribution de titres de créances, pour un montant maximal de 200 millions d'euros, dans le cadre d'un placement privé.</p> <p>Articles L.225-127, L.225-128, L.225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-136 et suivants et L.228-91, L.228-92, L.228-93 du Code de commerce et L.411-2 II du Code monétaire et financier</p>	07/05/2014	N°17	26 mois (07/07/2016)	Aucune
<p>Autorisation d'augmentations du capital en numéraire, pour une durée de vingt-six mois, avec suppression du droit préférentiel de souscription en cas d'émission d'actions ordinaires et/ ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société avec fixation du prix d'émission selon les modalités fixées par l'Assemblée dans la limite de 10% du capital de la Société par an</p> <p>Articles L.225-136, L.225-136 1, R 225-119 du Code de commerce et L.411-2 du Code monétaire et financier</p>	07/05/2014	N°18	26 mois (07/07/2016)	Aucune

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2015
<p>Autorisation d'augmentations du capital, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation en cas de demandes de souscription excédant le nombre de titres proposés.</p> <p>Articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce</p>	07/05/2014	N°19	26 mois (07/07/2016)	Aucune
<p>Autorisation d'augmentations du capital, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital dans la limite de 10% du capital par an, avec suppression du droit préférentiel de souscription.</p> <p>Article L. 225-147 du Code de commerce</p>	07/05/2014	N°20	26 mois (07/07/2016)	Aucune
<p>Autorisation d'augmentations du capital, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ ou des valeurs donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée ou à l'attribution de titres de créances avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'actionnaires minoritaires de filiales en remploi du prix de cession de leur participation dans une société du Groupe Altareit ou personnes physiques ou morales effectuant le remploi du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers. Maximum 20 millions d'euros</p> <p>Articles L.225-129, L.225-129-2 à L.225-129-6, L.225-138, L.228-91, L.228-92 et L.228-93 et L.228-99 du Code de commerce</p>	07/05/2014	N°21	18 mois (07/10/2015)	Aucune
<p>Autorisation d'augmentations du capital en numéraire, pour une durée de vingt-six mois, avec suppression du droit préférentiel de souscription, à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société ou d'une société liée destinées à rémunérer des titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la Société pour un montant maximal de 50 millions d'euros.</p> <p>Articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-36, L.225-148 et L.228-91, L.228-91, L.228-92 et L.228-93 du Code de commerce.</p>	07/05/2014	N°22	26 mois (07/07/2016)	Aucune
<p>Fixation du plafond général des délégations de compétence à un montant nominal de 50 millions d'euros pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et de 200 millions d'euros pour les émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à un titre de créance</p>	07/05/2014	N°23	Se rapporte à chaque autorisation	Aucune

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2015
Autorisation d'augmentations du capital, pour une durée de vingt-six mois, par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes pour un montant nominal maximal de 50 Millions d'euros Articles L.225-129, L.225-129-2 et L.225-30 du Code de commerce	07/05/2014	N°24	26 mois (07/07/2016)	Aucune

(ii) Programme de rachat d'actions

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2015
Autorisation de procéder à l'achat par la Société de ses propres actions pour un prix maximum de 250 euros par action, soit pour un montant total maximum de 80 Millions d'euros	07/05/2014	N°13	18 mois (07/10/2015)	Aucune
Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions détenues par la Société par suite du rachat de ses propres titres	07/05/2014	N°14	26 mois (07/07/2016)	Aucune

(iii) Augmentations de capital réservées aux salariés et dirigeants

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2015
Autorisation d'augmentations du capital, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ ou valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société pour un maximum de 52.500 actions, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit des adhérents de Plan(s) d'Epargne d'Entreprise du Groupe Articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-38, L.225-138-1, L.228-91, L.228-92, L.225-129-6 du Code de commerce et L.3332-1 et suivants du Code du travail	07/05/2014	N°25	26 mois (07/07/2016)	Aucune
Autorisation, pour une durée de trente-huit mois, pour attribution gratuite d'actions au profit de salariés et/ou dirigeants mandataires sociaux de la Société ou d'entités liées dans la limite de 65.000 actions Articles L.225-197-1, L.225-97-2 du Code de commerce	07/05/2014	N°26	38 mois (07/07/2017)	Aucune
Autorisation, pour une durée de trente-huit mois, en vue de la mise en place de plans d'option d'achat d'actions au profit de salariés et/ou de dirigeants de la Société ou de sociétés liées, dans la limite du plafond global de la résolution n°26 Articles L.225-179, L.225-185, L. 225-180, L.225-177 et L.225-179, L 225-208 et L 225-209 du Code de commerce	07/05/2014	N°27	38 mois (07/07/2017)	Aucune

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2015
Autorisation, pour une durée de trente-huit mois, en vue de la mise en place de plans d'options de souscription d'actions dans la limite du plafond global de la résolution n°26 Articles L.225-177, L.225-185, L. 225-180, L.225-177 et L.225-179 du Code de commerce	07/05/2014	N°28	38 mois (07/07/2017)	Aucune
Autorisation à conférer à la gérance, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des bons de souscription d'actions (BSA), bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes (BSAANE) et/ou des bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes remboursables (BSAAR), s'imputant sur le plafond d'attribution gratuite d'actions, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes définie Articles L.225-129 à L.225-129-6, L.225-138 et L.228-91 et suivants du Code de commerce	07/05/2014	N°29	26 mois (07/07/2016)	Aucune

Les autorisations ci-dessus sont devenues caduques du fait de l'adoption, par l'assemblée générale mixte du 5 juin 2015, des résolutions portant sur le même objet.

(B) AUTORISATIONS CONFEREES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 5 JUIN 2015 EN COURS DE VALIDITE

(i) Autorisations d'augmenter le capital

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2015
Autorisation d'augmentations du capital en numéraire, pour une durée de vingt-six mois, pour l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'actions ordinaires et/ou titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée Articles L.225-127, L.225-128, L.225-129, L.225-129-2 et L.225-132, L.225-133, L.225-134, L.228-91, L.228-92 et L.228-93 du Code de commerce	05/06/2015	N°10	05/08/2017 (26 mois)	Aucune
Autorisation d'augmentations du capital en numéraire, d'une durée de vingt-six mois, pour l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital de la Société ou d'une société liée, dans le cadre d'une offre au public	05/06/2015	N°11	05/08/2017 (26 mois)	Aucune

Articles L.225-127, L.225-128, L. 225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-136 et suivants et L.225-148, L.225-91, L.228-92 et L.225-93 du Code de commerce				
Autorisation d'augmentations du capital en numéraire, pour une durée de vingt-six mois, pour l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, dans le cadre d'un placement privé Articles L.225-127, L.225-128, L.225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-136 et suivants et L.228-91, L.228-92, L.228-93 du Code de commerce et L.411-2 II du Code monétaire et financier	05/06/2015	N°12	05/08/2017 (26 mois)	Aucune
Autorisation d'augmentations du capital en numéraire, pour une durée de vingt-six mois, avec suppression du droit préférentiel de souscription, en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et de fixer le prix d'émission selon des modalités fixées par l'assemblée générale dans la limite de 10 % du capital de la Société par an Articles L.225-136, L.225-136 1, R 225-119 du Code de commerce et L.411-2 du Code monétaire et financier	05/06/2015	N°13	05/08/2017 (26 mois)	Aucune
Autorisation d'augmentations du capital, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation en cas de demandes de souscription excédant le nombre de titres proposés. Articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce	05/06/2015	N°14	05/08/2017 (26 mois)	Aucune
Autorisation d'augmentations du capital, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital dans la limite de 10% du capital par an, avec suppression du droit préférentiel de souscription. Article L. 225-147 du Code de commerce	05/06/2015	N°15	05/08/2017 (26 mois)	Aucune
Autorisation d'augmentations du capital, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créances avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'actionnaires minoritaires de filiales en emploi du prix de cession de leur participation dans une	05/06/2015	N°16	05/12/2016 (18 mois)	Aucune

société du groupe Altareit ou personnes physiques ou morales effectuant le rachat du prix de cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers ou de titres d'une société exerçant l'activité de promotion immobilière. Maximum 20 millions d'euros

Articles L.225-129, L.225-129-2 à L.225-129-6, L.225-138, L.228-91, L.228-92 et L.228-93 et L.228-99 du Code de commerce

Autorisation d'augmentations du capital en numéraire, pour une durée de vingt-six mois, avec suppression du droit préférentiel de souscription, à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, destinés à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la Société	05/06/2015	N°17	05/08/2017 (26 mois)	Aucune
---	------------	------	-------------------------	--------

Articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-36, L.225-148 et L.228-91, L.228-91, L.228-92 et L.228-93 du Code de commerce

Fixation du plafond général des délégations de compétence à un montant nominal de 50 millions d'euros pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et de 200 millions d'euros pour les émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à un titre de créance	05/06/2015	N°18	Se rapporte à chaque autorisation	Aucune
---	------------	------	-----------------------------------	--------

Autorisation d'augmentations du capital, pour une durée de vingt-six mois, par incorporation de réserves, bénéfices ou primes pour un montant nominal maximal de 50 Millions d'euros	05/06/2015	N°19	05/08/2017 (26 mois)	Aucune
--	------------	------	-------------------------	--------

Articles L.225-129, L.225-129-2 et L.225-30 du Code de commerce

(ii) Programme de rachat d'actions

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2015
Autorisation de procéder, pour une durée de 18 mois, à l'achat par la Société de ses propres actions au prix maximum unitaire de 250 euros par action et un montant total maximal de 80 Millions d'euros	05/06/2015	N°8	05/12/2016 (18 mois)	Aucune
Autorisation, pour une durée de vingt-six mois, de réduire le capital par annulation d'actions détenues par la Société par suite du rachat de ses propres titres	05/06/2015	N°9	05/08/2017 (26 mois)	Aucune

(iii) Augmentations de capital réservées aux salariés et dirigeants

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2015
<p>Autorisation d'augmentations du capital, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créance et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital de la Société pour un maximum de 52.500 actions avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des adhérents de Plan(s) d'Epargne d'Entreprise du Groupe</p> <p>Articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-38, L.225-138-1, L.228-91, L.228-92, L.225-129-6 du Code de commerce et L.3332-1 et suivants du Code du travail</p>	05/06/2015	N°20	05/08/2017 (26 mois)	Aucune
<p>Autorisation, pour une durée de trente-huit mois, de procéder à des attributions gratuites d'un maximum de 65.000 actions à émettre avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires ou d'actions existantes réservées aux dirigeants et aux salariés de la Société ou des sociétés liées</p> <p>Articles L.225-197-1, L.225-97-2 du Code de commerce</p>	05/06/2015	N°21	05/08/2018 (38 mois)	Aucune
<p>Autorisation, pour une durée de trente-huit mois, à l'effet de consentir des options d'achat d'actions au profit de salariés et/ou de dirigeants de la Société ou de sociétés liées, s'imputant sur le plafond d'attribution gratuite d'actions dans la limite du plafond global de la résolution n°21</p> <p>Articles L.225-179, L.225-185, L. 225-180, L.225-177 et L.225-179, L 225-208 et L 225-209 du Code de commerce</p>	05/06/2015	N°22	05/08/2018 (38 mois)	Aucune
<p>Autorisation, pour une durée de trente-huit mois, à l'effet de consentir, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, des options de souscription d'actions au profit de salariés et/ou de dirigeants de la Société ou de sociétés liées, s'imputant sur le plafond d'attribution gratuite d'actions de la résolution n°21</p> <p>Articles L.225-177, L.225-185, L. 225-180 et L.225-177 du Code de commerce</p>	05/06/2015	N°23	05/08/2018 (38 mois)	Aucune

Autorisations	Date A.G.	Résolution	Date d'expiration	Utilisation en 2015
Autorisation à conférer à la gérance, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'émettre des bons de souscription d'actions (BS), bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes (BSAANE) et/ou des bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes remboursables (BSAAR), s'imputant sur le plafond d'attribution gratuite d'actions, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes définie Articles L.225-129 à L.225-129-6, L.225-138 et L.228-91 et suivants du Code de commerce	05/06/2015	N°24	05/12/2016 (18 mois)	Aucune

Les autorisations ci-dessus deviendraient caduques du fait de l'adoption, par l'assemblée générale mixte du 15 avril 2016, de résolutions portant sur le même objet.

(C) AUTORISATIONS SOLLICITEES DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 15 AVRIL 2016

Les autorisations à consentir à la gérance ci-après sollicitées de la prochaine assemblée générale mixte du 15 avril 2016 annulent et remplacent, le cas échéant, les autorisations antérieurement consenties sur le même objet.

(i) Autorisations d'augmenter le capital

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital en numéraire, pour une durée de vingt-six mois, pour l'émission, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'actions ordinaires et/ou titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société ou d'une société liée Articles L.225-127, L.225-128, L.225-129, L.225-129-2 et L.225-132, L.225-133, L.225-134, L.228-91, L.228-92 et L.228-93 du Code de commerce	N°7	15/06/2018 (26 mois)
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital en numéraire, d'une durée de vingt-six mois, pour l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital de la Société ou d'une société liée, dans le cadre d'une offre au public Articles L.225-127, L.225-128, L. 225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-136 et suivants et L.225-148, L.225-91, L.228-92 et L.225-93 du Code de commerce	N°8	15/06/2018 (26 mois)

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
<p>Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital en numéraire, pour une durée de vingt-six mois, pour l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription, d'actions ordinaires et/ou de titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance, et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre, dans le cadre d'un placement privé</p> <p>Articles L.225-127, L.225-128, L.225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-136 et suivants et L.228-91, L.228-92, L.228-93 du Code de commerce et L.411-2 II du Code monétaire et financier</p>	N°9	15/06/2018 (26 mois)
<p>Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital en numéraire, pour une durée de vingt-six mois, avec suppression du droit préférentiel de souscription, en cas d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires et de fixer le prix d'émission selon des modalités fixées par l'assemblée générale dans la limite de 10 % du capital de la Société par an</p> <p>Articles L.225-136, L.225-136 1, R 225-119 du Code de commerce et L.411-2 du Code monétaire et financier</p>	N°10	15/06/2018 (26 mois)
<p>Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription dans le cadre d'options de surallocation en cas de demandes de souscription excédant le nombre de titres proposés.</p> <p>Articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce</p>	N°11	15/06/2018 (26 mois)
<p>Délégation de pouvoir à l'effet d'augmenter le capital, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet d'émettre des actions en rémunération d'apports en nature de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital dans la limite de 10% du capital par an, avec suppression du droit préférentiel de souscription.</p> <p>Article L. 225-147 du Code de commerce</p>	N°12	15/06/2018 (26 mois)
<p>Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital en numéraire, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créance et/ou des titres des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital à émettre de la Société, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit d'une catégorie de personnes</p> <p>Articles L.225-129, L.225-129-2 à L.225-129-6, L.225-138, L.228-91, L.228-92 et L.228-93 et L.228-99 du Code de commerce</p>	N°13	15/12/2016 (18 mois)
<p>Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital en numéraire, pour une durée de vingt-six mois, avec suppression du droit préférentiel de souscription, à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou donnant droit à l'attribution de titres de créances, destinés à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la Société</p> <p>Articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-135, L.225-36, L.225-148 et L.228-91, L.228-91, L.228-92 et L.228-93 du Code de commerce</p>	N°14	15/06/2018 (26 mois)

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Fixation du plafond général des délégations de compétence et de pouvoirs à un montant nominal de 50 millions d'euros pour les augmentations de capital par voie d'émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et de 200 millions d'euros pour les émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à un titre de créance	N°15	Se rapporte à chaque autorisation
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital, pour une durée de vingt-six mois, par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes pour un montant nominal maximal de 50 Millions d'euros	N°16	15/06/2018 (26 mois)
Articles L.225-129, L.225-129-2 et L.225-30 du Code de commerce		

(ii) Programme de rachat d'actions

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Autorisation de procéder, pour une durée de 18 mois, à l'achat par la Société de ses propres actions au prix maximum unitaire de 250 euros par action et un montant total maximal de 80 Millions d'euros	N°5	15/12/2016 (18 mois)
Autorisation, pour une durée de vingt-six mois, de réduire le capital par annulation d'actions détenues par la Société par suite du rachat de ses propres titres	N°6	15/06/2018 (26 mois)

(iii) Augmentations de capital réservées aux salariés et dirigeants

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
Délégation de compétence à l'effet d'augmenter le capital, pour une durée de vingt-six mois, à l'effet, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'émettre des actions et/ou des titres de capital donnant accès à d'autres titres de capital ou à l'attribution de titres de créance et/ou des valeurs mobilières donnant accès à des titres de capital de la Société pour un montant maximum de cent mille euros avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit des adhérents de Plan(s) d'Epargne d'Entreprise du Groupe	N°17	15/06/2018 (26 mois)
Articles L.225-129, L.225-129-2, L.225-38, L.225-138-1, L.228-91, L.228-92, L.225-129-6 du Code de commerce et L.3332-1 et suivants du Code du travail		
Autorisation, pour une durée de trente-huit mois, de procéder à des attributions gratuites d'un maximum de 65.000 actions à émettre avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires ou d'actions existantes réservées aux dirigeants et aux salariés de la Société ou des sociétés liées	N°18	15/06/2019 (38 mois)
Articles L.225-197-1, L.225-97-2 du Code de commerce		
Autorisation, pour une durée de trente-huit mois, à l'effet de consentir des options d'achat d'actions au profit de salariés et/ou de dirigeants de la Société ou de sociétés liées, s'imputant sur le plafond d'attribution gratuite d'actions dans la limite du plafond global de la résolution n°21	N°19	15/06/2019 (38 mois)
Articles L.225-179, L.225-185, L. 225-180, L.225-177 et L.225-179, L 225-208 et L 225-209 du Code de commerce		

Autorisations	Résolution	Date d'expiration
<p>Autorisation, pour une durée de trente-huit mois, à l'effet de consentir, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, des options de souscription d'actions au profit de salariés et/ou de dirigeants de la Société ou de sociétés liées, s'imputant sur le plafond d'attribution gratuite d'actions de la résolution n°21</p> <p>Articles L.225-177, L.225-185, L. 225-180 et L.225-177 du Code de commerce</p>	N°20	15/06/2019 (38 mois)
<p>Délégation de compétence, pour une durée de dix-huit mois, à l'effet d'émettre des bons de souscription d'actions (BS), bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes (BSAANE) et/ou des bons de souscription et/ou d'acquisition d'actions nouvelles et/ou existantes remboursables (BSAAR), s'imputant sur le plafond d'attribution gratuite d'actions, avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes définie</p> <p>Articles L.225-129 à L.225-129-6, L.225-138 et L.228-91 et suivants du Code de commerce</p>	N°21	15/10/2018 (18 mois)

6.2.2.4 Programme de rachat d'actions

L'assemblée générale mixte des actionnaires en date du 5 juin 2015, annulant et remplaçant la même autorisation conférée par assemblée générale mixte des actionnaire en date du 7 mai 2014, a autorisé la Société à procéder à des rachats d'actions dans la limite de 10% du nombre d'actions total composant son capital social et dans la limite d'un montant total de 80 millions d'euros avec un prix maximal de 250 euros par action.

Conformément à cette autorisation, la gérance a décidé de mettre en œuvre un programme de rachat d'actions et décidé de fixer l'ordre de priorité suivant aux fins :

1. d'animer le marché ou la liquidité de l'action par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'Autorité des marchés financiers (« **AMF** »),
2. d'acquérir des actions aux fins de conservation et de remise ultérieure à titre de paiement ou d'échange ou autre dans le cadre d'opérations de croissance externe en tant que pratique admise par l'AMF,
3. d'attribuer des actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux (dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi) notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un plan d'épargne d'entreprise,
4. d'attribuer des actions aux titulaires de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la Société,
5. d'annuler éventuellement des actions acquises, et
6. plus généralement, la réalisation de toute opération ou pratique de marché admise ou qui viendrait à être admise par la loi ou la réglementation en vigueur ou par l'Autorité des marchés financiers.

Le descriptif du programme de rachat d'actions a été publié conformément aux dispositions des articles 241-1 et suivants du règlement général de l'AMF.

Les opérations de rachat d'actions propres intervenues au titre de l'exercice 2015 ont été les suivantes :

Mois	Nombre de titres achetés	Nombre de titre vendus	Cours à la fin du mois	Solde titres auto-détenus
Janvier	26	61	155,00	395
Février	20	40	159,01	375
Mars	41	45	165,00	371
Avril	30	27	169,99	374
Mai	116	29	165,01	461
Juin	21	31	169,97	451
Juillet	23	22	166,99	452
Août	20	20	166,35	452
Septembre	32	61	170,98	423
Octobre	33	32	167,01	424
Novembre	29	69	175,00	384
Décembre	42	124	174,01	302

Ainsi que ci-avant mentionné, le § 3.6. note 6.1.1 des comptes consolidés repris au § 3.6. du présent document de référence ainsi que le § 6.2.2.3. du présent document de référence donnent des précisions sur les actions auto détenues par la Société.

L'affectation par objectifs des actions auto détenues est détaillée ci-dessus. Il est précisé que, dans les livres comptables de la société Altareit, le compte « actions propres contrat de liquidité » qui correspond à l'objectif (1) comptait 302 actions propres au 31 décembre 2015 et le compte « actions destinées à être attribuées » qui correspond à l'objectif (3) ne comptait aucune action propre au 31 décembre 2015, la Société n'ayant pas encore procédé à des attributions gratuites de ses propres actions.

Conformément à ce qui est précisé ci-dessus au § 6.2.2.3 C (ii) relatif aux autorisations portant sur le capital, l'assemblée générale ordinaire se voit proposer le renouvellement aux mêmes conditions de l'autorisation conférée par l'assemblée générale du 5 juin 2015, de procéder à des rachats d'actions dans la limite de 10 % du nombre d'actions total composant le capital social et dans une limite de 80 millions d'euros avec un prix maximal de 250 euros par action. Cette autorisation est prévue, comme l'année dernière, pour (i) animer le marché ou la liquidité de l'action

par un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI reconnue par l'Autorité des marchés financiers (ii) disposer d'actions aux fins de conservation et de remise ultérieure à titre de paiement, d'échange ou autres dans le cadre d'opérations de croissance externe en tant que pratique admise par l'Autorité des marchés financiers (iii) disposer d'actions pouvant être remises à des salariés et/ou des mandataires sociaux notamment dans le cadre d'un régime d'options d'achat d'actions, de celui d'attributions gratuites d'actions ou de celui d'un Plan d'Epargne d'Entreprise (iv) attribuer des actions aux titulaires de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société lors de l'exercice des droits attachés à ces titres, et ce conformément à la réglementation en vigueur (v) annuler éventuellement des actions acquises dans le cadre de programmes de rachat d'actions et (vi) de mettre en œuvre toute pratique de marché qui viendrait à être admise par l'AMF.

