ALTAREIT

*Une position unique dans les métropoles*

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE 2014

LOGEMENTS BUREAUX ET HÔTELS COMMERCES

# ALTAREIT

# DOCUMENT DE REFERENCE 2014

AMF AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 29 avril 2015 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 2014, 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 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.
- les comptes consolidés et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 38 et 103, les comptes annuels et le rapport d'audit correspondant figurant aux pages 105 et 117 ainsi que le rapport de gestion figurant à la page 21 du document de référence sur l'exercice 2012 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 26 avril 2013 sous le numéro D 13-0450.

# SOMMAIRE


**GLOSSAIRE** ..... **4**

**ALTAREIT EN QUELQUES CHIFFRES** ..... **6**

**1 L'ESSENTIEL** ..... **7**

1.1 Profil ..... 8
1.2 Nos Valeurs ..... 9
1.3 Nos actions au service des métropoles ..... 10

**2 RAPPORT D'ACTIVITE** ..... **26**

2.1 Introduction ..... 27
2.2 Rapport d'activité ..... 28
2.3 Résultats consolidés ..... 37
2.4 Ressources financières ..... 38
2.5 Gouvernance ..... 38

**3 COMPTES CONSOLIDES** ..... **41**

3.1 Informations relatives à la Société ..... 42
3.2 Etat de la situation financière consolidée ..... 43
3.3 Etat du résultat global consolidé ..... 44
3.4 Etat des flux de trésorerie consolidés ..... 45
3.5 Etat de variation des capitaux propres consolidés ..... 46
3.6 Compte de résultat analytique ..... 47
3.7 Notes annexes aux comptes consolidés ..... 48
3.8 Honoraires des commissaires aux comptes ..... 109
3.9 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés ..... 110

**4 COMPTES ANNUELS** ..... **112**

4.1 Compte de résultat ..... 113
4.2 Bilan ..... 115
4.3 Annexe aux comptes annuels ..... 117
4.4 Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels ..... 127
4.5 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés 129

**5 RESPONSABILITE SOCIALE D'ENTREPRISE (RSE)** ..... **130**

5.1 Contexte, gouvernance et stratégie RSE ..... 132
5.2 Tableau de bord et périmètres ..... 141
5.3 Performance sociétale ..... 147
5.4 Performance sociale ..... 159
5.5 Performance environnementale ..... 168
5.6 Méthodologies de reporting ..... 184
5.7 Tableaux d'indicateurs ..... 188
5.8 Table de concordance Table de concordance article 225 Grenelle II ..... 194
5.9 Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion ..... 197

6 INFORMATIONS GENERALES ..... 200

6.1 Responsable du document de référence et responsables du contrôle des comptes ..... 202
6.2 Renseignements de caractère général sur l'émetteur et son capital ..... 203
6.3 Marché des instruments financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices ..... 221
6.4 Politique de dividendes ..... 222
6.5 Information sur les délais de paiement de la Société ..... 222
6.6 Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales de la Société ..... 223
6.7 Information sur les résultats des cinq dernièrs exercices ..... 223
6.8 Évènements récents et litiges ..... 224
6.9 Informations de nature à influencer les affaires ou la rentabilité de la Société ..... 224
6.10 Situation concurrentielle ..... 224
6.11 Facteurs de risques ..... 225
6.12 Organigramme simplifié ..... 230
6.13 Histoire et évolution de la Société ..... 231
6.14 Recherche et développement ..... 232

7 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ..... 233

7.1 Composition et fonctionnement des organes d'administration, de direction et de surveillance ..... 234
7.2 Rémunérations ..... 243
7.3 ABSENCE DE Conflits d'intérêts ..... 248
7.4 Absence de contrôle abusif ..... 248
7.5 Absence de condamnations, faillites, incriminations ..... 248
7.6 Procédures judiciaires et d'arbitrage ..... 249
7.7 Absence de changements significatifs de la situation financière ou commerciale – évolution prévisible du cours des affaires ..... 249
7.8 Direction ..... 249
7.9 Conformité au régime de gouvernement d'entreprise ..... 249

8 RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE CONTROLE INTERNE ..... 250

8.1 Cadre de référence et guide d'application ..... 251
8.2 Gouvernance – préparation et organisation des travaux du Conseil de Surveillance ..... 252
8.3 Procédures de contrôle interne et de gestion des risques ..... 258
8.4 Pouvoirs de la Direction Générale ..... 270
8.5 Principes et règles pour déterminer les rémunérations et avantages accordés aux mandataires sociaux ..... 270
8.6 Participation à l'assemblée générale des actionnaires et informations prévues par l'article L.225-100-3 du Code de commerce ..... 271
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 ..... 272

9 TABLES DE CONCORDANCE ..... 274

9.1 Table de concordance du Document de référence ..... 275
9.2 Table de concordance du rapport financier annuel ..... 279
9.3 Table de concordance du rapport de la gérance à l'assemblée générale des actionnaires ..... 280

# 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 ;

**E-Commerce** : Le e-commerce est une sous activité du e-business (utilisation de la technologie Internet à des fins économiques). Il se différencie du e-business (utilisation de la technologie Internet pour optimiser ou rationaliser l´échange d´information) en se concentrant sur le processus d´achat (Catalogue, commande, transaction, livraison, paiement) ;

**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 ;

**Firewalls** : logiciels spécifiques destinés à protéger les systèmes informatiques d'une société

**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 ;

**Piratage informatique** : désigne notamment les tentatives visant à accéder sans autorisation aux informations ou aux systèmes, à provoquer des dysfonctionnements intentionnels ainsi que la perte ou la corruption de données, logiciels, matériels ou autres équipements informatiques ;

**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 ;

**Pure players** : Désigne une entreprise oeuvrant uniquement sur l'Internet (à la différence des entreprises Brick and mortar (« briques et mortier » en français) qui désignent des entreprises de vente traditionnelle ayant pignon sur rue, c'est-à-dire des points de vente « physiques » dans des immeubles « en dur ».

**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 Energétique (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

| | 31/12/2014 | 31/12/2013 | Variation % |
|---|---|---|---|
| **Chiffre d'affaires à l'avancement** | **821,5** | **994,1** | (17)% |
| *dont Logements* | *755,3* | *883,3* | (14)% |
| *dont Bureaux* | *66,2* | *110,8* | (40)% |
| **Chiffre d'affaires distribution et Autres** | **305,6** | **318,6** | (4)% |
| **Commissions Galerie Marchande** | **11,1** | **9,6** | 17% |
| **RESULTAT OPERATIONNEL (FFO)** | **45,9** | **74,2** | **(38)%** |
| **Cash-flow courant des opérations * (FFO)** | **32,0** | **57,3** | (44)% |
| *Cash-flow courant des opérations (FFO) par action* | *18,32* | *32,76* | (44)% |
| **Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction** | **48,6** | **(37,1)** | (231)% |
| *dont Amortisements des relations clientèle et dépreciation des écarts d'acquisition* | *–* | *(37,9)* | (100)% |
| *dont Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés* | *–* | *(4,4)* | (100)% |
| *dont Indemnités (frais) de transaction* | *(0,7)* | *(1,5)* | (52)% |
| *dont Variation de valeur des instruments financiers* | *(6,8)* | *1,8* | (466)% |
| *dont Part des sociétés associées* | *(1,0)* | *(3,1)* | (67)% |
| *dont Impôt* | *75,0* | *17,8* | 322% |
| *dont autres* | *(17,8)* | *(9,8)* | 82% |
| **RESULTAT NET *** | **80,6** | **20,3** | **297%** |
| *Résultat net par action** | *46,12* | *11,62* | 297% |

** Part du Groupe*

| | 2014 | 2013 | Variation % |
|---|---|---|---|
| *Endettement financier brut* | *635,2* | *575,7* | 10 % |
| *Trésorerie* | *– 250,1* | *– 178,9* | 40 % |
| **Endettement financier net** | **385,1** | **396,8** | -2 % |
| | | | |
| **Capitaux propres part du Groupe** | **366,9** | **286,1** | 28 % |

| **Logement** | 2014 | 2013 | Variation |
|---|---|---|---|
| Réservations (en M€ TTC) | 1 099 | 1 004 | 9% |
| Backlog | 1 454 | 1 310 | 11% |
| Offre et portefeuille | 4 942 | 4 425 | 12% |

| **Bureau** | 2014 | 2013 | Variation |
|---|---|---|---|
| Backlog VEFA/CPI (en M€) | 167 | 78 | 114% |
| Backlog MOD (en M€) | 4 | 5 | (18)% |

# L'ESSENTIEL 2014

1.1 PROFIL ..... 8

1.2 NOS VALEURS ..... 9

1.3 NOS ACTIONS AU SERVICE DES METROPOLES ..... 10

# 1.1 PROFIL

PROFIL

## *Une position unique dans les métropoles*

*La partie 1 du présent Document de Référence fait état des chiffres et des réalisations emblématiques du Groupe Altarea Cogedim, auquel est adossée la société Altareit.*

Alors même que les métropoles concentrent l'essentiel de la croissance démographique et économique française, leurs habitants expriment de fortes attentes en matière de consommation, de logement, d'environnement de travail... De même, cette idée de penser les métropoles de façon prospective et durable correspond aux besoins des collectivités.