Comme l'année dernière, ces opérations d'acquisition, de cession ou de transfert pourront être effectuées par tout moyen compatible avec la Loi et la réglementation en vigueur, y compris par l'utilisation d'instruments financiers dérivés et par acquisition ou cession de blocs. Il est demandé, comme l'année dernière, d'autoriser expressément les rachats d'actions auprès d'actionnaires

mandataires sociaux mais dans des conditions plus strictes que les rachats auprès d'actionnaires ordinaires : les achats aux mandataires sociaux interviendraient à un prix égal à la moyenne des 20 derniers cours de bourse, étant précisé que si cette moyenne était supérieure au dernier cours de bourse, la transaction interviendrait à un prix égal au dernier cours de bourse.

6.2.2.5 Titres donnant accès au capital

Les tableaux détaillés figurent au § 3.7. note 6.1.1. du présent document de référence dans l'annexe des comptes consolidés.

6.2.2.6 Nantissement d'actions de la Société

Au 31 décembre 2015, la Société a connaissance du nantissement de 316 000 de ses actions.

6.2.2.7 Evolution du capital de la Société au cours des cinq dernières années

Le capital social de la Société n'a pas évolué au cours des cinq dernières années.

Il ressort à 2.625.730,50 euros, divisé en 1.750.487 actions de 1,5 euros chacune.

6.2.2.8 Répartition actuelle du capital et des droits de vote

La Société n'a pas connaissance en permanence du nombre de ses actionnaires, une partie de ceux-ci détenant des titres au porteur.

Les tableaux ci-après donnent la répartition du capital à la connaissance de la Société.

La répartition des actions et des droits de vote entre les principaux groupes d'actionnaires au 31/12/2015 et au 31/12/2014 figure au § 3.6. note 10 des comptes consolidés.

Les droits de vote figurant dans ce § 3.6. note 10. étant des droits de vote réels, c'est-à-dire ceux qui pouvaient effectivement s'exprimer en assemblée au 31 décembre 2015, et non les droits de vote théoriques, incluant les droits de vote correspondant aux actions auto-détenues, le tableau ci-après reprend les informations de l'annexe des comptes consolidés et donne en correspondance le nombre de droits de vote théoriques.

Répartition du capital et des droits de vote réels et théoriques au 31 décembre 2015

Actionnaires	Actions	% du capital (et droits de vote théoriques)	Droits de vote réels aux AG	% de droits de vote réels aux AG
Altaréa	1 744 062	99,63%	1 744 062	99,65%
Altaréa France	1919	0,11%	1.919	0,11%
Alta Faubourg	1.881	0,11%	1.881	0,11%
Total contrôle Altaréa	1 747 862	99,85%	1 747 862	99,87 %
Autodétention	302	0,02%	0	0,00%
Public	2 323	0,13%	2 323	0,13%
Total	1.750.487	100,00%	1.740.277	100%

Il est précisé que les 10 parts de Commandité de 100 euros de nominal existantes sont détenues par la société Altafi 3, ayant son siège 8 avenue

Delcassé à Paris (75008) identifiée sous le numéro 503.374.464 RCS Paris.

Evolution de la répartition du capital et des droits de vote au cours des trois derniers exercices

La comparaison entre le nombre d'actions et de droits de vote détenus par les actionnaires principaux au 31 décembre 2013, 31 décembre 2014 et 31 décembre 2015 est la suivante :

Actionnaires	31/12/2015		31/12/2014		31/12/2013	
	Nombre d'actions	% en capital (et Droits de vote théoriques)	Nombre d'actions	% en capital (et Droits de vote théoriques)	Nombre d'actions	% en capital (et Droits de vote théoriques)
Altaréa	1 744 062	99,63%	1.744.062	99,63%	1.744.062	99,63%
Altaréa France	1 919	0,11 %	1.920	0,11 %	1.920	0,11 %
Alta Faubourg	1 881	0,11 %	1.881	0,11 %	1.881	0,11 %
Total contrôle Altaréa	1 747 862	99,85 %	1.747.863	99,85 %	1.747.863	99,85 %
Autodétention	302	0,02%	430	0,02%	353	0,02%
Public	2 323	0,13%	2 194	0,13%	2 271	0,13%
Total	1.750.487	100,00%	1.750.487	100,00%	1.750.487	100,00%

6.2.2.9 Contrôle de la Société et pactes d'actionnaires

La Société est contrôlée majoritairement par la société Altarea, société en commandite par actions, dont le siège social est situé 8 avenue Delcassé – 75008 Paris, identifiée sous le numéro 335 480 877 RCS Paris. À la date du présent document de référence, la Société n'a connaissance d'aucun pacte d'actionnaires.

6.2.2.10 Opérations réalisées par les dirigeants ou les personnes auxquelles ils sont étroitement liés sur les titres de la Société au titre de l'année 2015

Aucune opération de cession ni d'acquisition n'a été réalisée par les dirigeants, ou personnes auxquelles ils sont étroitement liés, sur les titres de la Société au cours de l'exercice 2015.

6.2.3 INSTRUMENTS FINANCIERS NON REPRESENTATIFS DU CAPITAL SOCIAL AUTRES QUE CEUX DONNANT ACCES AU CAPITAL

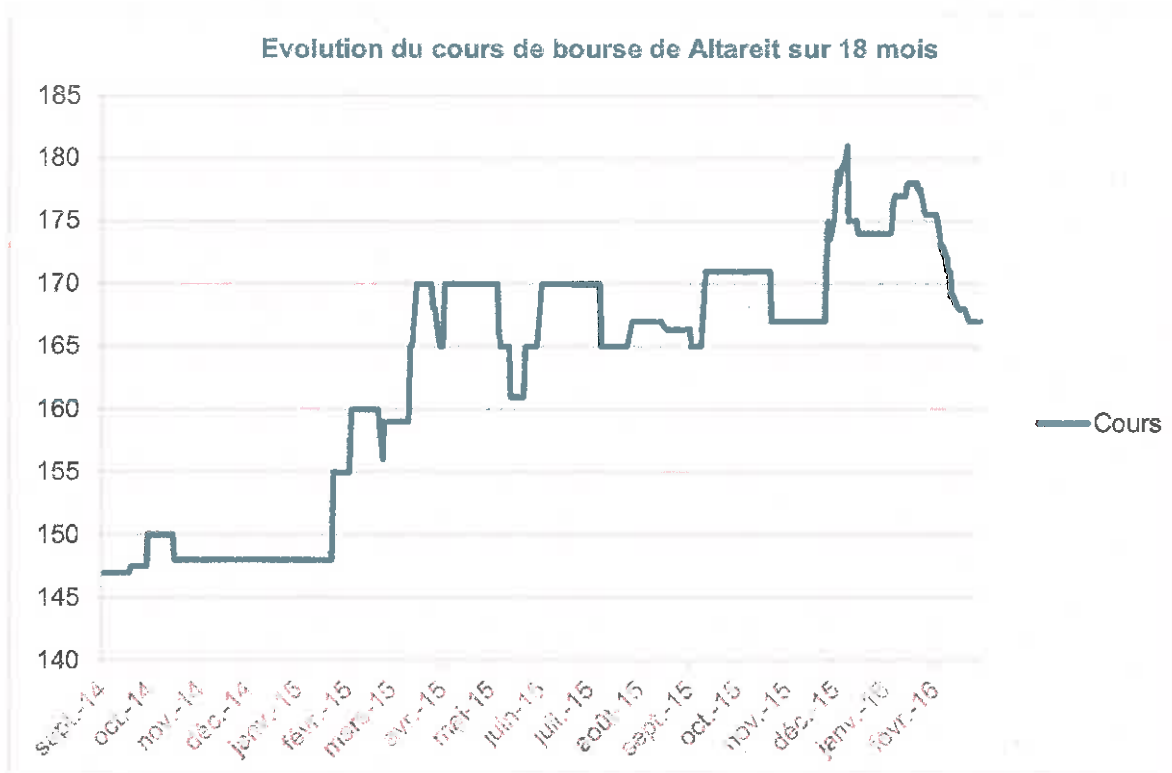
Altareit n'a pas émis d'instruments financiers non représentatifs du capital qui donneraient accès au capital au cours de l'exercice 2015.

6.3 MARCHE DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Année	Capitalisation boursière	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Dernier cours	Nombre de titres échangés	Cours moyen en €	Montant des capitaux échangés
2011	192,57 M€	117,00 €	60,35 €	110,01 €	5 240	85,83 €	449 749,20 €
2012	295,76 M€	175,00 €	109,50 €	168,96 €	2 653	123,91 €	320 213,47 €
2013	285,32 M€	173,00 €	144,00 €	163,00 €	605	166,92 €	100 986,60 €
2014	259,08 M€	165,00 €	140,00 €	148,01 €	1 015	152,84 €	155 223,75 €
2015	291,10 M€	181,00 €	148,00 €	174,01 €	1 018	166,27 €	169 265,64 €

Mois	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Dernier cours	Nombre de titres échangés	Montant des capitaux échangés
sept.-14	150,00 €	147,00 €	148,01 €	32	4 736,32 €
oct.-14	150,00 €	148,00 €	148,01 €	32	4 736,32 €
nov.-14	148,01 €	148,00 €	146,01 €	69	10 212,69 €
déc.-14	148,01 €	148,00 €	148,01 €	23	3 404,23 €
janv.-15	155,00 €	148,00 €	155,00 €	66	10 230,00 €
fév.-15	160,00 €	155,00 €	159,01 €	41	5 519,41 €
mars.-15	170,00 €	159,01 €	165,00 €	75	12 375,00 €
Avr.-15	170,01 €	165,00 €	169,99 €	112	19 038,88 €
mai-15	169,99 €	161,01 €	165,01 €	194	32 011,94 €
juin-15	170,00 €	169,97 €	169,97 €	32	5 439,04 €
juil.-15	169,97 €	165,00 €	166,99 €	28	4 675,72 €
août-15	166,99 €	166,34	166,35 €	30	4 990,30 €
sept.-15	171,00 €	165,00 €	170,98 €	74	12 652,52 €
oct.-15	171,00 €	167,00 €	167,01 €	57	9 519,57 €
nov.-15	175,00 €	167,00 €	175,00 €	92	16 100 €
déc.-15	181,00 €	174,00 €	174,01 €	217	37 760,17 €
janv.-16	178,00 €	174,01 €	175,50 €	133	23 341,50 €
févr.-16	175,50 €	167,00 €	167,01 €	181	30 228,81 €

Evolution du cours de bourse de Altareit sur 18 mois



6.4 POLITIQUE DE DIVIDENDES

6.4.1 DIVIDENDES DISTRIBUES AU COURS DES TROIS EXERCICES PRECEDENTS

Il n'a été distribué aucun dividende au titre des trois derniers exercices clos respectivement le 31 décembre 2012, le 31 décembre 2013 et le 31 décembre 2014.

6.4.2 POLITIQUE DE DISTRIBUTION

La politique de la Société consiste à disposer de fonds propres nécessaires pour assurer son développement.

La Gérance propose donc à la prochaine assemblée générale des actionnaires convoquée pour le 15 avril 2016 d'affecter les montants distribuables au compte report à nouveau afin de permettre à la Société de continuer à disposer des fonds propres nécessaires à son développement.

6.4.3 DEPENSES ET CHARGES DE L'ARTICLE 39-4 DU CODE GENERAL DES IMPOTS

Aucune dépenses ou charges fiscalement non déductible au sens de l'article 39-4 du Code général des impôts n'a été engagée au cours de l'exercice 2015.

6.5 INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT DE LA SOCIETE

L'article L 441-6-1 du Code de commerce créé par la Loi de Modernisation Economique du 4 août 2008 prescrit aux sociétés dont les comptes annuels sont certifiés par un commissaire aux comptes de publier des informations sur les délais de paiement de leurs fournisseurs ou de leurs clients suivant des modalités définies par décret.

Dans ce cadre, nous vous informons :

- qu'à la date du 31 décembre 2015, le solde des dettes fournisseurs s'élevait à 1.349.357 €

correspondant à des factures non parvenues à la Société à la date de clôture de l'exercice,

- qu'à la date du 31 décembre 2014, le solde des dettes fournisseurs s'élevait à 362.131 € correspondant à des dettes Groupe échues pour 17.136 € et à des factures non parvenues à la Société pour un montant de 344.995 € à la date de clôture de l'exercice,

6.6 CONVENTIONS CONCLUES ENTRE UN DIRIGEANT OU UN ACTIONNAIRE SIGNIFICATIF ET DES FILIALES DE LA SOCIETE

Hormis des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales, il n'est pas intervenu en 2015, de convention entre, d'une part, un membre du conseil de surveillance ou gérant ou un actionnaire d'Altareit détenant plus

de 10% du capital de cette dernière, et d'autre part, une autre société dont Altareit possède, directement ou indirectement, plus de la moitié du capital.

6.7 INFORMATION SUR LES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

NATURE DES INDICATIONS	2015	2014	2013	2012	2011
Durée de l'exercice (mois)	12	12	12	12	12
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	2 626 731	2 626 731	2 626 731	2 626 731	2 626 731
Nombre d'actions	1 750 487	1 750 487	1 750 487	1 750 487	1 750 487
- ordinaires	1 750 487	1 750 487	1 750 487	1 750 487	1 750 487
- à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription					
OPERATIONS ET RESULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	644 655	661 069	642 780	610 648	587 052
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	28 978 822	95 662 705	3 682 241	4 695 816	41 249 111
Impôts sur les bénéfices	(18 459 103)	(5 890 178)	(2 115 248)	(397 105)	(6 055 712)
Participation des salariés					
Dot. Amortissements et provisions	26 388 709	88 483 971	98 177	0	1 473
Résultat net	21 049 216	13 068 912	5 699 312	5 092 921	47 304 473
Résultat distribué					
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation, avant dot. amortissements, provisions	27,1	58,0	3,3	2,9	27,0
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	12,0	7,5	3,3	2,9	27,0
Dividende attribué					
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés					
Masse salariale					
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)					

6.8 ÉVÉNEMENTS RECENTS ET LITIGES

Aucun litige ou réclamation significative ne sont apparus au cours de l'exercice 2015 (se reporter au § 3.6 notes 11.2 « Litiges ou sinistres », notes 5.3 « Impôts sur les résultats » et 6.3 « Provisions » de l'annexe aux comptes consolidés.

Ainsi qu'indiqué supra aux § 2.1.2.1 et 3.6.12 du présent document de référence, la Société a cédé à Carrefour 100% de sa participation dans le

capital de la SAS Rue du Commerce le 1^{er} janvier 2016.

Le 26 février 2016, le groupe Altareit a acquis la totalité du capital et des droits de vote du promoteur Pitch Promotion (cf supra § 2.1.2.2.).

6.9 INFORMATIONS DE NATURE A INFLUENCER LES AFFAIRES OU LA RENTABILITE DE LA SOCIETE

Les activités d'hôtellerie ainsi que l'exploitation du Marché d'Intérêt National de Rungis connaissent une clientèle nombreuse et diversifiée et leur chiffre d'affaires ne dépend en conséquence pas d'un client ou d'un petit nombre de clients.

En matière de promotion immobilière, les dix clients les plus importants du secteur logement représentent globalement 18 % du total du chiffre d'affaires hors taxes au 31 décembre 2015 et aucun d'entre eux n'atteint à lui seul 10 % du chiffre d'affaires. En revanche, dans le secteur des bureaux, deux clients dépassent 10 % du chiffres d'affaires.

6.10 SITUATION CONCURRENTIELLE

Les activités et prestations offertes par le groupe Altarea, leur évolution, la structuration concurrentielle du marché sur lequel elles opèrent et les résultats obtenus sont exposés et quantifiés dans la présentation institutionnelle et dans les première et deuxième partie du présent document de référence.

Les principaux concurrents sont les suivants :

- dans le secteur de la promotion immobilière de logements ⁽¹⁾ : les dix premiers opérateurs immobiliers, en ce compris le groupe Altarea Cogedim sont ⁽²⁾ : Bouygues Immobilier, Nexity, Kaufman & Broad, Icade, Promogim, Vinci Immobilier, BPD Marignan, Eiffage Immobilier, Sogeprom.

- dans le secteur de la promotion immobilière de bureaux : les dix premiers opérateurs immobiliers, en ce compris le groupe Altarea Cogedim sont ⁽²⁾ : BNP Paribas Real Estate, Bouygues Immobilier, Vinci Immobilier Icade, Kaufman & Broad, Eiffage Immobilier, Emerige, Nexity, Constructa Promotion.

(1) en ce compris l'activité de résidences-services

(2) en volume d'affaires global en millions d'euros 2015 – Palmarès 2015 - Classement des Promoteurs 2015 – Innovapresse – pages 18 et 20

6.11 FACTEURS DE RISQUES

En raison de ses activités et de celles de ses filiales, Altareit pourrait être confrontée, le cas échéant, aux risques mentionnés ci-après. La Société a ainsi procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur ses activités, sa situation financière ou ses résultats, et considère qu'il n'y a pas d'autres

risques significatifs hormis ceux présentés. Les procédures de contrôle interne et de gestion des risques sont détaillées dans le rapport du président sur le contrôle interne dont le texte figure intégralement au chapitre 8 du présent document, en particulier dans la section 8.3.

6.11.1 RISQUES INHERENTS AUX ACTIVITES D'ALTAREIT

6.11.1.1 Risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique

Altareit intervient dans divers secteurs de l'immobilier, notamment dans l'immobilier résidentiel et d'entreprise, et les résidences services. Au-delà des facteurs de risques propres à chaque actif, l'activité est soumise à des aléas et risques systémiques spécifiques dont en particulier la nature cyclique du secteur. La stratégie définie et les politiques mises en œuvre visent à limiter les effets négatifs de ces risques. Cependant, une dégradation prolongée des conditions économiques ou des modifications brutales de l'environnement économique, financier, monétaire, réglementaire, géopolitique, politique, social, sanitaire, écologique pourraient avoir un impact négatif sur le groupe Altareit, ses résultats, ses projets de développement ou ses opérations d'investissement et la valeur de ses actifs.

De plus, compte tenu du contexte général, une évolution des règles fiscales n'est pas à exclure, avec des impacts plus ou moins favorables à l'activité de promotion immobilière.

Dans le cadre d'un retournement du marché, les réservations enregistrées sont susceptibles de faire l'objet de désistements. Toutefois, dès lors que la réservation est réitérée sous forme d'acte authentique devant notaire, l'acquisition est finalisée et l'Emetteur est affranchi du risque de non réalisation de la transaction.

En vigueur en septembre 2014 le dispositif « Pinel » est destiné, dans les zones urbaines connaissant une pénurie de logements, à offrir des loyers accessibles pour des foyers modestes.

La réduction d'impôt pour l'investisseur pouvant atteindre 21% du prix d'acquisition, plafonné à 300 K€, est étalée sur 12 ans au maximum, selon

la durée de l'engagement de location (6, 9 ou 12 ans). Les locataires qui doivent respecter des plafonds de ressources se voient proposer des loyers inférieurs au prix du marché d'environ 20%.

L'objectif affiché de cette mesure est d'augmenter sensiblement la production de logements neufs par un dispositif fiscal plus incitatif en contrepartie d'exigences en termes sociaux.

Par ailleurs le dispositif du prêt à taux zéro (PTZ+) destiné à favoriser l'accès social revu en 2013 est à nouveau amélioré. Il s'adresse aux accédants sous conditions de ressources pour des logements neufs et permet d'emprunter désormais au maximum 40% (26% auparavant) du prix d'acquisition dans la limite de 60 K€ pour un célibataire et de 138 K€ pour une famille de cinq personnes, et pour les ménages les plus modestes de bénéficier d'un différé de remboursement de 100% (de 5 à 15 ans). Le dispositif modulé en fonction des zones géographiques est assoupli, simplifié et étendu aux logements à réhabiliter en milieu rural.

Le groupe Altareit a ces dernières années réorienté sa prospection foncière pour proposer une offre immobilière adaptée à ces nouveaux dispositifs et d'une façon plus générale développé des programmes en « entrée et milieu de gamme » pour offrir des prix d'acquisition attractifs.

6.11.1.2 Risques liés aux acquisitions

Dans le cadre de sa stratégie de croissance externe, le Groupe procède à des acquisitions ou à des prises de participation significatives lui permettant de développer ses parts de marché.

Le Groupe pourrait rencontrer des difficultés dans l'intégration des sociétés qu'il acquiert. Il ne peut, par exemple, garantir le maintien des compétences clés identifiées lors du processus d'acquisition. Le Groupe pourrait également rencontrer des

difficultés générées par de trop grandes différences culturelles ou de statut entre les entités. Enfin, il pourrait avoir à supporter des charges ou des passifs non identifiés lors des audits et *due diligences* couverts partiellement par les garanties de passifs.

L'ensemble de ces risques pourrait, le cas échéant, avoir un impact négatif significatif sur les activités, la situation financière ou l'image du Groupe

6.11.1.3 Risques liés aux opérations de développement

Les risques liés aux opérations de développement d'Altareit, portant sur l'activité de promotion pour compte de tiers (logements et bureaux) de sa filiale Cogedim, sont multiples ; ils comprennent en particulier :

- le risque administratif lié aux aléas des obtentions des permis de construire et aux recours éventuels qui peuvent retarder le processus de développement ;
- le risque de construction lié éventuellement aux décalages des calendriers de réalisation (fouilles archéologiques, typologie des sols, dépollution), aux surcoûts de travaux, à la défaillance d'entreprises, aux capacités d'adaptation des entreprises et prestataires notamment aux nouvelles normes et aux litiges éventuels avec les entreprises de construction ;
- le risque commercial, notamment lié à l'inadéquation des produits développés à la demande ou à la durée importante du montage de certaines opérations. Les opérations faisant l'objet d'une précommercialisation insuffisante sont susceptibles d'être abandonnées, les frais et études étant alors comptabilisés conformément aux principes, règles et méthodes comptables évoqués dans les annexes des comptes consolidés (cf. l'Annexe des comptes consolidés) ;
- en matière de bureaux, lorsque le Groupe intervient en qualité de promoteur en signant des VEFA ou des CPI pour lesquels il s'engage à construire un immeuble pour un prix et un délai fixé, il porte un risque d'exécution vis-à-vis de ses clients. Ce risque peut être une non-conformité du produit livré ou un retard de livraison ;

- le risque lié à la concurrence ayant un effet notamment sur les opérations d'acquisitions de terrains, le prix de vente des produits, ou la disponibilité des sous-traitants.

6.11.1.4 Risques d'insolvabilité des acquéreurs

En immobilier résidentiel, la dégradation de la solvabilité des ménages impacterait principalement la demande pour les logements en cours de commercialisation. Une fois le logement commercialisé, Cogedim bénéficie du privilège du vendeur sur le bien, et la remise des clés du logement ne peut être faite sans que l'acheteur ait payé le solde du prix de vente. Les risques liés à la capacité de la société à assurer le recouvrement des créances auprès de ses clients s'entendent alors en terme d'allongement des délais de paiement et donc d'optimisation du besoin en fonds de roulement.

La commercialisation des résidences services gérées par le Groupe assure une rentabilité garantie aux investisseurs, sur un placement long terme. Le niveau des taux d'occupation pourrait donc avoir un impact négatif sur l'exploitation de ces résidences.

6.11.1.5 Risques liés aux systèmes d'information du Groupe

La performance et la fiabilité des systèmes d'information sont des facteurs majeurs dans la conduite des activités du Groupe. Altareit pourrait ainsi être affectée par des événements échappant à son contrôle et susceptibles d'entraîner des interruptions de ses flux d'information ou des défaillances dans ses activités.

Le Groupe pourrait être également confronté à des attaques cybercriminelles, allant du vol/perdes de données au blocage des services. Il pourrait être exposé à un risque de mise en jeu de sa responsabilité et d'atteinte à son image. Ceci pourrait également conduire le Groupe à procéder à des investissements complémentaires pour protéger ses systèmes informatiques, et pour remédier aux dommages éventuellement causés.

6.11.2 RISQUES JURIDIQUES, REGLEMENTAIRES, FISCAUX ET ASSURANCES

6.11.2.1 Risques juridiques et réglementaires

Altareit et ses filiales doivent se conformer à la réglementation dans divers domaines, notamment en matière d'urbanisme (plans d'urbanisme locaux élaborés par les communes et dispositions législatives et réglementaires applicables aux autorisations administratives), de construction (garantie décennale sur l'ouvrage et garantie de bon fonctionnement de deux ans pour les éléments d'équipement dissociés du bâtiment) et d'environnement (en matière de pollution des sols notamment). En tant que vendeur de produits immobiliers, le groupe Altareit est soumis au droit commun de la vente aux particuliers : faculté de rétractation de l'acquéreur d'une durée de sept jours de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, réglementation spécifique de la VEFA, du droit de la consommation et du volet relatif à la protection de l'acquéreur immobilier de la loi SRU.

Des variations du cadre réglementaire pourraient ainsi imposer à Altareit d'adapter ses activités ou sa stratégie, pouvant se traduire par des impacts négatifs en termes de résultats, ralentir voire empêcher le développement de certaines opérations.

Dans le cadre normal de ses activités, le groupe Altareit est impliqué dans des actions judiciaires et est soumis à des contrôles fiscaux et administratifs. Le Groupe constitue une provision chaque fois qu'un risque est avéré et qu'une estimation du coût lié à ce risque est possible.

6.11.2.2 Risques de litiges

Comme l'indique le § 3.6 note 11.2 de l'annexe des comptes consolidés relatif aux litiges et sinistres, aucun nouveau litige significatif n'est apparu au cours de l'exercice 2015 autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée (cf. § 3.6 note 6.3 de l'annexe aux comptes consolidés)

6.11.3 RISQUES SOCIAUX ET ENVIRONNEMENTAUX

6.11.3.1 Risques sociaux

Comme toute entreprise, Altareit est potentiellement exposée à des risques sociaux et ces derniers sont avant tout liés à sa forte

ou qui ont fait l'objet d'une contestation, effective ou en cours de préparation, de la Société (cf. § 3.6. note 5.3 de l'annexe aux comptes consolidés).

6.11.2.3 Risques fiscaux

La Société a mis en place un groupe fiscalement intégré à compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2009. Elle pourrait être éventuellement confrontée à des risques d'ordre fiscal tels que l'absence de dépôt de déclarations par ses filiales intégrées ou des erreurs dans les opérations de retraitement (cf. § 3.6 note 5.3 de l'annexe aux comptes consolidés).

6.11.2.4 Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées

Altareit estime que la nature des risques couverts et le montant des garanties dont elle bénéficie, ainsi que ses filiales, sont conformes aux pratiques retenues dans ses secteurs d'activité.

Toutefois, Altareit et ses filiales pourraient être confrontées à un renchérissement du coût des polices d'assurance ou pourraient subir des pertes qui ne soient pas intégralement couvertes par les assurances souscrites. Par ailleurs, Altareit et ses filiales pourraient être confrontées, en raison par exemple de capacités limitées disponibles sur le marché de l'assurance, à des découverts d'assurance voire à une impossibilité de couvrir tout ou partie de certains risques. Le coût, ou en cas de sinistre, l'indisponibilité de couvertures d'assurance appropriées, pourrait avoir des conséquences négatives sur les résultats, l'activité ou la situation financière d'Altareit et de ses filiales.

La politique générale de couverture et les principales assurances souscrites sont détaillées au § 8.3.3.3.4 « Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées » du rapport du président sur le contrôle interne.

croissance : intégration par les collaborateurs de toutes les nouvelles réglementations et contraintes professionnelles, volonté des collaborateurs d'être associés aux résultats de l'entreprise, intensité de l'information donnée afin de partager les lignes

stratégiques, les projets et évolutions importantes du Groupe, capitalisation sur les meilleurs profils. Ces facteurs influent sur la motivation forte que nécessite le rythme de développement de l'entreprise.

6.11.3.2 Risques environnementaux

Le groupe Altareit est exposé à un certain nombre de risques environnementaux touchant principalement aux nouvelles réglementations thermique et environnementale énoncées dans la loi Grenelle ainsi que dans ses différents décrets d'application pour l'ensemble des nouvelles réalisations. Le Groupe est également impacté par

l'ambition environnementale du Grenelle 2 portant sur l'amélioration des performances énergétiques et environnementales des bâtiments existants pour ses actifs du secteur diversification.

Pour répondre à ces enjeux, le Groupe a engagé dès 2010 une démarche de progrès afin de permettre d'anticiper ces nouveaux impératifs énergétiques et environnementaux pour l'ensemble de la production neuve et de mettre en place un reporting précis et systématique des performances environnementales et énergétiques de son patrimoine immobilier (cf. § 8.3.3.4.2 « Risques environnementaux » du rapport du président sur le contrôle interne).

6.11.4 RISQUES ASSOCIES A LA POLITIQUE DE FINANCEMENT ET AUX CAPACITES FINANCIERES D'ALTAREIT

6.11.4.1 Risque de liquidités – Capacité d'endettement – Respect des covenants (ratios) bancaires

Le groupe Altarea auquel appartient Altareit et ses filiales, finance une partie de ses investissements par endettement, à taux fixe ou à taux variable et par recours aux marchés de capitaux. Le groupe Altarea pourrait ne pas toujours disposer de l'accès souhaité aux marchés de capitaux ou obtenir les fonds nécessaires à des conditions moins favorables qu'escompté. Ce type de situation pourrait s'expliquer, par exemple par une crise des marchés obligataires ou des marchés actions, par des événements graves affectant le secteur immobilier, ou par toute autre modification de l'activité, de la situation financière ou de l'actionnariat du groupe Altarea susceptible d'influer sur la perception que les investisseurs ont de la qualité de son crédit ou de l'attrait d'un investissement dans Altareit.

Compte tenu de la situation financière à la date de présentation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015, la société Altareit estime ne pas présenter de risques de liquidités.

En outre, dans le cadre des conventions de crédit conclues entre Altareit et ses partenaires financiers, Altareit en sa qualité d'emprunteur est tenu à certains engagements ou obligations. Ces engagements et obligations font référence à la communication d'éléments financiers, comptables, juridiques et opérationnels, d'éléments prévisionnels ainsi qu'au respect de covenants définis précisément dans chaque contrat. Le non-

respect de ces engagements ou obligations pourrait entraîner soit un cas de défaut ou un cas de défaut potentiel ayant pour conséquence principale le remboursement par anticipation de la totalité ou d'une partie des encours. Cette situation pourrait avoir un impact défavorable sur la situation financière et l'activité de la Société, en particulier son développement.

Les notes 6.2, 8 et 9 de l'annexe aux comptes consolidés (§ 3.6) fournissent la situation de trésorerie et exposent les principaux covenants financiers à respecter.

6.11.4.2 Risque de taux et de couverture de taux

En ce qui concerne le risque de taux, le § 3.6 note 9 de l'annexe aux comptes consolidés montre la sensibilité au risque de taux d'intérêts sur l'ensemble du portefeuille des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à taux variable et sur les instruments dérivés.

6.11.4.3 Risque de contrepartie

La mise en place de produits dérivés pour limiter le risque de taux expose le Groupe à une éventuelle défaillance d'une contrepartie.

6.11.4.4 Risque sur actions

Au 31 décembre 2015, Altareit considère qu'elle n'est pas exposée de manière significative au risque sur actions.

6.11.4.5 Risque de change

À la date de dépôt du présent document, Altareit intervient exclusivement dans la zone euro. La

Société n'est donc pas exposée au risque de change.

6.11.5 RISQUES DE CONFLITS D'INTÉRÊTS

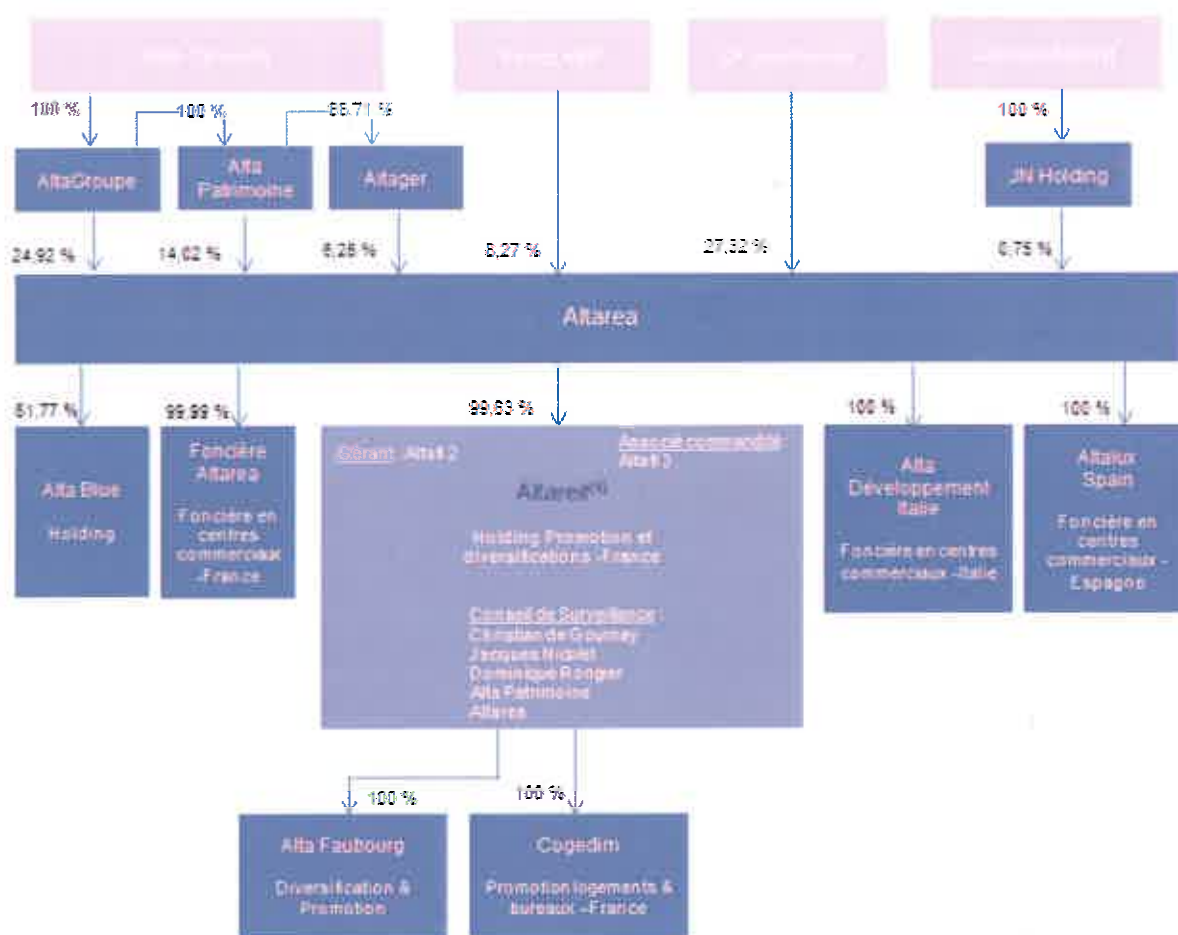
La Société et ses filiales sont parfois partenaires ou associées d'autres acteurs économiques au sein de structures ou dans le cadre de protocoles d'accord, principalement destinés à réaliser conjointement des projets de promotion. Ces situations peuvent engendrer dans certaines circonstances des conflits d'intérêts avec les partenaires ou les associés.

6.12 ORGANIGRAMME SIMPLIFIE

6.12.1 L'EMETTEUR ET SON GROUPE

La Société est contrôlée par la société Altarea, elle-même contrôlée par ses actionnaires fondateurs, à savoir Monsieur Alain Taravella, sa famille et les sociétés AltaGroupe, Alta Patrimoine et Altager qu'il contrôle d'une part, et d'autre part Monsieur Jacques Nicolet et la société JN Holding qu'il contrôle.

L'organigramme ci-dessous présente la situation au 31 décembre 2015 d'Altareit et de ses filiales dans le groupe Altarea, par rapport à celui-ci et aux actionnaires qui le contrôlent ainsi que par rapport aux sociétés-sœurs d'Altareit en France et à l'Étranger.



(1) Les liens en capital des différents organes d'Altareit (Gérant, Commandité et Membres du Conseil de Surveillance) sont indiqués aux § 7.1.1 à 7.1.3 du présent document de référence.

6.12.2 FILIALES IMPORTANTES

A la date du présent document de référence, les filiales principales de la Société sont les suivantes (le pourcentage est celui de la détention directe d'Altareit dans le capital de chacune de ses filiales).

Nom	Activités	Lieu de l'activité	% capital
Cogedim	Pôle promotion : immobilier de bureaux et de logement	France	100
Alta Faubourg	Pôle diversification (hôtellerie, cinéma, marché d'intérêt national de Rungis) et de promotion	France	100

Les principales données chiffrées concernant les filiales et participations de la Société figurent au § 4.3.3.5 du présent document de référence.

La liste des sociétés incluses dans le périmètre de consolidation de la Société est présentée dans le § 3.6. note 4.2 de l'annexe des comptes consolidés.

La Société joue un rôle de centralisateur de la trésorerie de son propre Groupe.

Le § 3.6. note 9 de l'annexe des comptes consolidés donne des informations sur les principaux instruments financiers et risques de marché ainsi que des informations sur les principaux covenants bancaires. Les principaux actifs et les emprunts éventuels correspondants sont logés dans les filiales dédiées aux opérations correspondantes.

6.13 HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE

2007-2008 : Depuis la fin du premier trimestre 2008, Altareit est une filiale directe d'Altarea, opérateur immobilier multi-produit et foncière spécialisée dans les centres commerciaux cotée sur le Compartiment A de Nyse Euronext Paris.

Anciennement dénommée Fromageries F Paul Renard, la Société Altareit était jusqu'alors une filiale du groupe Bongrain. Cette activité de fromagerie a été transférée en totalité à une autre société de ce groupe à la fin de l'année 2007. Au début de l'année 2008, la Société était devenue en conséquence un véhicule coté.

Suite à sa prise de contrôle, Altarea, a déposé une offre publique d'achat simplifiée valant offre publique de retrait aux minoritaires, compte tenu des modifications projetées. A cette occasion Fromageries F Paul Renard a pris pour dénomination sociale Altareit, a été transformée en société en commandite par actions, a modifié son objet social et a transféré son siège social à Paris.

Lors de la prise de contrôle d'Altareit, l'intention déclarée par l'initiateur était d'utiliser ce véhicule coté afin de diversifier le portefeuille d'actifs immobiliers d'Altarea dans des secteurs où son expertise, complétée par celle de Cogedim, lui ouvrait des perspectives intéressantes.

A la fin du mois de décembre 2008, conformément à ces déclarations, Altarea a cédé à Altareit la totalité des actions composant le capital des deux entités du groupe Altarea extérieures à son métier de base de foncière en immobilier commercial. Altareit est ainsi devenue la société mère de Cogedim, acteur historique de la promotion en France, qui regroupe, depuis une restructuration juridique, financière et opérationnelle intervenue au cours du dernier trimestre 2008, toute l'activité de promotion pour compte tiers du groupe Altarea. Par ailleurs, Altareit a acquis Alta Faubourg qui loge, aux termes d'une restructuration intervenue également préalablement à cette cession, l'ensemble des activités de diversification et promotion du groupe Altarea comprenant notamment la participation de 33,34% dans le Marché d'Intérêt National de Rungis que plusieurs autres sociétés actives dans des métiers connexes à l'immobilier (gestion hôtelière, exploitation de cinémas, photovoltaïque, etc.).

2009 : Renaissance d'un lieu mythique : La Salle Wagram. Le groupe se lance dans le défi de l'écologie et du développement durable, démarche qui a notamment été couronnée par la certification NF Logement Démarche HQE® de l'ensemble des logements.

2010 : Le groupe démarre l'aménagement de l'ancien hôpital Laennec en créant, au cœur de Paris, dans le 7e arrondissement, un nouveau «quartier de ville».

2011 : En partenariat avec le fonds ABP et Prédica, le groupe constitue Alta Fund, un véhicule d'investissement en immobilier d'entreprises doté de 350 millions d'euros de fonds propres⁴⁰.

Il dépose une offre publique d'achat sur les actions de Rue du Commerce, opérateur d'e-commerce, et annonce le franchissement du seuil du tiers du capital de cette société le 29 décembre 2011 par l'intermédiaire d'une filiale, la société Altacom dont le groupe détient 80 % du capital, 20 % restant détenus par les fondateurs de cet opérateur. La Société exerce désormais une troisième activité : celle de e-commerce.

2012 : Altareit est cotée sous le compartiment B de Nyse Euronext Paris depuis le 26 janvier 2012 (Compartiment C jusqu'au 25 janvier 2012).

À l'issue de la réouverture de l'offre publique d'achat, le groupe détient 96,5 % du capital et 96,97 % des droits de vote de Rue du Commerce.

2013 : En conséquence du succès de l'offre publique de retrait avec retrait obligatoire des minoritaires, le groupe acquiert 100% du capital de la société Rue du Commerce.

2014 : Le groupe acquiert le contrôle (55%) de la société Histoire & Patrimoine, spécialiste de la rénovation et de la réhabilitation du patrimoine urbain. Un partenariat est passé avec Crédit Agricole Assurances dans la société d'exploitation des résidences Cogedim Club®.

2015 : le groupe signe un accord avec Carrefour le 24 août 2015 pour la cession de 100% du capital de rue du Commerce. Cette cession est réalisée le 1^{er} janvier 2016.

2016 : le Groupe Altareit a acquis 100% du groupe de promotion immobilière Pitch le 29 février 2016.

6.14 RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

La Société n'exerce aucune activité en matière de recherche et de développement.

⁴⁰ 650 millions aujourd'hui

7.1 COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	252
7.1.1 Gérance	252
7.1.2 Associé Commandité	254
7.1.3 Conseil de Surveillance	255
7.2 REMUNERATIONS	260
7.2.1 Présentation	260
7.2.2 Information sur les rémunérations des mandataires sociaux.....	262
7.3 ABSENCE DE CONFLITS D'INTERETS	265
7.4 ABSENCE DE CONTROLE ABUSIF	265
7.4.1 Nature du contrôle de la Société	265
7.4.2 Absence de contrôle abusif	265
7.5 ABSENCE DE CONDAMNATIONS, FAILLITES, INCRIMINATIONS	265
7.6 PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE	266
7.7 ABSENCE DE CHANGEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE – EVOLUTION PREVISIBLE DU COURS DES AFFAIRES	266
7.8 DIRECTION	266
7.9 CONFORMITE AU REGIME DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	266

Le rapport du président du conseil de surveillance (8^{ème} partie) détaille la composition et le fonctionnement du conseil de surveillance ainsi que les limites des pouvoirs de la gérance. La présente section a pour objet de compléter cette section et le cas échéant les annexes des comptes consolidés sur la direction générale de la Société.

7.1 COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

7.1.1 GÉRANCE

7.1.1.1 Composition

La gérance est assurée depuis le 2 janvier 2012 par la société Altafi 2.

Altafi 2

Gérante

Altafi 2 est une société par actions simplifiée au capital de 38.000 €, dont le siège social est situé 8 avenue Delcassé – 75008 PARIS, identifiée sous le numéro 501 290 506 RCS Paris et détenue en totalité par la société AltaGroupe elle-même contrôlée par Monsieur Alain Taravella.

Le président de la société Altafi 2 est Monsieur Alain Taravella.

Altafi 2 a été nommée gérante de la Société par décision des Commandités du 21 décembre 2011, à effet du 2 janvier 2012, pour une durée de dix années conformément aux dispositions de l'article 13.7 des Statuts.

Altafi 2 ne détient en direct aucune action de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2015

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Autres mandats sociaux dans le Groupe ⁽¹⁾

Gérant : Altarea (SCA, société cotée)

Représentant Altareit, Président : Alta Penthièvre

Membre du conseil de surveillance : Altareit (SCA, société cotée)

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

Alain Taravella

Président de Altafi 2

Né en 1948 à Falaise (14)

De nationalité française

Adresse professionnelle : 8 avenue Delcassé à Paris 8^{ème}

Diplômé d'HEC, Alain Taravella a, de 1975 à 1994, exercé des responsabilités au sein du groupe Pierre & Vacances dont il a été nommé directeur général à compter de 1985. En 1994, il a créé et dirige depuis lors le groupe Altarea, dont fait partie la Société.