En tant qu'acteur de la régénération des métropoles, Altarea Cogedim est capable d'appréhender des problématiques immobilières complexes grâce à la mixité de son offre et à l'étendue de son savoir-faire. Altarea Cogedim est, en effet, le seul groupe français maîtrisant l'ensemble des produits immobiliers (commerces, logements, bureaux et hôtels).

Le Groupe a pour ambition d'apporter la meilleure réponse possible aux attentes de la population, dont les modes de vie évoluent. Notre maîtrise opérationnelle fondée sur des produits immobiliers à haute valeur ajoutée nous permet d'anticiper et de participer aux mutations urbaines que connaissent aujourd'hui les métropoles dont nous sommes le grand partenaire immobilier.

Avec sa stratégie bâtie sur l'innovation, avec sa synthèse d'approches métiers complémentaires et son agilité, notre Groupe s'efforce d'agir en entreprise consciente des impacts de son activité et en tant que foncière et promoteur des métropoles.

# 1.2 NOS VALEURS

ALTAREIT

Paris - Raspail : alliance d'un quartier ancien et d'un immeuble de bureaux contemporain.

## *Nos valeurs*

### PENSER CLIENTS, DURABLEMENT

Centres commerciaux, logements, bureaux, hôtels et résidences gérées : en créant des lieux de vie uniques pour ses clients, Altarea Cogedim porte la responsabilité de leurs vies et de leurs villes. Le Groupe fait de chacun de ses projets une réponse adaptée à la vie d'aujourd'hui et à la ville de demain. Il s'engage dans la permanence de l'exploitation de ses actifs.

### TOUJOURS INVENTER DES PRODUITS, TOUJOURS CRÉER DE LA VALEUR

La création de lieux de vie peut se faire de deux façons : en reproduisant des schémas traditionnels ou en inventant des usages de vie, d'habitat ou de travail. Altarea Cogedim a fait le choix de la seconde solution.

### PARTENAIRE DE LONG TERME

Altarea Cogedim, troisième foncière de commerces en France, est un acteur pérenne des métropoles. Le Groupe investit sur le long terme dans les centres commerciaux, tant en centre-ville qu'en périphérie, avec une volonté de qualité architecturale. Il est également présent en tant que promoteur de logements et de bureaux.

### PLACER LA MIXITÉ AU CŒUR DE NOTRE OFFRE

La transversalité au sein du Groupe se traduit par notre capacité à proposer à nos clients des solutions intelligentes, créatives et sur mesure. Ces synergies permettent à notre Groupe d'imaginer de véritables « morceaux de ville », inscrits au sein de projets d'aménagement comprenant mixité d'usage et mixité fonctionnelle.

### ÊTRE TOUJOURS INNOVANT

Altarea Cogedim place l'innovation au cœur de son activité. Innovation dans la création des centres commerciaux connectés en liaison avec sa filiale Rue du Commerce.

### SUIVRE SES PROPRES CHEMINS AVEC L'ESPRIT D'ENTREPRENDRE

Altarea Cogedim s'est construit en suivant résolument ses propres chemins, sur un modèle élaboré à contre-courant des idées reçues et de l'air du temps. Tous les collaborateurs du Groupe partagent cet esprit entrepreneurial et s'engagent avec audace, en prenant des risques calculés au quotidien.

# 1.3 NOS ACTIONS AU SERVICE DES METROPOLES

L'ESSENTIEL 2014

## *Une offre mixte au service des métropoles d'aujourd'hui et de demain*

Les métropoles françaises concentrent l'essentiel de la croissance économique et démographique de l'Hexagone. Confrontées à des problématiques immobilières complexes, elles exigent des partenariats fiables pour poursuivre leur dynamique territoriale. Dans cette perspective, Altarea Cogedim offre une large gamme de solutions à ses clients, particuliers, enseignes ou collectivités locales, afin de répondre à leurs besoins essentiels. Aujourd'hui, le Groupe dispose de positions stratégiques dans 10 métropoles en France et son potentiel de renforcement est encore important.