Il est le représentant légal d'Altafi 2.

Alain Taravella ne détient en direct aucune action de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2015

Autres mandats sociaux dans le Groupe ⁽¹⁾

Gérant : Altarea

Membre et Président du Conseil de Surveillance : Cogedim (SAS) ; Altarea France (SNC)

Administrateur : Alta Blue

Représentant Altarea, Présidente : Alta Blue ; Alta Delcassé ; Alta Développement Italie ; Alta Rungis

Représentant Alta Faubourg, Présidente : Alta Saint Germain ; Alta Reim

Représentant Alta Penthievre, Présidente : Altacom

Représentant Alta Blue, Présidente : Aldeta

Représentant permanent d'Altarea, Administrateur : Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de gestion du marché d'intérêt national de Rungis – Semmaris

Représentant Alta Patrimoine, Gérant : SNC Altarea Commerce ; SNC ATI ; SCI Matignon Toulon Grand Ciel

Représentant Altarea, Co-gérante de sociétés étrangères : Alta Spain Archibald BV ; Alta Spain Castellana BV ; Altalux Spain ; Altalux Italy

Mandats sociaux hors Groupe

Président : Altafi 2 ; Altafi 3 ; ATLAS (ex. Altafi 4) ; Altafi 5 ; AltaGroupe (ex. Altafinance 2) ; Altager (ex Alta Pat 1) ; Alta Patrimoine

Représentant Altafi 2, Gérante : Altarea ; Altareit

Représentant AltaGroupe (ex. Altafinance 2), Gérante : SCI Sainte Anne

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Président du Conseil d'Administration & Directeur Général - Administrateur : Aldeta

Membre et Président du Conseil de Surveillance : Altarea France (SAS)

Administrateur : Boursorama

Représentant Altarea, Présidente : Alta Développement Espagne ; Alta Développement Russie

Représentant Alta Faubourg, Présidente : Alta Reim (ex Alta Montaigne)

Représentant Alta Penthievre, Administrateur : Altacom

Représentant Altacom, Administrateur : Rue Du Commerce

Président et/ou Administrateur de sociétés étrangères : SSF III zhivago holding Ltd ; Altarag Srl ; Altarea Italia Srl ; AltaFund Value-Add I ; Altarea Inc. ; Altarea Espana

7.1.1.2 Nomination et cessation des fonctions (article 13 des statuts)

La Société est gérée et administrée par un ou plusieurs gérants, ayant ou non la qualité d'associé-commandité.

Le gérant peut être une personne physique ou morale.

La limite d'âge pour les fonctions de gérant personne physique est fixée à 75 ans.

L'assemblée générale Mixte du 5 juin 2015 a précisé que si un des gérants est une personne morale, le nombre de ses mandataires sociaux personnes physiques ayant dépassé l'âge de 75 ans ne peut être supérieur au tiers et a modifié l'article 13.6 des Statuts de la Société.

Le mandat de gérant est d'une durée de dix ans, renouvelable.

Chaque gérant souhaitant démissionner doit prévenir les autres gérants, les commandités et le conseil de surveillance par lettres recommandées avec accusé de réception, trois mois au moins avant la date à laquelle cette démission doit prendre effet, ceci sauf accord donné par les associés commandités.

Lorsque les fonctions d'un gérant prennent fin, la gérance est exercée par le ou les gérants restant en fonction, sans préjudice du droit des commandités de nommer un nouveau gérant en remplacement ou de renouveler le gérant sortant.

En cas de cessation des fonctions d'un gérant unique, il est procédé à la nomination d'un ou plusieurs nouveaux gérants ou au renouvellement du gérant unique. Dans l'attente de cette ou ces nominations, la gérance est assurée par le ou les commandités qui peuvent alors déléguer tous pouvoirs nécessaires pour la direction des affaires sociales jusqu'à la nomination du ou des nouveaux gérants.

Chaque gérant peut être révoqué, sans qu'il soit besoin d'un motif, par décision unanime des commandités, étant précisé que si le gérant est également associé commandité, la décision de révocation est prise à l'unanimité des commandités autres que le gérant commandité ; chaque gérant peut être également révoqué dans les conditions prévues par la loi, à la suite d'une action judiciaire, par décision judiciaire définitive et non susceptible d'appel, constatant l'existence d'une cause légitime de révocation.

7.1.1.3 Pouvoirs (article 13 des statuts)

Le gérant ou, s'il en existe plusieurs, chacun d'entre eux, est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les présents statuts aux assemblées d'actionnaires et au conseil de surveillance.

Conformément à la loi, chaque gérant peut autoriser et consentir au nom de la société toute caution, aval et garantie qu'il juge raisonnable.

Lorsque le gérant a la qualité d'associé commandité, la perte de cette qualité entraîne simultanément, automatiquement et de plein droit la perte de sa qualité de gérant.

Le gérant qui perd sa qualité de gérant a droit, pour solde de tout compte, au versement par la société, prorata temporis, de sa rémunération jusqu'au jour de la perte de sa qualité et de tout remboursement de frais de toute nature auquel il a droit.

Au cours de l'existence de la société, tout nouveau gérant est désigné à l'unanimité des commandités, sans que l'accord ou l'avis du conseil de surveillance ou de l'assemblée ne soit nécessaire.

Chacun des gérants peut déléguer une partie des pouvoirs lui appartenant, à une ou plusieurs personnes employées ou non par la société et ayant ou non avec celle-ci des liens contractuels ; une telle délégation n'affectera en rien les devoirs et responsabilités du gérant en ce qui concerne l'exercice de tels pouvoirs.

Le ou les gérants doit donner tout le soin nécessaire aux affaires de la société.

7.1.2 ASSOCIÉ COMMANDITÉ

7.1.2.1 Identité

Altafi 3

Associé Commandité

La société Altafi 3 est une société par actions simplifiée, sise 8 avenue Delcassé à Paris 8ème, identifiée sous le n° 503 374 464 RCS Paris, dont le capital social de 38.000 € est détenu en totalité par AltaGroupe, elle-même contrôlée par Monsieur Alain Taravella.

Le Président de la société Altafi 3 est Monsieur Alain Taravella.

Altafi 3 a été nommée en qualité d'associé commandité de la Société par assemblée générale mixte du 2 juin 2008 sans limitation de durée.

Altafi 3 ne détient en direct aucune action de la Société.

Autres mandats sociaux dans le Groupe ⁽¹⁾

Néant

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

Membre du conseil de surveillance : Altarea (SCA, société cotée)

7.1.2.2 Nomination et cessation des fonctions (article 21)

La nomination d'un ou plusieurs nouveaux commandités est décidée par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires, sur proposition unanime des commandités ou du commandité.

En cas de décès ou d'incapacité d'un commandité personne physique ou tout autre cas de perte de la qualité d'associé commandité, la société n'est pas dissoute et continue avec les associés restants. Il en est de même en cas de liquidation d'un commandité personne morale.

7.1.3 CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les éléments concernant la nomination et la cessation des fonctions des membres du conseil de surveillance, leurs pouvoirs et les dates de leur nomination et celles de l'expiration de leurs

mandats sont énoncés dans la section 8. Ce paragraphe détaille l'identité des membres et leurs mandats dans d'autres sociétés :

7.1.3.1**Christian de GOURNAY**

Membre du Conseil de Surveillance & Président dudit conseil

Né en 1952 à Boulogne (92)

De nationalité française

Adresse professionnelle : 8 avenue Delcassé à Paris 8^{ème}

Ancien élève d'HEC et de l'ENA, Christian de Gournay a commencé sa carrière au conseil d'Etat en 1978 puis a rejoint la Banque Indosuez où il a occupé le poste de directeur général des Succursales Suisses. Il devient directeur général adjoint des AGF en 1994 avec la responsabilité des actifs de l'immobilier du groupe et des activités bancaires et financières. Il est entré chez Cogedim en 2002 en qualité de vice-président du directoire, a assumé la présidence du directoire de Cogedim de 2003 à 2014 jusqu'à sa nomination en qualité de président du conseil de surveillance d'Altareit.

Il a été nommé en qualité de membre du conseil de surveillance de la société par décision de l'assemblée générale mixte du 7 mai 2014 pour une durée de six années qui viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et désigné en qualité de président du conseil de surveillance de la Société à compter du 2 juin 2014 par délibérations du conseil de surveillance du 7 mai 2014.

Christian de Gournay détient en direct 1 action de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2015

Autres mandats sociaux dans le Groupe⁽¹⁾

Président et Membre du conseil de surveillance : Altarea

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

Mandats sociaux hors Groupe

Gérant : SCI Schaeffer-Erard

Co-Director : Opus Investment

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Président et Membre du directoire : Cogedim

Gérant : Cogedim Valorisation

7.1.3.2

Jacques NICOLET

Membre du conseil de surveillance

Né en 1956 à Monaco

De nationalité française

Adresse professionnelle : 16 rue François Truffaut à Paris 12^{ème}

De 1984 à 1994, Jacques Nicolet a été directeur de programmes, directeur du développement et directeur général adjoint du groupe Pierre et Vacances. En 1994, il a été associé à la création du groupe Altarea dont il a été successivement le directeur général délégué et, depuis la transformation en société en commandite par actions, le président du conseil de surveillance.

Il a été nommé en qualité de membre du conseil de surveillance de la Société par décision de l'assemblée générale mixte du 2 juin 2008 pour une durée de six années, et renouvelé dans son mandat par assemblée générale mixte du 7 mai 2014 pour une nouvelle durée de six années qui viendra à expiration à l'issue de l'assemblée qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Son mandat de président du conseil de surveillance a été renouvelé par décision du conseil du 7 mai 2014 jusqu'au 2 juin 2014 compte tenu de son souhait.

Jacques Nicolet détient en direct 1 action de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2015

Autres mandats sociaux dans le Groupe⁽¹⁾

Membre du Conseil de Surveillance de SCA : Altarea

Membre du Conseil de Surveillance : Altarea France (SNC) ; Cogedim (SAS)

Mandats sociaux hors Groupe

Président de SAS : JN Holding ; JN Investissements

Directeur Général : Circuit du Maine

Gérant : 14 rue des Saussaies ; SCI Damejane ; JN Participations

Président et/ou Administrateur de sociétés Etrangères : SA Monégasque Productions de Monte-Carlo ; HP Composites Srl

Représentant JN Holding, Président : Immobilière Dame Jane ; JN Automotive ; JN Properties ; Onroak Automotive ; Proj 73 ; Proj 78 ; Proj 87 ; Proj 89 Shootshareshow, Ecodime ; ABM Holding ; Ecodime Academy

Représentant JN Holding, Directeur Général : AOT Tech ; SAS Les 2 Arbres Circuit du Vigeant

Représentant JN Holding, elle-même Président de JN Automotive, Président : OAK Invest

Représentant JN Holding, elle-même Président de JN Properties, Gérant : SCI Immotech ; SCI Innovatech ; SCI Les Fleurs

Représentant JN Investissements, Président : OAK Racing

Représentant permanent de JN Holding, Administrateur : ABM Holding

Représentant JN Holding, Président de sociétés Etrangères : Ecodime Italia

Représentant permanent de Ecodime, Président : Mind Values (ex Proj 56)

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Président du Conseil de Surveillance de SCA : Altarea ;
Altareit

Représentant permanent d'Alta Rungis, Administrateur :
Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de
gestion du marché d'intérêt national de Rungis –
Semmaris

Représentant permanent de JN Holding, Président : Mind
Values (ex Proj 56)

Président et/ou Administrateur de sociétés étrangères :
SSF III zhivago holding Ltd ; Altarea Italia ;
Galleria Ibleo S.R.L. (ex Altarag S.R.L.) ; Altarea
España

7.1.3.3

Dominique RONGIER

Membre du conseil de surveillance

Né à Paris (75016) en 1945

De nationalité française

Adresse : 25 rue du Four à Paris 6^{ème}

Diplômé d'H.E.C. en 1967, Dominique Rongier a successivement occupé les postes d'auditeur chez Arthur Andersen (1969-1976), de directeur financier Groupe de Bremond – Pierre & Vacances (1976-1983), de directeur financier Groupe de Brossette SA (1983-1987).

En 1987, il conçoit et met en place une structure de holding pour le groupe Carrefour et devient secrétaire général de Béliet, membre du réseau Havas-Eurocom de 1988 à 1990, puis directeur financier de la société holding Oros Communication de 1991 à 1993, laquelle contrôle des participations majoritaires dans le secteur de la communication.

Depuis septembre 1993, Dominique Rongier intervient en qualité de consultant indépendant dans le cadre de la société DBLP & associés, SARL dont il est le gérant et associé majoritaire. Entre-temps, il a assumé l'intérim de la direction générale du Groupe DMB & B France (ensemble de filiales françaises du groupe publicitaire américain D'Arcy) pendant plus de deux ans. Son activité principale est le conseil en stratégie, et la gestion financière.

Jusqu'au 31 mars 2009, il a assuré la présidence d'une société d'édition de logiciels spécialisés dans les domaines du sport et de la santé.

Dominique Rongier a été renouvelé dans son mandat par assemblée générale mixte du 5 juin 2015 pour une nouvelle durée de six années qui viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Dominique Rongier détient en direct 10 actions de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2015

Autres mandats sociaux dans le Groupe

Membre du conseil de surveillance : Altarea

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

Mandats sociaux hors Groupe

Administrateur : SA Search Partners

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Gérant : DBLP & Associés

7.1.3.4

ALTAREA

Membre du conseil de surveillance

La société Altarea est une société en Commandite par actions au capital de 191.243.972,46 €, dont le siège social est situé 8 avenue Delcassé – 75008 Paris, identifiée sous le numéro 335 480 877 RCS Paris.

Elle a pour co-gérants Monsieur Alain Taravella et les sociétés Altafi 2 et Atlas.

Altarea a été renouvelée dans son mandat de membre du conseil de surveillance par l'assemblée générale mixte du 5 juin 2015 pour une nouvelle durée de six années qui viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Conformément à la législation en vigueur qui n'impose pas la désignation d'un représentant permanent d'une personne morale membre du conseil de surveillance d'une société en commandite par actions, la société Altarea est représentée aux réunions du conseil de surveillance par tout mandataire ad hoc.

Altarea détient en direct 1.744.062 actions de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2015

Autres mandats sociaux dans le Groupe ⁽¹⁾

Président : Alta Blue ; Alta Delcassé ; Alta Développement Italie ; Alta Rungis

Administrateur : Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de gestion du marché d'intérêt national de Rungis – Semmaris

Gérant de sociétés étrangères : ; Altalux Italy S.à.r.l. ; Altalux Spain S.à.r.l. ; Alta Spain Archibald BV ; Alta Spain Castellana BV

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

Mandats sociaux hors Groupe

Néant

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Président : Alta Développement Espagne ; Alta Développement Russie

Administrateur : Altacom ; Rue du Commerce ; Alta Fund Value-Add I

7.1.3.5

Alta Patrimoine

Membre du conseil de surveillance

La société Alta Patrimoine est une société par actions simplifiée au capital de 74.353.010,90 € dont le siège social est situé 8 avenue Delcassé à Paris 8ème, identifiée sous le n° 501 029 706 RCS Paris, dont le capital social est détenu en totalité par AltaGroupe, elle-même contrôlée par Monsieur Alain Taravella.

Le président de la société Alta Patrimoine est Monsieur Alain Taravella.

Alta Patrimoine a été renouvelé dans son mandat de membre du conseil de surveillance par l'assemblée générale mixte du 5 juin 2015 pour une nouvelle durée de six années qui viendra à expiration à l'issue de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Alta Patrimoine détient 1 action de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2015

Autres mandats sociaux dans le Groupe ⁽¹⁾

Néant

Mandats sociaux hors Groupe

Gérant : SNC Altarea Commerce ; SNC A.T.I. ; SCI Matignon Toulon Grand Ciel

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Membre du conseil de surveillance : Altarea

7.1.3.6

Sabine MASQUELIER

Représentante permanente de la SAS Alta Patrimoine, Membre du conseil de surveillance jusqu'au 08/03/2016

Née en 1952 à Marseille (13)

De nationalité française

Adresse professionnelle : 8 avenue Delcassé à PARIS 8ème

Elle a été désignée le 16 janvier 2012 en qualité de représentante permanente d'Alta Patrimoine au conseil de surveillance de la Société.

Sabine Masquelier ne détient aucune action de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2015

Autres mandats sociaux dans le Groupe ⁽¹⁾

Néant

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

Mandats sociaux hors Groupe

Présidente : Société Agricole du Petit Mas – SAPM (SAS)

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Néant

7.1.3.7

Léonore REVIRON

Représentante permanente de la SAS Alta Patrimoine, Membre du conseil de surveillance, depuis le 09/03/2016

Née en 1985 à Meudon (92)

De nationalité française

Adresse professionnelle : 8 avenue Delcassé à PARIS 8ème

Diplômée de l'EDHEC Business School, Léonore Reviron a successivement occupé les postes d'auditeur financier chez Ernst & Young (2008-2011), d'Analyste Financier Corporate (2011-2013) puis de Responsable Gestion des Risques Financiers (2014-2015) dans un groupe foncier coté. Elle a rejoint la holding de Monsieur Alain Taravella en 2015.

Elle a été désignée le 2 mars 2016 en qualité de représentante permanente d'Alta Patrimoine au conseil de surveillance de la Société à compter du 9 mars 2016.

Leonore Reviron ne détient en direct aucune action de la Société.

Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2015

Autres mandats sociaux dans le Groupe ⁽¹⁾

Néant

(1) Le Groupe est constitué par la société Altarea et l'ensemble de ses filiales directes, dont fait partie la Société, et indirectes.

Mandats sociaux hors Groupe

Néant

Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

Néant

7.2 REMUNERATIONS

7.2.1 PRESENTATION

Compte tenu de sa forme juridique de société en commandite par actions, adoptée par décisions d'assemblée générale mixte du 2 juin 2008, la

Société est dirigée par une gérance et contrôlée par un conseil de surveillance. Elle comporte en outre un associé commandité.

7.2.1.1 Gérance :

7.2.1.1.1

Depuis décisions de l'assemblée générale mixte du 28/05/2010 ayant institué un article 17.7 aux Statuts de la Société et modifié les articles 18 et 14.1 des statuts de la Société, la rémunération du ou des gérants en raison de leur fonction est fixée

par le ou les associés commandités, statuant à l'unanimité, après consultation du conseil de surveillance et avis d'un comité des rémunération».

7.2.1.1.2

En application des dispositions de l'article 14.1 des Statuts de la société, après consultation du conseil de surveillance le 5 mars 2013 et avis préalable du comité des rémunération du 19 février 2013 conformément aux dispositions des articles 17.7 et 18 des Statuts, l'associé

commandité a décidé qu'à compter du 1er janvier 2013 la gérance percevrait une rémunération annuelle fixe hors taxe de 500.000 € ; il a en outre décidé la suppression de toute partie variable de rémunération.

7.2.1.2 Le Conseil de Surveillance

7.2.1.2.1

L'article 19 des statuts prévoit qu'il peut être alloué aux membres du conseil de surveillance une rémunération annuelle au titre de leurs fonctions de membres du conseil de surveillance exclusivement, dont le montant, porté dans les frais généraux, est déterminé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et qui demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée. Le conseil de surveillance répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables. Les membres du conseil de surveillance ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils feront dans l'intérêt de la société.

7.2.1.2.2

L'assemblée générale mixte du 26/06/2009 a décidé, en sa neuvième résolution, de fixer à deux cent mille euros (200.000 €) le montant global des jetons de présence à répartir entre les membres du conseil de surveillance à compter de l'exercice en cours et jusqu'à nouvelle décision de l'assemblée.

7.2.1.2.3

Le conseil de surveillance du 7 mars 2011 a décidé d'allouer à ses membres personnes physiques, à l'exclusion des personnes morales et de leur représentant, un jeton de présence de 1.500 € par présence effective aux séances du conseil à compter du 1er janvier 2011. Ces modalités d'attribution des jetons de présence ont été reconduites par le conseil de surveillance en sa réunion du 9 mars 2016, étant précisé qu'il n'en est pas alloué au président du conseil de surveillance.

7.2.1.3 Les Associés commandités

L'article 29 alinéa 4 des statuts de la société dispose que « L'associé commandité a droit à un

dividende précipitaire équivalent à 1,5% du dividende annuel mis en distribution.

7.2.2 INFORMATION SUR LES REMUNERATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX

7.2.2.1 Application du Référentiel MiddleNext

Ainsi que le souligne le rapport du président du conseil de surveillance sur le contrôle interne figurant au Chapitre 8 du présent document de référence, la Société a opté le 15 mars 2010 pour se référer au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées MiddleNext (ci-après le « **Code MiddleNext** ») de décembre 2009 applicable aux valeurs moyennes et petites (compartiment B, C et Alternext), en remplacement du Code AFEP/ MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées de décembre 2008, lorsque ses prescriptions sont compatibles à la forme des sociétés en commandite par actions et aux statuts de la Société.

Il est précisé que le Code MiddleNext ne s'inscrit pas en opposition à celui du code AFEP/ MEDEF que la Société avait choisi d'appliquer en 2009. Le Code MiddleNext offre en effet une alternative pour les valeurs moyennes et petites dans la mesure où certaines recommandations du Code AFEP/ MEDEF ne sont pas complètement adaptées à certaines sociétés cotées en raison notamment de leur taille, de leur capitalisation ou lorsqu'elles comprennent un actionariat de référence important.

Les informations fournies ci-après appliquent les recommandations de l'AMF relatives à l'information à donner dans les documents de référence sur la rémunération des mandataires sociaux, mis en ligne le 22 décembre 2008, du Rapport de l'AMF du 12 juillet 2010 ainsi que de celui du 13 décembre 2011 sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants ainsi que des Recommandations de l'AMF du 7 décembre 2010 incluses dans son rapport complémentaire à celui du 12 juillet 2010 sur le gouvernement d'entreprise, la rémunération des dirigeants et le contrôle interne – Valeurs moyennes et petites se référant au Code de gouvernement d'entreprise de MiddleNext (les « **Recommandations** »), lesquelles Recommandations, tout comme le Code MiddleNext, distinguent entre les dirigeants mandataires sociaux et les autres mandataires sociaux.

Etant rappelé que la Société a adopté la forme juridique de société en commandite par actions dotée d'un conseil de surveillance et dirigée par un gérant depuis le 2 juin 2008, il est précisé que la gérance est assurée depuis le 2 janvier 2012 par la société Altafi 2.

7.2.2.2 Synthèse des rémunérations dues à chaque dirigeant mandataire social en fonction au cours de l'exercice 2015 ainsi que des actions et options qui lui ont été attribuées

Tableau de Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Montants dus	Montants versés	Montants dus	Montants versés
Rémunérations dues au titre de l'exercice	506,0 K€ HT	506,0 K€ HT	506,2 K€ HT	631,2 K€ HT
Dont rémunération fixe			506,2 K€ HT	631,2 K€ HT
Dont rémunération variable			0	0
Dont rémunération exceptionnelle			0	0
Dont avantages en nature			0	0
Dont jetons de présence			0	0
Valorisation des options attribuées			0	0
Valorisation des actions de performance attribuées			0	0
Options de souscription ou d'achat d'actions levées			0	0
Rémunérations de toute nature ⁽¹⁾ reçues de sociétés contrôlées par la Société ⁽²⁾ ou de sociétés qui la contrôlent	4.080,4 K€ HT ⁽⁴⁾	3.149,4 K€ HT ⁽⁴⁾	3 391,6 K€ HT ⁽³⁾	3 587,1 K€ HT ⁽³⁾
Total	4.586,4 K€ HT	3.655,4 K€ HT	3 897,8 K€ HT	4 218,3 K€ HT

⁽¹⁾ en ce compris les options de souscription ou d'achat d'actions, les actions de performance,

⁽²⁾ au sens des dispositions de l'article L.233-16 du Code de Commerce,

⁽³⁾ dont en 2014 : 3 391,6 K€ HT de rémunération due d'Altarea, dont 3 118,1 K€ HT versée ; aucune due par les filiales de la Société

⁽⁴⁾ dont en 2015 : 4.080,4 K€ HT de rémunération due d'Altarea, dont 3.149,4 HT versée ; aucune due par les filiales de la Société

Dirigeants Mandataires sociaux (1)	Contrat de travail		Régime de retraite supplémentaire		Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions		Indemnités relatives à une clause de non concurrence	
	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non	Oui	Non
SAS Altafi 2 Gérante unique Début de mandat : 02/01/2012		X		X		X		X

(1) Aucun contrat n'a été consenti aux dirigeants mandataires sociaux que ce soit au cours de l'exercice ou d'exercices antérieurs et ces derniers ne bénéficient d'aucun régime de retraite supplémentaire ni d'indemnités ou avantages susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou au titre d'une clause de non concurrence.

Monsieur Alain Taravella, représentant légal d'Altafi 2, gérante de la Société, n'a perçu, directement ou indirectement, aucune rémunération de quelque nature qu'elle soit de la Société au cours de l'exercice 2015. Il est en outre précisé, pour l'application des dispositions des articles L 225-102-1 et L 233-16 du Code de commerce, qu'en dehors de la société Altarea et de ses filiales et de la société Altafi 2, aucune autre entreprise versant une rémunération à un mandataire social ne rentre dans le champ d'application de ces dispositions. En 2015, M Alain Taravella a reçu de la société Altafi 2 une rémunération de 80.004 € brut.

7.2.2.3 Tableaux sur les jetons de présence et autres rémunérations perçus par les mandataires sociaux non dirigeants en fonction au cours de l'exercice 2015

	Montants versés au cours de l'exercice 2015 (2)	Montants versés au cours de l'exercice 2014 (1)
Monsieur Christian de Gournay Membre du Conseil de Surveillance & Président (depuis le 02/06/2014)		
Jetons de présence	N/A	0
Autres Rémunérations	N/A	0
Monsieur Jacques Nicolet Membre du Conseil de Surveillance (AGM du 07/05/2014)		
Jetons de présence	3 K€	4,5 K€
Autres Rémunérations	0	0
Monsieur Dominique Rongier Membre du Conseil de Surveillance (AGM du 05/06/2015)		
Jetons de présence	3 K€	4,5 K€
Autres Rémunérations	0	0
Altarea (3) Membre du Conseil de Surveillance (AGM du 05/06/2015)		
Jetons de présence	0	0
Autres Rémunérations	0	0
Alta Patrimoine (3) Membre du Conseil de Surveillance (AGM du 05/06/2015)		
Jetons de présence	0	0
Autres Rémunérations	0	0
Madame Sabine Masquelier Représentant permanent d'Alta Patrimoine (du 16/01/2012 au 08/03/2016)		
Jetons de présence	0	0
Autres Rémunérations	0	0
Monsieur Olivier Dubreuil Pour mémoire : mandat non renouvelé par AGM du 05/05/2015)		
Jetons de présence	0	1,5 K€
Autres Rémunérations	0	0
Altarea France (3) Pour mémoire : mandat non renouvelé par AGM du 05/05/2015)		
Jetons de présence	0	0
Autres Rémunérations	0	0
TOTAL mandataires sociaux non dirigeants	6 K€	10,5 K€

(1) Allocation de jetons de présence au titre de l'exercice 2014 en application des modalités d'allocation décidées par le Conseil de Surveillance en sa réunion du 5 mars 2014 & versés en 2015

⁽²⁾ Allocation de jetons de présence au titre de l'exercice 2015 en application des modalités d'allocation décidées par le Conseil de Surveillance en sa réunion du 4 mars 2015 & versés en 2016

⁽³⁾ Aucune rémunération ou avantage en nature n'est dû ou n'a été versé ni par la Société, ni par les sociétés contrôlées par la Société, ni par les sociétés contrôlant la Société, ni par les sociétés contrôlées par les sociétés contrôlant la Société, à cette personne morale ou à son représentant permanent ou à son (ou ses) représentant(s) légal(aux) en lien avec le mandat de Membre du Conseil de Surveillance exercé au sein de la Société

7.2.2.4 Autres informations sur les instruments financiers donnant accès au capital de la Société et autres instruments optionnels concernant chaque dirigeant mandataire social de la Société

7.2.2.4.1 Options de souscriptions ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice par la Société ou par toute société du groupe à chaque dirigeant mandataire social

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée durant l'exercice aux dirigeants mandataires sociaux que ce soit par la Société ou une autre société du Groupe.

7.2.2.4.2 Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions, attribuée par la Société elle-même ou une autre société du Groupe, n'a été levée durant l'exercice par les dirigeants mandataires sociaux.

7.2.2.4.3 Actions de performance attribuées à chaque mandataire social

Aucune action de performance n'a été attribuée durant l'exercice aux mandataires sociaux que ce soit par la Société ou par une autre société du Groupe.

7.2.2.4.4 Actions de performance devenues disponibles pour chaque mandataire social

Aucune action de performance n'a été attribuée au cours des exercices précédents aux mandataires sociaux que ce soit par la Société ou par une autre société du Groupe.

7.2.2.4.5 Historique des attributions d'option de souscription ou d'achat d'actions aux mandataires sociaux

Aucune option de souscription ou d'achat d'actions n'a été attribuée aux dirigeants mandataires sociaux que ce soit par la Société ou par une autre société du Groupe.

7.2.2.5 Autres Informations sur les instruments financiers donnant accès au capital de la Société et autres instruments optionnels concernant les dix premiers salariés non mandataires sociaux attributaires et options de levées par ces derniers

Durant l'exercice 2015, aucune option de souscription ou d'achat d'actions de la Société n'a été consentie aux salariés du Groupe par la Société ou toute société la contrôlant ou contrôlée par elle.

Durant l'exercice 2015, aucune option d'achat d'actions de la Société consentie par la société contrôlant la Société n'a été levée par les dix premiers salariés du groupe Altareit.

7.2.2.6 Contrats de travail, régimes de retraite supplémentaire, indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions et indemnités relatives à une clause de non concurrence au profit des dirigeants mandataires sociaux

Néant

Il est précisé qu'aucun engagement n'a été pris par la Société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à celles-ci.

7.3 ABSENCE DE CONFLITS D'INTERETS

La Société entretient des relations importantes pour son activité et son développement avec son actionnaire principal, la société Altarea, qui est une société contrôlée par Monsieur Alain Taravella. Par ailleurs, la gérance de la Société est assumée par la société Altafi 2 depuis le 2 janvier 2012, dont Monsieur Alain Taravella est le président et dont il détient également le contrôle. L'associé commandité de la Société est Altafi 3, société détenue par la société AltaGroupe.

La Société estime que ces relations ne créent pas actuellement de conflits d'intérêts et qu'il n'existe pas, à la date d'enregistrement du présent document de référence, de conflit d'intérêt entre les devoirs, à l'égard de la Société, des gérants et membres du conseil de surveillance et leurs intérêts privés ou leurs autres devoirs.

Les commissaires aux comptes n'ont en outre relevé et/ ou ne se sont vu communiquer aucune convention réglementée intervenue entre la Société et ses dirigeants, mandataires sociaux et actionnaires disposant de plus de 10% des droits de vote de la Société au cours de l'exercice 2015.

Les commissaires aux comptes n'ont en outre relevé et/ ou ne se sont vu communiquer aucune convention réglementée intervenue entre la Société et ses dirigeants, mandataires sociaux et actionnaires disposant de plus de 10% des droits de vote de la Société au cours d'un exercice antérieur dont les effets se seraient poursuivis au cours de l'exercice 2015.

7.4 ABSENCE DE CONTROLE ABUSIF

7.4.1 NATURE DU CONTROLE DE LA SOCIETE

Ainsi que ci-avant mentionné au § 6.2.2.8, la société Altarea détient, directement et indirectement, par l'intermédiaire des sociétés Altarea France et Alta Faubourg qu'elle contrôle, 99,85 % du capital et des droits de vote théoriques de la société Altareit et 99,87 % des

droits de vote réels de la Société (pouvant effectivement s'exprimer aux assemblées générales d'actionnaires compte tenu de la privation de droit de vote des actions auto détenues).

7.4.2 ABSENCE DE CONTRÔLE ABUSIF

La Société est contrôlée comme décrit ci-dessus ; toutefois, la Société estime que le contrôle n'est pas exercé de manière abusive.

7.5 ABSENCE DE CONDAMNATIONS, FAILLITES, INCRIMINATIONS

Le soussigné atteste et déclare que, à sa connaissance, aucun membre du conseil de surveillance de la Société n'a été, au cours des cinq dernières années, l'objet :

- de condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années;
- d'une faillite, mise sous séquestre ou liquidation;

- d'une incrimination et/ou d'une sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires (y compris des organismes professionnels désignés);

Aucun administrateur et aucun membre du conseil de surveillance n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance

d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins.

Le Gérant
société Altafi 2
Représentée par son Président Alain Taravella

7.6 PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible

d'avoir ou ayant eu, au cours des douze derniers mois, des effets significatifs sur l'activité, la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ ou du Groupe.

7.7 ABSENCE DE CHANGEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE – EVOLUTION PREVISIBLE DU COURS DES AFFAIRES

Au cours de l'exercice 2015, la Société n'a pas connu de changements significatifs dans sa situation financière ou commerciale.

La Société et ses filiales ont pour objectif de poursuivre le développement de leur activité au

cours de l'exercice 2016 et continueront la mise en œuvre de leur plan stratégique sur leurs différents métiers recentrés sur le logement et des bureaux.

7.8 DIRECTION

Outre les dirigeants et mandataires sociaux énoncés au § 7.1 qui précède, à savoir la gérance, l'associé commandité, le président et les membres du conseil de surveillance, les principaux cadres dirigeants du Groupe constitué par Altareit et ses filiales sont, au 31 décembre 2015 :

- Monsieur Stéphane Theuriau, membre du directoire de Cogedim,
- Monsieur Patrick Mazières, membre du directoire de Cogedim,
- Monsieur Philippe Jossé, membre du directoire de Cogedim.

7.9 CONFORMITE AU REGIME DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Conformément aux dispositions de l'article 16.4 de l'Annexe I du Règlement CE 809/2004 prise en application de la Directive CE 2003/71/CE, le soussigné atteste et déclare que la Société se conforme au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France, prévu par la loi

sur les Sociétés commerciales et les textes subséquents.

Le Gérant
société Altafi 2
Représentée par son Président Alain Taravella

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTRÔLE INTERNE

8.1 CADRE DE REFERENCE ET GUIDE D'APPLICATION.....	268
8.2 GOUVERNANCE – PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	269
8.2.1 Choix du Code de référence et guide d'application	269
8.2.2 Préparation et organisation des travaux du Conseil	269
8.3 PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES.....	275
8.3.1 Rappel des objectifs assignés au contrôle interne et à la gestion des risques.....	275
8.3.2 Organisation générale des procédures de contrôle interne et de gestion des risques.....	276
8.3.3 Risques couverts	278
8.3.4 Améliorations envisagées au cours de l'exercice 2016	285
8.4 POUVOIRS DE LA DIRECTION GENERALE	286
8.4.1 Modalités d'exercice de la Direction Générale.....	286
8.4.2 Limitation des pouvoirs de la Direction Générale et information du Conseil de Surveillance.....	286
8.5 PRINCIPES ET REGLES POUR DETERMINER LES REMUNERATIONS ET AVANTAGES ACCORDES AUX MANDATAIRES SOCIAUX.....	286
8.5.1 Gérance.....	286
8.5.2 Conseil de Surveillance.....	286
8.6 PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PREVUES PAR L'ARTICLE L.225-100-3 DU CODE DE COMMERCE	287
8.7 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.226- 10-1 DU CODE DE COMMERCE SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIETE	288

8.1 CADRE DE REFERENCE ET GUIDE D'APPLICATION

Le rapport a été établi par le président du conseil de surveillance. Il a été communiqué et présenté à ce dernier et approuvé par celui-ci lors de sa réunion du 9 mars 2016.

Les procédures de contrôle interne existantes sont celles qui existent au niveau du groupe Altarea, constitué par la société Altarea et les sociétés qu'elle contrôle au sens des dispositions de l'article L.233-3-1 du Code de commerce (le « **groupe Altarea** ») dont la Société fait partie depuis mars 2008, intégrant depuis fin 2008 les filiales logeant l'activité promotion et diversification d'Altarea.

Au cours de l'exercice 2015, les procédures appliquées par Altarea ont donc continué à porter sur la Société, ses filiales directes et les propres filiales de ces dernières (le « **groupe Altareit** ») à l'exception de sociétés de co-promotions dont la gestion est assurée par un partenaire commercial.

Pour l'établissement du présent rapport, le président du conseil de surveillance a pris en compte la situation du groupe Altarea, excepté en ce qui concerne le Code de gouvernement d'entreprise MiddleNext auquel le groupe Altareit se réfère spécifiquement, ainsi que les textes suivants :

Les recommandations de l'AMF du 7 décembre 2010 incluses dans son Rapport complémentaire sur le gouvernement d'entreprise, la rémunération des dirigeants et le contrôle interne – Valeurs moyennes et petites se référant au Code de gouvernement d'entreprise de MiddleNext de décembre 2009 ainsi que le rapport 2013 de l'Autorité des Marchés Financiers (« **AMF** ») sur le gouvernement d'entreprise et la rémunération des dirigeants des valeurs moyennes et petites du 18 novembre 2013,

- le Cadre de référence du 22 juillet 2010 de l'AMF sur les dispositifs de gestion des risques

et de contrôle interne ainsi que son étude relative aux rapports des présidents sur les procédures de contrôle interne et de gestion des risques pour l'exercice 2014,

- le rapport final sur le comité d'audit du groupe de travail présidé par Monsieur Poupart-Lafarge, établi en collaboration avec l'AMF, dans sa version mise à jour le 22 juillet 2010,
- le Guide d'élaboration des documents de référence mis à jour par l'AMF le 20 décembre 2010 ainsi que celui adapté aux valeurs moyennes du 2 décembre 2014,
- les recommandations de l'AMF du 2 décembre 2010 à l'occasion du rapport sur l'information publiée par les sociétés cotées en matière de responsabilité sociale et environnementale,
- la loi 2011-103 du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des conseils d'administration et de surveillance et à l'égalité professionnelle.

Il est rappelé que la forme juridique de société en commandite par actions que la Société a adopté lors de l'assemblée générale mixte – ordinaire et extraordinaire des actionnaires du 2 juin 2008 rend nécessaire l'adaptation des textes auxquels elle se réfère. Ainsi, dans les sociétés en commandite par actions, la direction est assumée par la gérance et non par un organe collégial, directoire ou conseil d'administration ; les comptes sont arrêtés par la gérance et non par un organe collégial ; le conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la société mais n'intervient pas dans la gestion. L'article 17.1 des statuts de la société rappelle que le conseil a droit à la communication par la gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des commissaires aux comptes.

8.2 GOUVERNANCE – PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

8.2.1 CHOIX DU CODE DE REFERENCE ET GUIDE D'APPLICATION

Après avoir initialement choisi en 2009 de se référer au code de référence de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (le « Code AFEP-MEDEF »), s'inscrivant ainsi dans la démarche de gouvernement d'entreprise d'Altarea, la Société a décidé, le 15 mars 2010, de se référer désormais au code MiddleNext de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées moyennes et petites (compartiment B, C et Alternext) de décembre 2009 (le « Code MiddleNext ») qui offre une alternative aux valeurs moyennes car celui-ci lui semble plus adapté au regard de sa taille (compartiment C jusqu'au 25 janvier 2012 et B depuis le 26 janvier 2012) et de la structure de son actionariat caractérisée par un actionnaire de référence majoritaire.

Le Conseil du 9 mars 2016 a de nouveau pris connaissance des éléments présentés dans la rubrique « points de vigilance » du Code MiddleNext.

Les recommandations du Code MiddleNext que la Société n'a pas pu mettre en œuvre en raison notamment de sa forme juridique de société en commandite par actions, de l'existence d'un contrôle interne ainsi que d'un Comité d'Audit au niveau de son actionnaire de référence Altarea sont les suivantes : le conseil de surveillance de la Société n'a pas mis en place de comité d'audit pour le motif exposé infra au § 8.2.2.8.1 et s'est réuni moins de 4 fois en 2015 (cf infra § 8.2.2.3).

8.2.2 PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL

8.2.2.1 Missions et attributions

L'article 17 des statuts de la Société définit les pouvoirs du conseil de surveillance.

Ainsi, le conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de la société. Il décide des propositions d'affectation des bénéfices et de mise en distribution des réserves ainsi que des modalités de paiement du dividende, en numéraire ou en actions, à soumettre à l'assemblée générale des actionnaires.

Dans le cas où la société n'aurait plus de gérant, ni de commandité, le conseil de surveillance a le pouvoir de nommer à titre provisoire le gérant. Il soumet à l'assemblée générale des actionnaires une liste de candidat pour le renouvellement des commissaires aux comptes. Il est consulté par le ou les associés commandités sur toute modification de la rémunération de la gérance après avis du comité de la rémunération désigné en son sein ; Il nomme l'expert du patrimoine immobilier de la société et décide du renouvellement de son mandat. Il peut mettre fin à ses fonctions et pourvoir à son remplacement.

Conformément à la loi, le conseil de surveillance établit un rapport à l'occasion de l'assemblée générale ordinaire annuelle, qui statue sur les comptes de la société : le rapport est mis à la disposition des actionnaires en même temps que le rapport de la gérance et les comptes annuels de l'exercice. Le conseil de surveillance établit un rapport sur toute augmentation ou réduction de capital de la société proposée aux actionnaires.

Le conseil de surveillance, après en avoir informé par écrit le ou les gérants, peut, s'il l'estime nécessaire, convoquer les actionnaires en assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, en se conformant aux dispositions légales relatives aux formalités de convocation.

8.2.2.2 Composition du Conseil de Surveillance

8.2.2.2.1 Membres

A la date du présent rapport, le conseil de surveillance (ci-après le « CS ») compte les cinq (5) membres suivants :

Nom/ dénomination	Qualité	Représentant Permanent ⁽¹⁾	Date de nomination ou Renouvellement	Échéance à l'issue de l'AG sur les comptes
Christian de Gournay	Membre	-/-	AGM 07/05/2014	2019
Christian de Gournay	Président	-/-	CS 07/05/2014 avec effet au 02/06/2014	2019
Jacques Nicolet	Membre	-/-	AGM 07/05/2014	2019
Altarea (SCA) ⁽¹⁾	Membre	Non	AGM 05/06/2015	2020
Alta Patrimoine (SAS)	Membre	Mme Leonore Reviron ⁽²⁾	CS 16/01/2012	2020
Dominique Rongier	Membre	-/-	AGM 05/06/2015	2020

⁽¹⁾ Les personnes morales qui n'ont pas désigné de représentant permanent sont représentées aux réunions soit par leur représentant légal soit par un mandataire ad'hoc spécialement désigné par celui-ci.

⁽²⁾ Désignée en qualité de représentant d'Alta Patrimoine à compter du 09/03/2016 en remplacement de Madame Sabine Masquelier

L'âge, la nationalité, l'expérience, les responsabilités professionnelles, y compris en matière internationale, des membres du conseil de surveillance ainsi que les mandats qu'ils détiennent ou ont détenus au cours des cinq derniers exercices sont ci-avant détaillés au § 7.1.3.

La Société ne comptant pas de salarié ne dispose pas de membre représentant ces derniers au sein du conseil de surveillance.

8.2.2.2.2 Représentation équilibrée des hommes et des femmes au sein du conseil

Madame Léonore Reviron a été désignée le 2 mars 2016 en tant que représentant permanent de la société Alta Patrimoine à compter du 9 mars 2016 en remplacement de Madame Sabine Masquelier.

Le conseil de surveillance demeure composé de cinq (5) membres dont une femme et continue de satisfaire à l'exigence d'au moins 20% de femmes représentées au conseil.

8.2.2.2.3 Age moyen

Les personnes morales membres du conseil de surveillance d'une Société en commandite par actions, ne sont pas tenues de désigner systématiquement un représentant permanent. Elles sont représentées aux réunions du conseil de surveillance soit par leur représentant légal, soit par un représentant permanent si elles ont choisi d'en désigner un, soit enfin par tout mandataire ad hoc. Il n'est donc pas pertinent de déterminer et de

communiquer un âge moyen des membres du Conseil.

8.2.2.2.4 Mandats dans d'autres sociétés

La liste des mandats exercés par les membres du conseil de surveillance en dehors de la Société figure au § 7.1.3. du présent document de référence.

8.2.2.2.5 Rémunération

PRINCIPES

L'article 19 des statuts prévoit qu'il peut être alloué aux membres du conseil de surveillance une rémunération annuelle, au titre de leurs fonctions de membres du conseil de surveillance exclusivement, dont le montant, porté dans les frais généraux, est déterminé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée.