### *Logements*

- Entrée/milieu/haut de gamme
- Nouveaux quartiers
- Résidences Services
- Réhabilitation

### *Bureaux et hôtels*

- Restructurations complexes
- Restructurations haut de gamme
- Clés en main utilisateurs
- AltaFund

### *Commerces*

- Commerce digital
- Commerce de proximité
- Commerce de flux
- Centres commerciaux régionaux
- Centres commerces-loisirs
- Family Village®

### LES PROJETS ALTAREA COGEDIM AU CŒUR DES MÉTROPOLES

Au 31 décembre 2014, le Groupe totalise près de 90 projets (commerces, hôtels, bureaux...) et plus de 20 000 logements en développement

Depuis 10 ans dans le
**GRAND PARIS**

18 centres commerciaux gérés et/ou en propriété

17 000 logements construits

830 000 m² développés en immobilier d'entreprise

Depuis 10 ans à
**MARSEILLE-PROVENCE**

3 centres commerciaux gérés et/ou en propriété

2 600 logements construits

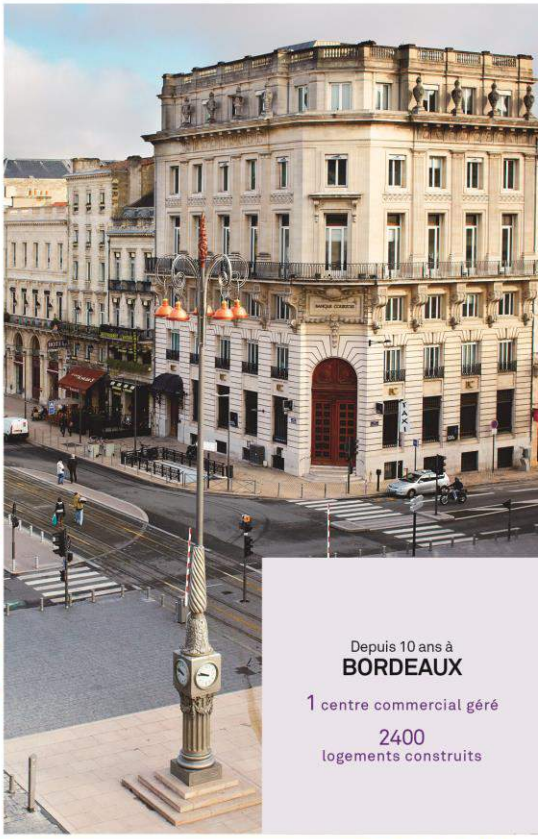
130 000 m² développés en immobilier d'entreprise

Depuis 10 ans à
**NICE-CÔTE D'AZUR**

2 centres commerciaux en propriété

3300 logements construits

38000 m² développés en immobilier d'entreprise



Depuis 10 ans à
**BORDEAUX**

1 centre commercial géré

2400 logements construits

Depuis 10 ans à
**TOULOUSE MÉTROPOLE**

2 centres commerciaux gérés et/ou en propriété

2600 logements construits

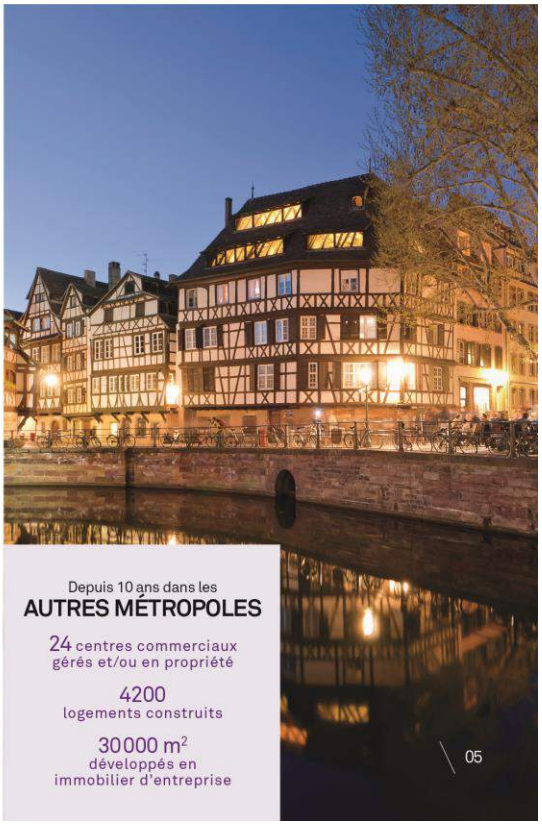
52000 m² développés en immobilier d'entreprise