Le conseil de surveillance répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables. Les membres du conseil de surveillance ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils feront dans l'intérêt de la société.

DECISION DE L'ASSEMBLEE

L'assemblée générale mixte du 26 juin 2009, en sa partie ordinaire, a alloué aux membres du conseil de surveillance une rémunération globale de 200.000 euros à compter de l'exercice 2009 et pour chacune des années ultérieures jusqu'à une nouvelle décision ordinaire de l'assemblée générale.

VERSEMENTS

Le conseil de surveillance en ses séances (i) du 7 mars 2011 a décidé d'allouer à ses membres personnes physiques, à l'exclusion de ses membres personnes morales ou de leur représentant, un montant de jetons de présence de 1.500 € par séance à laquelle ils auront assisté, à compter du 1er janvier 2011 et (ii) du 5 mars 2014 a décidé de ne pas verser de jetons de présence au membre du conseil ayant la qualité de président du conseil. Il a reconduit ces règles d'attribution des jetons de présence en sa séance du 9 mars 2016.

Lors de cette séance du 9 mars 2016, le conseil de surveillance a également constaté qu'une somme globale de 6.000 € avait été allouée aux membres habilités à en percevoir au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015 (cf. infra § 7.2.2.3).

Aucune autre rémunération n'a été versée aux membres du conseil de surveillance.

8.2.2.2.6 Membres indépendants

CHOIX DES CRITÈRES D'INDÉPENDANCE

L'article L 823-19 du Code de commerce prévoit que, dans les sociétés cotées :

- le comité d'audit doit comprendre exclusivement des membres du conseil de surveillance,
- aucun membre du comité d'audit ne doit exercer des fonctions de direction,
- au moins un (1) membre du comité d'audit doit notamment être indépendant au regard de critères précisés et rendus publics par le conseil de surveillance et doit présenter des compétences particulières en matière financière ou comptable.

APPLICATION AUX MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance n'a pas spécifiquement examiné quels étaient ses membres qui pouvaient être considérés comme indépendants au sens des dispositions de l'article L 823-19 du Code de Commerce dans la mesure où la Société n'est pas astreinte à constituer un comité d'audit en vertu de la dérogation stipulée par les dispositions de l'article L 823-20 du Code de commerce (cf. infra § 8.2.2.8 1).

En revanche, lors de sa réunion du 7 mars 2011, le conseil a examiné lesquels de ses membres pouvaient être considérés comme indépendants dans le cadre de la constitution d'un comité de la rémunération.

Il a décidé à l'unanimité, sur proposition du président, de retenir la définition de l'indépendance proposée par le Code MiddleNext en sa recommandation n° R 8, laquelle se caractérise par l'absence de relation financière, contractuelle ou familiale significative susceptible d'altérer l'indépendance de son jugement, à savoir:

- ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la Société ou d'une société de son groupe et ne pas l'avoir été au cours des trois (3) dernières années,
- ne pas être client, fournisseur ou banquier significatif de la Société ou de son groupe ou pour lequel la Société ou son groupe représente une part significative de l'activité,
- ne pas être actionnaire de référence de la Société,
- ne pas avoir de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence,
- ne pas avoir été auditeur de l'entreprise au cours des trois (3) dernières années.

Le président a souligné que le présent rapport sur le contrôle interne rendrait public le choix de ces critères.

Depuis sa séance du 7 mars 2011, le conseil de surveillance examine annuellement la situation des membres du conseil au regard des critères d'indépendance du Code MiddleNext.

Lors de son examen des critères de l'indépendance de ses membres intervenu lors de sa réunion du 9 mars 2016, le conseil de surveillance a constaté que Monsieur Dominique Rongier remplissait toujours les critères d'indépendance proposés par le Code MiddleNext à cette date et, en conséquence, que la Société comptant un conseil de surveillance de cinq membres, continue de se conformer aux recommandations du Code MiddleNext qui préconise que le conseil de surveillance peut n'avoir qu'un seul membre indépendant dès lors qu'il compte un nombre de membres inférieur ou égal à cinq.

8.2.2.3 Fréquence des réunions

Au cours de l'exercice 2015, le conseil s'est réuni deux (2) fois (cf infra § 8.2.2.9.).

Le taux de présence et de représentation s'est établi à 100 % en 2015.

8.2.2.4 Convocations des membres

Les statuts de la Société prévoient que les membres du conseil sont convoqués par lettre simple ou par tout moyen de communication électronique. Si tous les membres du conseil de surveillance sont présents ou représentés, le conseil de surveillance peut se réunir sans délai par tous moyens. Le conseil est convoqué par son Président ou par la moitié au moins de ses membres ou par chacun des gérants et commandités de la Société. Sauf cas d'urgence, la convocation des membres du conseil de surveillance doit intervenir au moins une semaine avant la date de tenue du conseil.

8.2.2.5 Information

Conformément à la loi, le conseil de surveillance a droit à la communication par la gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des commissaires aux comptes.

8.2.2.6 Tenue des réunions – Présence de la Gérance

Les réunions se déroulent au siège social de la Société, 8 avenue Delcassé à Paris (75008).

La gérance est convoquée aux réunions, pour répondre aux questions du conseil de surveillance, afin de permettre à celui-ci d'exercer son contrôle permanent de la gestion de la société. En particulier, la gérance présente les comptes de la Société et expose la marche des affaires.

La gérance répond à toutes questions que les membres jugent utile de lui poser, portant ou non sur l'ordre du jour de la réunion. La gérance ne participe pas aux délibérations et ne peut voter les décisions prises par le conseil ou les avis rendus par celui-ci.

La présence de la moitié au moins des membres du conseil de surveillance est nécessaire pour la validité de ses délibérations. Les délibérations sont prises à la majorité des membres présents ou représentés et pouvant prendre part au vote, un membre présent ne pouvant représenter qu'un seul membre absent sur présentation d'un pouvoir exprès. En cas de partage des voix, la voix du président est prépondérante.

8.2.2.7 Règlement intérieur

Le conseil de surveillance, en sa séance du 5 mars 2014, a décidé de se doter d'un règlement intérieur spécifique, lequel inclus des règles de déontologie, se conformant ainsi aux recommandations du Code MiddleNext auquel la Société se réfère. Ce règlement intérieur rappelle les règles de composition du conseil en conformité avec les dispositions de l'article 15 des statuts de la Société ; il définit les critères d'indépendance des membres du conseil en conformité avec les recommandations du code MiddleNext auquel la Société se réfère (cf supra § 8.2.2.2.6.) ; il rappelle également les devoirs des membres du conseil, tels que le respect des lois, règlements et statuts de la Société, les règles relatives au respect de l'intérêt social, la loyauté, concurrence et confidentialité. Le règlement intérieur rappelle également les missions du conseil, son fonctionnement, les modalités de participation aux réunions ainsi que les règles de quorum et majorité pour la prise de ses décisions, les modalités d'allocation des jetons de présence (cf supra § 8.2.2.2.5.). Il définit les règles de constitution de comités spécialisés et leurs modalités de fonctionnement (cf infra § 8.2.2.8.).

8.2.2.8 Comités Spécialisés

L'article 18 des statuts autorise le conseil de surveillance à faire intervenir des comités spécialisés, à l'exception toutefois des pouvoirs qui sont expressément attribués par la loi aux conseils de surveillance des sociétés en commandite par actions.

8.2.2.8.1 Quant à la constitution d'un comité d'audit :

En vertu des dispositions de l'article L.823-20 1° du Code de commerce, la Société, en tant qu'entité contrôlée au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce par une société (Altarea) elle-même soumise aux dispositions de l'article L.823-19 du Code de commerce, est exemptée de l'obligation de constitution d'un comité d'audit.

8.2.2.8.2 Quant à la constitution d'un comité d'investissement :

Le conseil de surveillance s'est interrogé sur la nécessité de constituer un tel comité au sein de son conseil dans la mesure où (i) les investissements réalisés par les filiales de la Société sont déjà examinés par le conseil de surveillance de la société Altarea, directement ou par l'intermédiaire du comité d'investissement de cette dernière ou de son président selon l'importance de l'opération et (ii) le directoire de sa filiale Cogedim doit recueillir l'autorisation préalable de son propre conseil de surveillance ou du président de ce dernier pour tout investissement ou engagement d'importance significative. Il a conclu que la constitution d'un tel comité n'était pas nécessaire.

8.2.2.8.3 Quant à la constitution d'un comité de la rémunération

La Société a décidé, par assemblée générale mixte –ordinaire et extraordinaire du 28 mai 2010 de constituer un comité de la rémunération à l'effet d'émettre tout avis concernant la fixation ou modification de la rémunération de la gérance.

MEMBRES :

A la date du présent Document de référence, le comité de la rémunération est composé de deux membres, à savoir de :

- Monsieur Jacques Nicolet,
- Monsieur Dominique Rongier

Monsieur Dominique Rongier ayant la qualité de membre indépendant du conseil de surveillance et du comité de la rémunération (cf supra § 8.2.2.2.6.).

Le comité est présidé par Monsieur Jacques Nicolet.

DELIBERATIONS – COMPTE-RENDU :

Le conseil de surveillance du 7 mars 2011 a fixé les règles de fonctionnement du comité de la rémunération, lesquelles sont similaires à celles régissant le fonctionnement du conseil de surveillance.

Ainsi le comité ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres est présente. Les avis sont pris à la majorité des membres présents ou représentés, un membre présent ne pouvant représenter qu'un seul membre absent sur présentation d'un pouvoir exprès ; en cas de partage des voix, celle du président du comité est prépondérante.

TRAVAUX :

Le comité de la rémunération, réuni le 23 février 2016, a remis au conseil de surveillance du 9 mars 2016 un avis sur la rémunération de la gérance à compter du 1^{er} janvier 2016. Cet avis a permis d'éclairer le conseil de surveillance afin qu'il formule son avis sur la proposition du commandité, conformément aux dispositions des articles 14.1, 17.7 et 18 alinéa 2 des Statuts de la Société.

Le conseil de surveillance a adopté, en sa séance du 9 mars 2016, les recommandations du comité de la rémunération qui proposait de porter la rémunération de la gérance à la somme annuelle fixe de 600.000 €, indexée annuellement sur l'évolution de l'indice Syntec, à compter du 1^{er} janvier 2016.

8.2.2.9 Réunions et travaux du Conseil de Surveillance en 2015

En 2015, le conseil de surveillance de la Société s'est réuni deux (2) fois pour traiter des sujets suivants :

Réunion du 5 mars 2015 :

Rapport d'activité de la Gérance sur l'exercice clos le 31 décembre 2014 ; Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2014 ; affectation du résultat proposée à l'assemblée ; examen de l'ordre du jour et du texte des projets de résolutions à soumettre à de l'assemblée générale mixte des actionnaires ; examen des membres du conseil de surveillance dont les mandats venaient à échéance ; établissement du rapport du conseil de surveillance à mettre à la disposition de l'assemblée générale annuelle ; examen annuel du fonctionnement et de la préparation des travaux du

conseil ; examen des critères d'indépendance des membres du conseil et du comité de la rémunération ; attribution des jetons de présence ; approbation du rapport du président du conseil de surveillance sur le contrôle interne ; délibération annuelle sur la politique de la Société en matière d'égalité professionnelle et salariale ; examen du rapport social et environnemental ; examen des documents de gestion prévisionnelle ; examen des conventions réglementées antérieurement.

Réunion du 30 juillet 2015 :

Examen des comptes semestriels au 30 juin 2015 ; examen des documents de gestion prévisionnelle.

8.2.2.10 Procès-verbaux des réunions

Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux consignés dans un registre spécial et signés par le président de séance et par le secrétaire ou par la majorité des membres présents.

8.2.2.11 Évaluation des travaux du conseil

Le conseil de surveillance a procédé lors de sa séance du 9 mars 2016 à l'examen annuel de son fonctionnement et de la préparation de ses travaux. Il a estimé à l'unanimité que ceux-ci sont satisfaisants.

8.3 PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, sont relatées ci-après les principales mesures engagées par la Société au cours de l'exercice 2015 et depuis le début de l'exercice 2016, ayant eu pour objectif le renforcement des procédures de contrôle interne.

8.3.1 RAPPEL DES OBJECTIFS ASSIGNES AU CONTROLE INTERNE ET A LA GESTION DES RISQUES

Le dispositif de contrôle interne du Groupe s'appuie, conformément aux recommandations de l'AMF, sur les principes généraux de contrôle interne définis dans son cadre de référence élaboré en juillet 2010. Le contrôle interne vise à assurer :

- la conformité aux lois et règlements ;
- l'application des instructions et orientations fixées par la gérance ;
- le bon fonctionnement des processus internes de la Société, notamment ceux concourant à la sauvegarde de ses actifs ;
- la fiabilité des informations financières.

Le dispositif mis en place au sein du Groupe repose sur un dispositif de gestion des risques qui vise à identifier les principaux risques à maîtriser afin notamment de préserver la valeur, les actifs et la réputation de la société, de sécuriser la prise de décision et les processus de la société pour favoriser l'atteinte des objectifs, de favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la Société et de mobiliser les collaborateurs de la Société autour d'une vision commune des principaux risques.

Le périmètre des sociétés auxquelles s'applique le contrôle interne est celui du groupe Altarea constitué de la société Altarea et des sociétés qu'elle contrôle au sens des dispositions de l'article

L. 233-3-I du Code de commerce, dont le groupe Altareit, à l'exception des sociétés de copromotion dont la gestion est assumée par un partenaire commercial.

Concernant l'élaboration de l'information comptable et financière, l'objectif est de respecter des principes énoncés à l'article L. 233-21 du Code de commerce, à savoir : « les comptes consolidés doivent être réguliers et sincères et donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation ».

Il est rappelé à cet égard que, conformément au règlement n°1606/2002 du Conseil européen adopté le 19 juillet 2002, en sa qualité de société cotée sur un marché réglementé de l'un des États membres de la Communauté Européenne, la Société est soumise à l'obligation de présenter ses comptes consolidés sous le référentiel international émis par l'IASB (normes IFRS : International Financial Reporting Standards et interprétations IFRIC / SIC) tel qu'approuvé par l'Union Européenne.

Il est enfin rappelé que les dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques, comme tout système de contrôle, ne peuvent pas fournir une garantie absolue que les objectifs fixés seront atteints, et ce, en raison des limites inhérentes à tout système.

8.3.2 ORGANISATION GENERALE DES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES

8.3.2.1 L'environnement de contrôle

Le contrôle interne est fondé sur des règles de conduite et d'intégrité portées par les organes de gouvernance et communiquées à tous les collaborateurs.

La charte éthique du groupe Altarea, applicable à la société Altareit et ses filiales, est remise systématiquement à chaque nouveau collaborateur au moment de l'embauche.

Cette charte éthique a pour objectif principal de rappeler les valeurs et règles de conduite qui sont celles du groupe Altarea, que tous les collaborateurs du Groupe et mandataires sociaux doivent respecter dans le cadre de leur relation de travail. Ainsi, les principes clairs et précis définis par la charte doivent inspirer et guider au quotidien l'action de tous les collaborateurs du Groupe pour résoudre des questions de conduite, d'éthique et de conflits d'intérêts, de manière claire et cohérente.

Conformément à la recommandation AMF n°2010-07 du 3 novembre 2010 – Guide relatif à la prévention des manquements d'initiés imputables aux dirigeants des sociétés cotées (§ 8.2.2.2, 8.2.2.4 et 8.2.2.5), la charte du groupe Altarea :

- formalise les obligations qui incombent aux dirigeants et collaborateurs, qui pourraient avoir accès à des informations privilégiées ;
- prévoit la nomination et le rôle du déontologue ;
- définit des périodes d'abstention dites de « fenêtres négatives » pour réaliser une quelconque transaction sur les titres de la société Altarea et de la société Altareit. Par ailleurs, la charte définit les règles applicables en matière d'avantages accordés aux salariés du Groupe.

La charte éthique est consultable sur le site intranet du groupe Altarea à la rubrique « Le Groupe ».

8.3.2.2 Les Intervenants

8.3.2.2.1 Gérance

L'organisation générale du contrôle interne est du ressort de la gérance de la société Altarea, société mère du groupe Altarea auquel appartiennent la

Société et ses filiales. C'est sous son impulsion que les procédures de contrôle interne sont établies et que les orientations sont prises afin de maîtriser les risques liés à l'activité de la Société.

Pour l'exercice de ses responsabilités, la gérance a mis en place un comité exécutif comprenant les responsables de chacune des activités du Groupe (commerces, logements, bureaux, fonctions support) et un comité de direction générale. Ces comités n'interviennent pas directement dans l'organisation générale du contrôle interne ; cependant, des sujets relevant du contrôle interne du Groupe peuvent y faire l'objet d'échanges, comme cela est par exemple le cas sur la cartographie des risques.

8.3.2.2.2 Conseil de Surveillance

Il est rappelé que le conseil de surveillance de la Société joue un rôle très important en matière de contrôle dans le cadre de sa mission de contrôle permanent de la gestion de la Société (cf. supra § 8.2.2.1).

8.3.2.2.3 Comité d'audit de la société Altarea

Comme indiqué au § 8.2.2.8 « Comités spécialisés » du présent document, en vertu des dispositions de l'article L. 823-20 1° du Code de Commerce, la Société, en tant qu'entité contrôlée au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce par une société (la société Altarea) elle-même soumise aux dispositions de l'article L. 823-19 du Code de commerce, est exemptée de l'obligation de constitution d'un comité d'audit.

Toutefois, le comité d'audit de la société Altarea assiste le conseil de surveillance de la société Altareit dans son rôle de surveillance et de contrôle du groupe Altarea dans son ensemble, incluant ainsi le groupe Altareit.

8.3.2.2.4 Secrétariat Général

La Société n'employant pas directement de salariés ne dispose pas d'un secrétariat général qui lui soit propre et les actions de contrôle interne qui sont notamment assurées dans les différentes filiales, dont au sein de la Société avec le palier de consolidation correspondant, sont coordonnées par le secrétariat général du groupe Altarea. Le secrétariat général est également en charge de coordonner la couverture des risques assurables et

la souscription des principales polices d'assurances au niveau du groupe Altarea.

La fonction contrôle interne au sein du secrétariat général du groupe Altarea s'appuie sur une personne à temps plein (responsable du contrôle interne) et trois personnes affectées à temps partiel aux missions de contrôle interne (le secrétaire général, une responsable juridique et une assistante de direction), soit près de deux personnes en équivalent temps plein. Un budget annuel (hors frais de personnel) de 150 milliers d'euros est affecté à cette fonction, permettant notamment de confier des missions de contrôle ou d'audit interne à des cabinets externes.

Les missions prioritaires sont :

- de veiller au respect du règlement intérieur et au bon fonctionnement des comités spécialisés du conseil de surveillance de la société Altarea (le comité d'audit et le comité d'investissements) ;
- de recenser les comités opérationnels de la société Altarea et de ses filiales, dont Cogedim, Alta Faubourg et les filiales de ces dernières ;
- d'identifier et d'assister les pôles dans l'identification des risques
 - liés à l'activité des sociétés des filiales consolidées par la société Altarea en France et à l'étranger ;
 - liés au statut de société cotée des sociétés Altarea et Altareit ;
- d'établir ou d'assister les pôles dans l'établissement des procédures générales et particulières (mandataires sociaux, pouvoirs, etc.) ;
- d'examiner les conditions d'engagement des opérations, de recenser les règles existantes et de les harmoniser, le cas échéant ;
- d'effectuer tous contrôles du respect des procédures.

Le secrétariat général s'appuie également sur des relais dans un certain nombre de services ou de filiales, et notamment Cogedim avec une personne en charge du contrôle des risques et engagements relatifs aux opérations de promotion ou la direction juridique Immobilier du Groupe.

8.3.2.2.5 Le personnel de la société

Chaque collaborateur du groupe Altareit a un rôle de proposition en matière d'actualisation du dispositif de contrôle interne. Les responsables opérationnels veillent à l'adéquation des processus aux objectifs qui leur sont assignés.

8.3.2.2.6 Intervenants externes

Le groupe Altareit a recours à des cabinets spécialisés auxquels sont confiés des missions spécifiques de conseil, d'assistance ou d'audit.

8.3.2.3 Les composantes du contrôle interne et du dispositif de gestion des risques

Le dispositif de contrôle interne comprend quatre composantes étroitement liées.

8.3.2.3.1 Organisation

Le dispositif de contrôle interne du groupe Altareit repose sur:

- une organisation par activité et par filiales régionales, avec un système de délégations de pouvoirs et de responsabilités,
- une définition des missions et attributions des organes de gouvernance (cf. § 8.2.2 « Préparation et organisation des travaux du Conseil »),
- des systèmes d'information (cf. § 8.3.3.2 « Risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière » pour une description des principaux systèmes d'information métiers et financiers), des procédures et modes opératoires,
- une politique de gestion des ressources humaines et des compétences avec notamment une démarche partagée autour des entretiens annuels.

8.3.2.3.2 Diffusion de l'information

Altareit dispose d'outils de diffusion d'informations en interne tels que l'intranet, les notes de procédures, les instructions et calendrier de clôture.

8.3.2.3.3 Dispositif de gestion des risques

Les principaux risques du groupe Altarea, et donc du groupe Altareit, font régulièrement l'objet de présentations détaillées au comité d'audit de la société Altarea. Leur recensement est effectué dans une cartographie des risques établie par processus métiers et fonctions support. Cette cartographie est actualisée périodiquement. La dernière actualisation a été présentée au comité d'audit en mars 2016.

La fonction contrôle interne, sous la responsabilité du secrétariat général du groupe Altarea, s'appuie sur l'analyse des risques identifiés par les

cartographies établies comme relevant du contrôle interne pour l'élaboration de son plan d'actions. D'autres sources, comme les synthèses des travaux de revue du contrôle interne, sont analysées et prises en compte pour la définition des actions à mener. Le contrôle interne s'appuie également sur les remarques et recommandations formulées par les commissaires aux comptes.

8.3.2.3.4 Activités de contrôles proportionnées

Les procédures et contrôles mis en place afin de couvrir les principaux risques du groupe Altareit sont décrits dans le § 8.3.3 « Risques couverts » du présent rapport.

8.3.3 RISQUES COUVERTS

Les principaux risques couverts sont les suivants :

- risques inhérents aux activités d'Altareit (risques liés à l'évolution du marché, de l'environnement économique et de la concurrence, risques liés aux acquisitions, risques liés aux opérations de développement) ;
- risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière ;
- risques juridiques, réglementaires, fiscaux et assurances ;
- risques sociaux et environnementaux ;
- risques associés à la politique de financement et aux capacités financières du groupe Altareit ;
- autres risques.

8.3.3.1 Risques inhérents aux activités du groupe Altareit

8.3.3.1.1 Risques liés à l'évolution du marché, de l'environnement économique et de la concurrence

La Société intervient dans divers secteurs de l'immobilier, notamment dans l'immobilier résidentiel, d'entreprise et les résidences services. L'activité est soumise à des aléas et risques systémiques spécifiques, dont en particulier la nature cyclique du secteur immobilier, notamment le risque de retournement du marché pour l'activité logement. L'évolution de ces marchés, de l'environnement économique et de la concurrence est suivie de près par la gérance et le comité exécutif de la société Altarea, société mère d'Altareit et la direction générale, qui mettent en

œuvre la stratégie et les politiques visant à anticiper et limiter ces risques.

8.3.3.1.2 Risques liés aux opérations de développement

Le contrôle de ces risques est notamment assuré à travers le comité d'investissement, comité spécialisé du conseil de surveillance de la société Altarea (cf. § 8.2.2.8) tant pour l'activité au titre de Cogedim que d'Alta Faubourg.

Les principaux risques liés aux opérations de développement d'Altareit portent sur l'activité de promotion pour compte de tiers (logements et bureaux) de Cogedim. Les procédures mises en place en la matière sont détaillées ci-dessous.

1. DÉVELOPPEMENT DE LOGEMENTS

En matière d'immobilier résidentiel, il existe un guide des bonnes pratiques, recueil des pratiques applicables aux étapes clés de la réalisation d'un programme de logements. Ce guide a pour vocation de définir le rôle de chacun des acteurs de Cogedim en matière de logements, d'améliorer et d'homogénéiser les pratiques et de faciliter les interfaces avec les fonctions partenaires. Ce guide, qui fera prochainement l'objet d'une actualisation, est disponible sur l'intranet et diffusé à l'ensemble des collaborateurs impliqués.

Les dispositifs décrits ci-dessous visent à couvrir les risques liés au développement d'opérations :

- (i) *Les comités des engagements* : Cogedim est dotée de comités des engagements qui se réunissent chaque semaine et qui examinent tous les projets immobiliers aux principaux stades constituant un engagement pour la Société : signature d'une promesse au stade foncier, mise en commercialisation, acquisition du terrain, démarrage des travaux.

Parallèlement à l'opportunité et l'intérêt de réaliser l'opération, cette dernière est soumise à chaque stade à la validation de données objectives : taux de marge, pourcentage de pré-commercialisation lors de l'acquisition du foncier puis au moment de la mise en chantier, validation du coût des travaux ...

Au-delà des processus des comités des engagements, le directeur des Engagements intervient avec l'aide des contrôleurs financiers de filiales sur tous les sujets engageant la Société et ne relevant pas directement des comités des engagements et peut se faire communiquer tout projet de protocole, promesse de vente, contrats spécifiques ... Il est également informé de l'évolution de dossiers opérationnels importants pour la Société pour le risque qu'ils peuvent présenter en termes de montants ou de montage juridique, par exemple. Il est l'interlocuteur du secrétaire général du groupe Altarea pour les questions relatives au contrôle interne.

- (ii) *La direction des Marchés de Cogedim* : elle intervient pour valider les coûts de construction retenus dans les budgets prévisionnels des opérations et ce dès la signature de la promesse d'achat du terrain. Les coûts sont actualisés au fur et à mesure de l'avancement de la définition du produit. La direction des Marchés est en charge de la consultation des Entreprises préalable à la signature des marchés de travaux. La sélection des entreprises se fait par appel d'offres, en fonction de cahiers des charges définis. Le choix définitif résulte d'une analyse comparative des offres reçues.

- (iii) *Procédures ventes / commercialisation* : Cogedim dispose d'un outil commercial propre constitué par une filiale dédiée : Cogedim Vente. Cette structure assure le marketing et la commercialisation ainsi que l'administration des ventes. Pour chaque programme immobilier, la stratégie commerciale est définie par le directeur et le responsable du programme, le

directeur commercial et le chef de produits de Cogedim Vente. Cogedim Vente fournit également aux responsables du développement des études et avis pour évaluer les marchés locaux et leurs prix et permettre ainsi d'intégrer ces valeurs dans les budgets prévisionnels des opérations. L'outil informatique de suivi budgétaire de chaque opération est alimenté en temps réel par les données commerciales (réservations et ventes) et permet à chaque responsable de suivre l'avancement des programmes dont il a la charge. De plus, un état de l'activité commerciale est établi chaque semaine retraçant les ventes de la semaine et le cumul mensuel.

- (iv) *Reportings* et revues périodiques des budgets d'opérations : des *reportings* (état des réservations et des actes authentiques consolidés, portefeuille d'opérations sous promesse, suivi des engagements sur opérations en développement) sont transmis mensuellement aux membres du comité de direction générale de Cogedim, à la direction financière Corporate du groupe Altarea, au président du conseil de surveillance et à la gérance de la société Altarea.

Par ailleurs, dans le cadre du processus budgétaire, l'ensemble des budgets d'opération sont mis à jour au moins deux fois par an en plus des mises à jour à chacun des stades faisant l'objet d'un comité d'engagement spécifique (calage avec la comptabilité, la commercialisation et les suivis de travaux opérationnels, suivi des plannings ...).

- (v) *Dossiers de demande de permis de construire* : pour les opérations de taille importante ou présentant des problématiques spécifiques, les dossiers de demande de permis de construire sont soumis à un cabinet d'avocat spécialisé (participation à l'élaboration de la demande ou audit du dossier finalisé).

- (vi) *Risques d'insolvabilité des acquéreurs* : en immobilier résidentiel, Cogedim ne procède pas à la remise des clés du logement sans que l'acheteur ait payé le solde du prix de vente. La Société bénéficie par ailleurs du privilège du vendeur sur le bien. Toutefois, afin d'éviter l'allongement des délais de paiement, l'acceptation ou l'avancement des dossiers de

crédit des acquéreurs est vérifié avant la signature de l'acte authentique. Par ailleurs, des *reportings* mensuels sur les impayés sont diffusés aux directions opérationnelles.

Enfin, le Groupe conçoit – sous la marque Cogedim Club® – des résidences services à destination des seniors alliant une localisation au cœur des villes et un panel de services à la carte. Fin 2015, 4 résidences Cogedim Club sont en exploitation à Villejuif, Arcachon, Sèvres et Bénodet. Le Groupe a fait le choix de maîtriser à la fois la conception et la promotion de ces résidences, et d'en assurer aussi l'exploitation et la gestion locative dans le temps. En plus des résidences seniors, le Groupe développe également une gamme étendue de Résidences Services : résidences étudiants, résidences tourisme affaires, résidences exclusives ...

2. DÉVELOPPEMENT DE BUREAUX

Les dispositifs visant à couvrir les risques liés au développement d'opérations décrits précédemment (cf. supra § 1 – « Développement de logements ») sont également applicables à la promotion de bureaux.

8.3.3.2 Risques liés à l'élaboration de l'information comptable et financière

8.3.3.2.1 Les comités financiers

Le comité financier du groupe Altarea se réunit mensuellement et rassemble le conseil de gérance, le directeur général Finances, les directeurs généraux des branches et, à chaque fois que cela est nécessaire, leurs collaborateurs experts. L'ordre du jour est fixé par le directeur général Finances. Les problématiques comptables, fiscales et financières y sont présentées. C'est au cours de ces comités que celle-ci définit et fixe les objectifs financiers du groupe Altarea et donc du groupe Altareit.

8.3.3.2.2 Organisation comptable et financière, et principales procédures de contrôle

1. ORGANISATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

Les équipes comptables et financières du groupe Altareit sont structurées par pôle (holding du Groupe, pôle e-commerce jusqu'à sa sortie du périmètre suite à la cession de la société Rue du

Commerce au 1^{er} janvier 2016 et pôle Promotion) afin de permettre des contrôles à chaque niveau. Au sein des pôles opérationnels, les principales fonctions comptables et financières sont organisées avec :

- des comptabilités sociales physiquement tenues par les salariés du Groupe pour chaque filiale opérationnelle,
- des contrôleurs de gestion en charge de la revue des résultats de chaque filiale opérationnelle.

Pour la validation des éléments opérationnels, le pôle Promotion établit des comptes consolidés avec une équipe dédiée.

Au sein de la direction financière Corporate, une directrice financière adjointe est notamment responsable de la qualité et de la fiabilité de l'élaboration de l'ensemble de l'information comptable publiée ou réglementaire : comptes consolidés (référentiel IFRS), comptes sociaux (référentiel français) et information prévisionnelle (loi de 1984). Cette direction est en charge de la coordination de la relation avec les commissaires aux comptes pour l'ensemble du groupe Altareit.

La direction financière Corporate du Groupe établit à chaque échéance semestrielle ou annuelle un rapport d'activité consistant avec l'information comptable.

2. PRINCIPALES PROCÉDURES DE CONTRÔLE

Les principales procédures de contrôle mises en œuvre dans le cadre de l'élaboration de l'information comptable et financière sont les suivantes :

- (i) Processus formalisé de contrôle budgétaire et de planification intervenant deux fois par an (en avril/mai et en octobre/novembre) avec comparaison des données réelles et des données budgétaires validées par le management des activités et du Groupe. Ce processus facilite la préparation et le contrôle des arrêtés semestriels et annuels des comptes du Groupe. Le budget est présenté et mis à disposition des commissaires aux comptes préalablement à chaque arrêté.

- (ii) Procédure verticale de remontée des informations des différentes directions opérationnelles (calendriers et instructions de clôture, réunions trimestrielles, tableau de bord de suivi des remontées) avec vérifications par les contrôleurs de gestion opérationnels avant transmission à la direction financière Corporate du Groupe et procédures transversales de contrôle (contrôles de cohérence, réconciliations données de gestion opérationnelle/comptabilité et budget/réalisé, réconciliations inter-compagnies...).
- (iii) Analyse des événements significatifs : les principaux événements susceptibles d'avoir une influence significative sur les états financiers (acquisitions, cessions, restructurations, etc.) font l'objet de simulations et de notes d'explications élaborées par la direction financière Corporate du Groupe ou par les pôles. Le traitement comptable des opérations complexes (opérations de structure significatives, opérations de financement Corporate, conséquences fiscales d'opérations) est systématiquement présenté en amont de l'élaboration des comptes aux commissaires aux comptes. Ces éléments servent ensuite à documenter les annexes aux états financiers consolidés ou individuels.
- (iv) *Reportings*, suivi d'indicateurs et arrêtés comptables trimestriels :
 - arrêtés comptables non audités (31 mars et 30 septembre) donnant lieu à l'analyse des principaux indicateurs (chiffre d'affaires et endettement financier net) ;
 - *reporting* périodique des filiales opérationnelles à la gérance et aux directions exécutives.
- (v) Documentation du processus de clôture des comptes :
 - pôle Promotion pour compte de tiers : manuel de consolidation et des procédures comptables, formalisation du suivi des recours et contentieux ;
 - holding : plan de comptes Groupe avec glossaire et table de passage entre les comptabilités locales et groupe, notes annexes dont engagements hors bilan et impôt.
- (vi) Contrôle des comptes des filiales au travers d'audits contractuels.

8.3.3.2.3 Les systèmes d'information

L'élaboration de l'information comptable et financière s'appuie sur des systèmes d'information métiers et financiers. Des contrôles manuels et automatiques existent afin de sécuriser les flux et les traitements de données issus de ces systèmes. Les principaux systèmes informatiques utilisés au sein d'Altareit pour l'élaboration des états financiers sont les suivants :

LOGICIEL DE GESTION DES OPERATIONS IMMOBILIERES PRIMPROMO

Le pôle Promotion utilise un logiciel de gestion des opérations immobilières qui permet l'optimisation du suivi et du contrôle de ces opérations lors de chacune de leurs phases. Ce logiciel « métier » permet, avec l'intégration des données commerciales en temps réel, des données comptables journalières et de la position des données de trésorerie, également journalières, de suivre et de piloter le déroulement du budget de chacune des opérations immobilières du pôle Promotion.

Les besoins d'évolutions et les développements de l'outil sont suivis au travers d'un comité spécifique intégrant les contrôleurs financiers et le responsable des systèmes informatiques du pôle.

LOGICIEL DE COMPTABILITE SOCIALE

Le pôle Promotion utilise le logiciel de comptabilité sociale Comptarel qui reprend, pour les opérations immobilières, les données issues du logiciel métier Primprom. La dernière version de Primprom qui a été mise en place fin 2012 a permis d'obtenir un meilleur suivi des engagements dans Primprom et d'automatiser, à tous les événements de gestion, les écritures déversées de Primprom dans Comptarel. Les données présentes dans les deux systèmes sont régulièrement rapprochées.

Pour rappel, le système comptable utilisé par le pôle e-commerce jusqu'à sa cession au 1^{er} janvier 2016, était le logiciel Sage Ligne Intégrale 1000. La comptabilité était notamment en charge des achats (produits et frais généraux), de la paie, et des opérations bancaires. La facturation client et les encaissements étaient réalisés de façon automatisée dans le système de gestion puis importés dans le système comptable par interface. De nombreux contrôles étaient réalisés par la direction comptable (exhaustivité des données intégrées, revue des balances âgées ...).

Pour la contribution des différents pôles aux comptes consolidés du Groupe, les données Comptarel et Sage sont intégrées dans le logiciel de consolidation SAP BFC via une procédure commune à l'ensemble du Groupe. L'intégration de ces données conduit à des contrôles réalisés chaque trimestre par rapprochement avec les données Primpromo du pôle Promotion (budgets d'opérations, cumul des ventes) et/ou budgétaires (résultat net), et les données sociales et/ou budgétaires du pôle e-commerce (exhaustivité des données intégrées, cut-off, frais généraux, RH, ...).

LOGICIEL DE CONSOLIDATION

Le logiciel de consolidation SAP BFC – *Business Financial Consolidation* – assis sur un plan de compte unifié et multi-activités sous une base unique de données - est en place depuis le 31 décembre 2012 pour l'ensemble des secteurs d'activité du groupe Altarea et donc du groupe Altareit. De par sa structure, cette solution constitue une plate-forme permettant une forte intégration des systèmes comptables au sein du groupe Altarea, et donc permet une réduction du risque d'erreurs matérielles. Ce système autorise des évolutions permettant une mise en conformité régulière avec les nouvelles contraintes réglementaires.

Par ailleurs, le logiciel SAP DM – *Disclosure Management* – permet la gestion sécurisée depuis le logiciel SAP BFC jusqu'à l'annexe aux comptes consolidés – des données chiffrées et de leurs commentaires. Ce progiciel est également utilisé pour la coordination des différents contributeurs au document de référence et permet ainsi une revue systématique croisée de ses différentes parties.

LOGICIEL DE REPORTING BUDGETAIRE ET DE PLANIFICATION FINANCIERE

Un logiciel de reporting budgétaire et de planification financière SAP BPC – *Business Planning Consolidation* – est implémenté depuis 2008 pour l'ensemble du groupe Altarea. Ce logiciel s'appuie sur les données opérationnelles issues des systèmes métier pour restituer des données consolidées budgétaires. Les informations consolidées prévisionnelles sont comparées aux données réelles. Les écarts significatifs sont explicités.

8.3.3.3 Risques juridiques, réglementaires, fiscaux et assurances

8.3.3.3.1 Risques juridiques et réglementaires

Du fait de la nature de leurs activités, la Société et ses filiales sont soumises aux risques d'évolutions réglementaires, et font donc l'objet d'un suivi précis par les directions juridiques du Groupe.

DIRECTION JURIDIQUE IMMOBILIER

La direction juridique immobilier du Groupe s'assure du respect des réglementations en vigueur et de l'obtention des autorisations particulières nécessaires à l'exercice de ses activités. Ces réglementations concernent principalement le droit de l'urbanisme, le droit de la construction, et le droit de la consommation.

Les responsables opérationnels de la promotion immobilière font par ailleurs régulièrement appel à des cabinets d'avocats externes spécialisés. La direction juridique Immobilier intervient également pour le compte et à la demande des équipes de Cogedim, notamment pour les montages complexes.

DIRECTION JURIDIQUE CORPORATE

Elle dépend de la direction financière du Groupe. Elle veille au respect de la vie sociale d'Altareit et de ses filiales ainsi que des obligations liées au statut de société cotée de la Société.

Afin de gérer l'ensemble des participations et des mandats du Groupe un logiciel de gestion des holdings et des filiales (Visual Scope) est en application depuis 2009. Ce système centralisé permet de constituer automatiquement des périmètres juridiques et fiscaux et de contrôler le respect de la réglementation y afférent. Il est déployé sous la responsabilité de la direction juridique Corporate du Groupe.

LOI HOGUET

Certaines entités du Groupe sont titulaires de cartes d'agent immobilier pour les transactions et/ou la gestion, et bénéficient des garanties prescrites par la législation en vigueur pour l'exercice de leur activité.

8.3.3.3.2 Risques de litiges

Les litiges survenant dans le cadre de l'activité du groupe Altareit sont suivis par les directions juridiques du groupe Altarea, les responsables opérationnels et des cabinets d'avocats conformément au § 8.3.3.3.1 relatif aux risques juridiques et réglementaires du présent rapport. Des fiches contentieuses sont mises à jour dans le cadre de la clôture des comptes et des provisions comptabilisées si besoin.

8.3.3.3.3 Risques fiscaux

La Société a mis en place un groupe fiscalement intégré à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2009. Elle pourrait être éventuellement confrontée à des risques d'ordre fiscal tels que l'absence de dépôt de déclarations par ses filiales intégrées ou des erreurs dans les opérations de retraitement.

8.3.3.3.4 Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées

La Société estime que la nature des risques couverts et le montant des garanties dont elle bénéficie, ainsi que ses filiales, sont conformes aux pratiques retenues dans son secteur d'activité.

POLITIQUE GENERALE DE COUVERTURE

La politique d'assurance du groupe Altarea, et donc du groupe Altareit, a comme objectif la protection de son patrimoine, ainsi que celle de ses collaborateurs. Le secrétariat général du groupe Altarea, sous l'autorité de la gérance, a notamment pour missions :

- la coordination des programmes d'assurance pour l'ensemble du périmètre France, et ce, en liaison avec les équipes locales et les courtiers ;
- l'identification et la quantification des risques assurables ;
- le suivi et la mise en place des couvertures d'assurances ;
- la coordination des actions avec les courtiers d'assurances du groupe Altarea, sachant que la gestion des sinistres reste décentralisée au sein de chaque activité.

Pour l'assister, le Groupe s'appuie sur le concours de courtiers spécialisés dans la gestion des risques propres à chaque activité. De même, il fait appel à des compagnies d'assurance réputées.

Concernant les filiales étrangères sous contrôle et sous management, la supervision des programmes assurances souscrits localement par chacune d'elles est assurée localement, lorsque l'intégration de ces dernières dans les polices du groupe Altarea n'est pas possible.

SYNTHESE DES COUVERTURES D'ASSURANCES DU GROUPE ALTAREIT

Les garanties présentées ci-après ont été actualisées et correspondent aux principales assurances souscrites par le groupe Altarea au bénéfice du groupe Altareit pour l'exercice 2015, valides à la date d'émission du présent rapport. Elles ne peuvent être considérées comme permanentes étant donné l'évolution des risques et des activités à garantir, mais également du fait de la sinistralité et des ajustements pouvant être décidés par le Groupe. Le Groupe estime que ces garanties prennent en compte la nature des risques encourus par Altareit et ses filiales, et sont en adéquation avec les capacités des offres actuelles du marché de l'assurance pour des structures de taille et d'activités similaires.

Pour l'exercice 2015, le budget global des principales assurances du groupe Altarea (hors assurances construction) est estimé à environ 3,4 millions d'euros (contre 3,5 millions d'euros en 2014).

- Actifs en construction* : pour les actifs en cours de construction il est souscrit des polices « Dommages Ouvrage » et « tous risques chantier » auprès d'AXA. Le groupe Altarea dispose d'un contrat cadre unique sur l'aspect « Dommage Ouvrage » pour les chantiers qui ne dépassent pas certains montants.
- Terrains ou immeubles acquis en attente de la réalisation des chantiers de construction* : depuis le 1^{er} janvier 2014 le groupe Altarea souscrit, au sein d'une police dommages aux biens « Tous Risques Sauf » délivrée par la compagnie Chubb, une assurance Propriétaire non occupant.
- Responsabilité civile professionnelle* : Altarea et ses différentes filiales, dont Altareit, sont assurés pour leurs responsabilités professionnelles auprès de différents assureurs notamment Generali et Allianz.

- (iv) *Assurances diverses* : plusieurs autres assurances couvrent notamment les différents bureaux loués, les flottes automobiles, le matériel informatique, la responsabilité décennale constructeur. Il existe également une police d'assurance dite « responsabilité civile des dirigeants et mandataires sociaux » souscrite auprès de la compagnie AXA.

8.3.3.4 Risques sociaux et environnementaux

8.3.3.4.1 Risques sociaux

Altarea, et de fait Altareit, développent une politique active de formation, par le biais d'actions ciblées sur les savoir-faire métiers qui représentent 62% du total des heures de formation, et à travers la plate-forme de formations collectives transverses, qui favorisent notamment le partage d'expériences. Un des faits marquants de l'année 2015 en matière de formation est la mise en place de la Cogedim Académie, école de vente interne ayant pour objectif de former les collaborateurs commerciaux et leurs managers dès leur intégration dans leur fonction, puis de manière continue. Au total à fin 2015, 8 761 heures de formation ont été dispensées au sein du Groupe à 578 collaborateurs, soit une progression de 12% du nombre d'heures de formation. L'information est également présente au quotidien : magazine, intranet, conférences internes, et comités associant les principaux cadres du Groupe, sont les principaux vecteurs de communication. Des journées d'intégration sont organisées chaque année pour accueillir les nouveaux collaborateurs.

En parallèle, le dialogue social est entretenu et formalisé avec les instances représentatives du personnel, celles-ci jouant un rôle de relais et d'échanges reconnu. Une politique d'association des collaborateurs est en marche depuis de nombreuses années : distribution d'actions gratuites, intéressement.

La diversification des sources et techniques de recrutement, et la dynamique de mobilité interne avec 116 mobilités enregistrées sur l'année 2015 ont permis de satisfaire les besoins de recrutement. En effet, 185 embauches en CDI ont été réalisées pour répondre aux besoins de chaque ligne de métier. En direction des cadres et profils clés, un accompagnement individualisé est développé. Les 80 promotions réalisées en 2015 témoignent de l'importance qu'accorde le Groupe aux évolutions de chacun et de chacune.

8.3.3.4.2 Risques environnementaux

Comme détaillé dans le volet RSE du rapport annuel et du document de référence, le Groupe se conforme à la réglementation thermique RT 2012 applicable depuis le 1er janvier 2013 pour les typologies logements et hôtels. Par ailleurs, le Groupe renforce son exigence pour la typologie bureaux ; il s'engage à une amélioration de 10% des consommations énergétiques de ses nouveaux projets.

L'ensemble de la démarche de progrès du Groupe est détaillé dans le volet RSE du rapport annuel et du document de référence.

8.3.3.5 Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières du groupe Altareit

8.3.3.5.1 Risque de liquidités – Capacité d'endettement – Respect des covenants (ratios) bancaires

Le groupe Altareit, constituée de la Société et ses filiales, finance une partie de ses investissements par endettement, à taux fixe ou à taux variable et par recours aux marchés de capitaux. Dans le cadre de ces financements, le Groupe doit consentir à un certain nombre de garanties au profit des institutions financières. La gestion des risques de liquidités s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédits disponibles et de la diversification des ressources. Le processus budgétaire en matière de gestion de trésorerie et l'analyse des cash-flows prévisionnels permet également d'anticiper et de couvrir les risques en la matière.

En outre, le respect des engagements ou obligations au titre des conventions de crédit et notamment le respect des covenants bancaires est particulièrement suivi par le Groupe.

8.3.3.5.2 Risque de taux et couverture de taux

En matière de risque de taux, il est rappelé que le groupe Altarea, et donc Altareit, adopte une politique prudente. L'objectif de couverture consiste en effet à préserver le cash-flow courant généré par les actifs en exploitation à travers la couverture de la dette hypothécaire et/ou corporate adossée à ces actifs. Les instruments utilisés sont majoritairement des swaps fixes/variables.

8.3.3.5.3 Risque de contrepartie

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

8.3.3.6 Autres risques

8.3.3.6.1 Risque de conflits d'intérêts

La Société et ses filiales sont parfois partenaires ou associées d'autres acteurs économiques au sein de structures ou dans le cadre de protocoles d'accord, principalement destinés à réaliser conjointement des projets de promotion. Ces situations peuvent engendrer dans certaines circonstances des conflits d'intérêts avec les partenaires ou les associés.

8.3.3.6.2 Risque informatique

La gestion des risques informatiques au sein d'Altarea repose sur une politique de sécurité logique des systèmes d'information en conformité avec les standards usuels et des communications de sensibilisation aux collaborateurs. Des procédures formalisées de gestion des utilisateurs et des applications métiers ont été également mises en place.

Un plan de sauvegarde informatique existe dans chaque entité opérationnelle pour les données critiques de la Société (stockage déporté et sécurisé). Cogedim bénéficie d'un plan de secours testé deux fois par an ; Altarea met en œuvre une politique de sauvegarde de l'intégralité des serveurs hébergés au siège, la sauvegarde des serveurs hébergés en externe étant assurée par les prestataires. Le Groupe exige de ses partenaires techniques le même degré de sécurité et de redondance.

Attentive à la sécurité des systèmes, la DSI du Groupe a fait réaliser, en 2014 comme en 2013, des audits de sécurité comprenant des tests d'intrusion internes et externes, et ce sur l'ensemble du Groupe. Les résultats de ces audits ont donné lieu à la mise en place d'un plan de remédiation et à la mise en œuvre des recommandations afférentes. Il est par ailleurs prévu de faire réaliser un nouvel audit en 2016.

8.3.3.6.3 Risque de fraude et de blanchiment d'argent

Afin de limiter les risques de fraude ou de détournement, la gestion de la trésorerie et les flux financiers font l'objet de procédures pour en assurer la sécurisation et réduire les risques de fraude (pouvoirs bancaires ; règles d'ouverture, de modification et de clôture des comptes bancaires ; rapprochement quotidien des mouvements bancaires avec les écritures comptables ; séparation des tâches entre le service comptable et le service trésorerie). Le nombre de signataires des paiements est par ailleurs limité.

En matière de risque de blanchiment d'argent, la direction des Marchés de Cogedim intervient systématiquement pour tout dossier d'appel d'offres et de consultation d'entreprises ; elle a un rôle décisionnaire dans le choix des entreprises et travaille en priorité avec des sociétés présentant toutes garanties.

8.3.3.6.4 Risque Sécurité des locaux

La sécurité du siège de la Société (Avenue Delcassé à Paris) est assurée par un système de détection incendie sur la totalité de l'immeuble et un contrôle d'accès avec lecteurs de badge. Cette action préventive vise à éviter les risques d'intrusion et à renforcer la sécurité des données.

8.3.4 AMELIORATIONS ENVISAGEES AU COURS DE L'EXERCICE 2016

L'actualisation de la cartographie des risques présentée à la direction générale en mars 2016 devrait permettre de déterminer les actions prioritaires à engager en vue d'optimiser la gestion des risques au sein du Groupe.

La cellule de contrôle interne continuera par ailleurs à s'assurer de la correcte mise en œuvre des recommandations émises, et à travailler sur la mise en place d'un programme de sensibilisation aux risques de fraude.

8.4 POUVOIRS DE LA DIRECTION GENERALE

8.4.1 MODALITES D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE

La Société étant une Société en commandite par actions, la direction de la Société est assumée par la gérance.

Le gérant peut être une personne physique ou morale. Il peut avoir ou non la qualité d'associé commandité.

Les premiers Gérants ont été nommés dans les statuts de la société lors de sa transformation en société en commandite par actions. Au cours de l'existence de la Société, tout nouveau gérant est désigné à l'unanimité des commandités, sans que l'accord ou l'avis du conseil de surveillance ou de l'assemblée ne soit nécessaire.

8.4.2 LIMITATION DES POUVOIRS DE LA DIRECTION GENERALE ET INFORMATION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément aux dispositions de l'article 13.4 des statuts, chaque gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la société, dans la limite de l'objet social et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi ou par les statuts aux assemblées d'actionnaires et au conseil de surveillance.

Ainsi que ci-avant mentionné en § 8.2.2.5 et en vertu des dispositions de l'article 17.1. des statuts, le conseil de surveillance a droit à la communication par la gérance des mêmes documents que ceux mis à la disposition des commissaires aux comptes.

8.5 PRINCIPES ET REGLES POUR DETERMINER LES REMUNERATIONS ET AVANTAGES ACCORDES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

8.5.1 GÉRANCE

Les modalités de détermination de la rémunération de la gérance sont fixées par les dispositions de l'article 14 des statuts de la Société.

La rémunération de la gérance est fixée par le ou les associés commandités, statuant à l'unanimité, après consultation du conseil de surveillance et avis du comité des rémunération (cf supra § 8.2.2.8.3).

Le ou les gérants ont droit en outre au remboursement de toutes les dépenses, frais de déplacement et frais de toute nature qu'ils peuvent faire dans l'intérêt de la Société.

8.5.2 CONSEIL DE SURVEILLANCE

La détermination de la rémunération et des avantages des membres du conseil de surveillance est précisée par l'article 19 des statuts de la Société.

L'assemblée générale des actionnaires peut allouer aux membres du conseil une rémunération annuelle, au titre de leurs fonctions de membres du conseil de surveillance exclusivement, dont le montant, porté dans les frais généraux, est déterminé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et demeure maintenu jusqu'à décision contraire de cette assemblée. Le conseil de surveillance répartit le montant de cette rémunération entre ses membres, dans les proportions qu'il juge convenables. Les membres du conseil de surveillance ont droit, en outre, au remboursement de toutes les dépenses, des frais de déplacement et des frais de toute nature qu'ils feront dans l'intérêt de la Société.

8.6 PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PREVUES PAR L'ARTICLE L.225-100-3 DU CODE DE COMMERCE

En dehors des conditions fixées par la législation ou la réglementation en vigueur ainsi que par les dispositions des articles 25, 26 et 27 des statuts de la Société, il n'existe pas de modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales.

Les informations visées à l'article L.225-100-3 du Code de commerce figurent dans le présent document de référence ainsi que dans les documents présentés à l'assemblée générale annuelle des actionnaires de la Société.

8.7 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.226-10-1 DU CODE DE COMMERCE SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SOCIETE

(Exercice clos le 31 décembre 2015)

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de la Société **ALTAREIT** et en application des dispositions de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président du Conseil de Surveillance de votre Société conformément aux dispositions de cet article, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil de Surveillance un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la Société et donnant les autres informations requises par l'article L. 226-10-1 du Code de commerce relatives, notamment, au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président du Conseil de Surveillance, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ;
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 226-10-1 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- ✓ prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président du Conseil de Surveillance, ainsi que de la documentation existante ;
- ✓ prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;

-
- ✓ déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président du Conseil de Surveillance.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la Société, relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, contenues dans le rapport du Président du Conseil de Surveillance, établi en application des dispositions de l'article L. 226-10-1 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil de Surveillance comporte les autres informations requises à l'article L. 226-10-1 du Code de commerce.

Paris et Paris-La Défense, le 15 mars 2016

Les Commissaires aux Comptes

A.A.C.E. Ile-de-France
Membre français de Grant Thornton International

ERNST & YOUNG Audit

Laurent BOUBY
Associé

Michel RIGUELLE
Associé

Jean-Roch VARON
Associé

TABLES DE CONCORDANCE

9.1	TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE.....	292
9.2	TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	296
9.3	TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE LA GERANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES.....	297

9.1 TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE

(Annexe I du Règlement CE n° 809/2004 du 29/04/2004)

Rubrique	Sections	Pages
1. Personnes responsables		
1.1. Personnes responsables des informations	6.1.1.	219
1.2. Déclaration des personnes responsables	6.1.2.	219
2. Contrôleurs légaux des comptes		
2.1. Contrôleurs légaux des comptes en exercice au 31 décembre 2015	6.1.3.	219
2.2. Expiration du mandat des commissaires aux comptes	6.1.3.	219 - 220
3. Informations financières sélectionnées		
3.1. Informations financières historiques	2.1 - 2.2.	46- 49
3.2. Informations financières pour des périodes intermédiaires	N/A	
4. Facteurs de risques		
4.1. Risques inhérents aux activités d'Altareit	6.11.1. – 8.3.3.1.	243 - 278
Risques liés aux acquisitions	6.11.1.2.	243
Risques liés à l'évolution du marché, de l'environnement économique et de la concurrence	6.11.1.1.- 8.3.3.1.1	244 - 278
Risques liés aux opérations de développement	6.11.1.3 – 8.3.3.1.2	243 - 278
Risques d'insolvabilité des acquéreurs	6.11.1.4	244
Risques liés aux systèmes d'information du Groupe	6.11.1.5	244
4.2. Risques juridique, réglementaire, fiscal et assurance	6.11.2. – 8.3.3.3.	245 - 283
Risques juridique et réglementaire	6.11.2.1 – 8.3.3.3.1	245 - 282
Risque de litiges	6.11.2.2 – 8.3.3.3.2	245 - 283
Risque fiscal	6.11.2.3 – 8.3.3.3.3	245 - 283
Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées	6.11.2.4 – 8.3.3.3.4	245 - 283
4.3. Risques sociaux et environnementaux	6.11.3. – 8.3.3.4.	245 - 283
Risques sociaux	6.11.3.1 – 8.3.3.4.1	245 - 284
Risques environnementaux	6.11.3.2 – 8.3.3.4.2	246 - 284
4.4. Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altareit	6.11.4. – 8.3.3.5.	246 - 284
Risques de liquidités – Capacité d'endettement – Respect des covenants bancaires	3.6. note 9 - 6.11.4.1 – 8.3.3.5.1	117 246-284
Risques liés aux actifs nantis	3.6. note 11.1 -	124

Rubrique	Sections	Pages
Risques de taux et de couverture de taux	3.6. note 11. - 6.11.4.2 – 8.3.3.5.2	124 – 246 - 284
Risque de contrepartie	3.6. note 11. - 6.11.4.3 – 8.3.3.5.3	124 – 246 - 285
Risque sur actions	6.11.4.4	246
Risque de change	6.11.4.5	247
4.5. Risques de Conflits d'intérêts	6.11.5 - 8.3.3.6.1	247 – 285
4.6. Autres risques	8.3.3.6	285
Risque informatique	8.3.3.6.2	285
Risques de fraude et de blanchiment d'argent	8.3.3.6.3	285
Risque de sécurité des locaux	8.3.3.6.4	285
5. Informations concernant l'émetteur		
5.1. Histoire et évolution de la société	3.6.1 - 6.2.1 – 6.13	71 - 220 - 249
5.2. Investissements	2.2	49
6. Aperçu des activités		
6.1. Principales activités	1.- 2.2.	7 - 49
6.2. Principaux marchés	2.2.	49
6.3. Événements exceptionnels	1 - 2.2	7 - 49
6.4. Dépendance à l'égard de contrats	N/A	
6.5. Éléments sur déclaration sur la position concurrentielle	6.10.	242
7. Organigramme		
7.1. L'émetteur et son Groupe	6.12.1	248
7.2. Liste des filiales importantes	3.6. note 4 – 6.12.2	89 - 249
8. Propriétés immobilières, usines et équipements		
8.1. Immobilisations corporelles importantes	3.6. note 7	110
8.2. Questions environnementales	5.	151
9. Examen de la situation financière et du résultat		
9.1. Situation financière	2.3. – 4.2	57 - 134
9.2. Résultat d'exploitation	2.3 – 3.2	57 - 66
10. Trésorerie et capitaux		
10.1. Capitaux de l'émetteur	3.4. – 3.6. note 6.10	69 - 104
10.2. Flux de trésorerie	3.3. – 4.2	68 - 116
10.3. Structure et conditions de financements	2.3.– - 3.6. note 9	57 - 117
10.4. Restrictions à l'utilisation de capitaux	3.6. note 9.3	120

Rubrique		Sections	Pages
10.5.	Sources de financements nécessaires	3.6. note 9	117
11.	Recherche et développement	N/A	
12.	Informations sur les tendances		
12.1.	Tendances depuis la fin de l'exercice 2015	2.1.2. – 3.6 note 12	47 - 126
12.2.	Tendances pouvant influencer sensiblement les perspectives pour l'exercice 2016 en cours	6.8.	242
13.	Prévisions ou estimations du bénéfice		
13.1.	Déclaration sur les hypothèses de prévision	N/A	
13.2.	Rapport sur ces prévisions ou estimations	N/A	
13.3.	Comparaison avec les informations financières historiques	N/A	
13.4.	Validité de la prévision à la date du document	N/A	
14.	Organes d'administration et de direction		
14.1.	Informations générales	7.1.	252
14.2.	Conflits d'intérêts	7.3.	265
15.	Rémunérations et avantages		
15.1.	Montant des rémunérations et avantages en nature	7.2.	260
15.2.	Montant total des provisions pour départ à la retraite	3.6. note 6.3	108
16.	Fonctionnement des organes d'administration et de direction		
16.1.	Date d'expiration du mandat	7.1.1. – 7.1.2. – 8.2.2.2.1	252 - 254 – 270
16.2.	Contrats de service liant les membres	3.6. note 10.	122
16.3.	Comité d'audit	8.2.2.8.1	273
16.4.	Conformité au régime de gouvernement d'entreprise	7.9.	266
17.	Salariés		
17.1.	Statistiques	5.4.1.1	181
17.2.	Participation, stock-options et actions gratuites	3.6. note 6.1.1 – 6.2.2.	104 224
17.3.	Accords de participation dans le capital de l'émetteur	6.2.2.9	238
18.	Principaux actionnaires		
18.1.	Détention et droits de vote	6.2.2.8	237
18.2.	Droits de vote différents en faveur des principaux actionnaires	N/A	
18.3.	Contrôle et absence de contrôle abusif	7.4.	265
18.3.	Accords relatifs au changement de contrôle	N/A	
19.	Opérations avec des apparentés	3.6 note 10 – 4.3.3.4. – 6.6	122- 145 - 241
20.	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur		
20.1.	Informations financières historiques	1 – 3 - 4	6 – 65 - 131
20.2.	Informations financières pro forma	N/A	

Rubrique	Sections	Pages
20.3.	États financiers	3 - 4 63 - 131
20.4.	Vérifications des contrôleurs	3.8. - 4.4. - 4.5. -5.9 - 8.7 128 - 148 - 150- 213 - 288
20.5.	Date des dernières informations financières	1
20.6.	Informations financières intermédiaires et autres	N/A
20.7.	Politique de distribution des dividendes	6.4.2 240
20.8.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	3.6. note 11.2 – 7.6 126- 266
20.9.	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	7.7. 266
21.	Informations complémentaires	
21.1.	Capital social	6.2.2 224
21.1.1.	Montant et caractéristiques	6.2.2.2 224
21.1.2.	Actions non représentatives du capital	N/A
21.1.3.	Actions autodétenues	6.2.2.4 235
21.1.4.	Titres donnant accès au capital	3.6. note 6.1.1. – 6.2.2.5 104- 237
21.1.5.	Droits ou obligations attachés au capital non libéré	N/A
21.1.6.	Capital d'un membre du groupe faisant l'objet d'une option	N/A
21.1.7.	Historique de l'évolution du capital	6.2.2.7 237
21.2.	Actes constitutifs	6.2.1.5 221
21.2.1.	Objet social	6.2.1.6 221
21.2.2.	Dispositions concernant les mandataires et dirigeants	7.1.1. – 7.1.2. – 8.2. 252 - 254- 269
21.2.3.	Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions	6.2.1.10 - 6.2.1.11 221 - 222
21.2.4.	Conditions particulières pour modifier les droits des actionnaires	N/A
21.2.5.	Convocation des assemblées et admission	6.2.1.11 – 8.2.2.6. 222 - 272
21.2.6.	Dispositions pouvant retarder, différer ou empêcher un changement de contrôle	N/A
21.2.7.	Déclaration statutaire de franchissement de seuil	6.2.1.11 223
21.2.8.	Conditions particulières de modification du capital	N/A
22.	Contrats importants	3.6. note 9.3 120
23.	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts	N/A
24.	Documents accessibles au public	6.1.4 220
25.	Informations sur les participations	3.6. note 4 89

9.2 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Article 222-3 du règlement général de l'autorité des marchés financiers

(Article L.451-1-2 du Code Monétaire et Financier)

Rubrique		Sections	Pages
1.	Comptes annuels	4.1. – 4.2. – 4.3.	132 - 134 -136
2.	Comptes consolidés	3.1. à 3.6.	65 à 127
3.	Rapport de gestion		
	Cf Table de concordance du rapport de gestion à l'Assemblée Générale des Actionnaires (III)	9.3	297
4.	Déclaration des personnes responsables du rapport financier annuel	6.1.2.	219
5.	Rapports des contrôleurs légaux des comptes		
	Rapport sur les comptes annuels	4.4.	148
	Rapport sur les comptes consolidés.	3.8.	128
	Rapport spécial sur les conventions et engagements réglementés	4.5.	150
	Rapport sur le rapport du président du conseil de surveillance sur le contrôle interne	8.7.	267
6.	Honoraires des commissaires aux comptes	3.7.	127

9.3 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE LA GERANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES

Rubrique	Sections	Pages
1. Activités	2.1 – 2.2	46 - 49
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société durant l'exercice écoulé (L. 225-100 et L. 232-1 du Code de commerce)	2.1.2. - 2.2 – 2.3 – 2.4 - 3	47 – 49 – 57 – 59 - 63
Résultats des filiales et des sociétés contrôlées par branche d'activité (L. 233-6 du Code de commerce)	2.2- 4.3.3.5	49 - 147
Activités en matière de recherche et de développement (L. 232-1 et L. 233-26 du Code de commerce)	6.14	250
Description des principaux risques et incertitudes (L. 225-100 et L. 225-100-2 du Code de commerce)	6.11	243
Politique du Groupe en matière de gestion des risques financiers, exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie (L. 225-100 et L. 225-100-2 du Code de commerce)	6.11.4	246
Informations sur les délais de paiement fournisseurs (L. 441-6-1 du Code de commerce)	6.5	240
Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (R. 225-102 du Code de commerce)	6.7	241
Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales de la Société (L.225-102-1 dernier alinéa du Code de commerce)	6.6	241
Evolution prévisible (L. 232-1 et L.233-26 du Code de commerce)	7.7	266
Evénements importants survenus après la date de la clôture de l'exercice (L. 232-1 et L. 233-26 du Code de commerce)	3.6.note 12	126
2. Informations environnementales, sociales et engagements sociétaux (L. 225-100, L. 225-102-1 (modifié par la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 et la loi du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives) et R. 225-105-1 du Code de commerce (modifié par le décret du 24 avril 2012)	5	151
Informations relatives aux questions de personnel et conséquences sociales de l'activité	5.4	181
Informations relatives aux questions d'environnement et conséquences environnementales de l'activité	5.3	170
Informations relatives aux engagements sociétaux en faveur de développement durable	5.5	186
3. Informations juridiques et liées à l'actionariat	6.2.2.8	237
Participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (L. 225-102 du Code de commerce)	6.2.2.	224
Identité des actionnaires détenant plus de 5% ; autocontrôle (L. 233-13 du Code de commerce)	6.2.2.8	237
Informations sur les rachats d'actions (L. 225-211 du Code de commerce)	6.2.2.4	235
Montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices (243 bis du Code général des impôts)	6.4.1	240
Prise de participation ou de contrôle dans des Sociétés ayant leur siège en France (L. 233-6 du Code de commerce)	3.6 note 12 – 6.12 – 6.13	126 – 248 - 249

	Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'Assemblée Générale au Conseil d'Administration dans le domaine des augmentations de capital et utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice (L. 225-100 du Code de commerce)	6.2.2.3	224
	Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (L. 225-100-3 du Code de commerce)	6.2	220
4.	Informations concernant les mandataires sociaux	7.1	252
	Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes (L. 228-17 du Code de commerce)	8.2.2.2.2	270
	Mandats et fonctions exercés dans toute Société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice (L. 225-102-1 du Code de commerce)	7.1	252
	Rémunération totale et avantages de toute nature versés à chaque mandataire social (L. 225-102-1 du Code de commerce)	7.2.2	262
	Etat récapitulatif des opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société (L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et 223-26 du RG de l'AMF)	6.2.2.10	238