Depuis 10 ans dans le
**GRAND LYON**

1 centre commercial en propriété

4900 logements construits

137000 m² développés en immobilier d'entreprise



Depuis 10 ans dans les
**AUTRES MÉTROPOLES**

24 centres commerciaux gérés et/ou en propriété

4200 logements construits

30000 m² développés en immobilier d'entreprise

# GRAND PARIS

**Le Grand Paris développe ses actions au service d'une meilleure qualité de vie et du développement économique, social et urbain dans la région de la capitale. Acteur majeur de cette mutation, Altarea Cogedim met ses trois métiers – commerces, logements, bureaux –, sa créativité et son sens de l'innovation au service d'un projet de métropole aussi audacieux que vital pour tous les Franciliens.**

## *Massy Place du Grand-Ouest*
## FAIRE BATTRE UN « CŒUR DE VILLE »

À Massy, Altarea Cogedim anime un véritable partenariat stratégique avec les équipes municipales, pour créer un nouveau « cœur de ville », pôle structurant du Grand Paris. Les travaux de la Place du Grand-Ouest vont s'échelonner de mars 2015 à 2018, pour de premières livraisons prévues dès 2016. Ce projet mixte s'étend sur 100 000 m² et comprend 900 logements, 8 000 m² de commerces de proximité, une résidence seniors Cogedim Club®, un hôtel de 150 chambres, un centre de congrès, des parkings, une école maternelle et un cinéma multiplexe.

## *Cœur d'Orly*
## PRISE D'ENVOL AVEC L'IMMEUBLE DE BUREAUX ASKIA

Le modèle de ville aéroportuaire est en plein essor. C'est dans cette logique qu'Altarea Cogedim, en partenariat avec Foncière des Régions et Aéroports de Paris, a imaginé Cœur d'Orly. Ce projet mixte, à la fois quartier d'affaires et espace de vie, est pensé comme un quartier de centre-ville. Son offre est très complète : bureaux (70 000 m²), commerces, hôtels et différents services. En juin 2014, les travaux de construction d'un premier immeuble de bureaux de 18 500 m², baptisé « Askia », ont démarré.

### ET AUSSI...

→ **La finalisation du programme mixte Sky à Courbevoie,** en lieu et place d'un immeuble de bureaux de 15 étages.

→ **La poursuite des travaux** de quatre immeubles d'habitation dans le quartier des Docks à Saint-Ouen.

## *Paris 7 - Rive Gauche*
## ESPACE À VIVRE EN PLEIN 7e HISTORIQUE

Avec la livraison en février 2014 des 191 logements haut de gamme et l'installation prévue en 2015 du siège social et du showroom du groupe de luxe Kering, l'opération de restructuration de l'ancien hôpital Laennec est en bonne voie de finalisation. Un projet haut de gamme et ambitieux, arrimé rue de Sèvres près du Bon Marché (Paris 7e), et un chantier hors normes. Cette année, des immeubles résidentiels de standing, un équipement pour personnes âgées, une résidence étudiante sociale, des logements sociaux et 14 000 m² d'espaces verts ont vu le jour en plein Paris.

## *Nouvelle Vague*
### RÉSIDENTIEL EN BORD DE SEINE

Sur le quai Henri-IV (Paris 4e), en bords de Seine, les travaux du programme immobilier de prestige Nouvelle Vague se poursuivent. Ce programme s'appuie sur l'architecture novatrice de Finn Geipel (cabinet LIN) et s'inspire, par sa géométrie courbe, des mouvements du fleuve. La moitié du programme (70 appartements) est dédiée au logement social pour offrir une mixité rare dans ce secteur, 73 autres appartements étant en accession.

## *Histoire & Patrimoine*

En 2014, Altarea Cogedim est entré au capital de la société Histoire & Patrimoine à hauteur de 55 %. En intégrant cet expert de la réhabilitation et de la restauration de biens immobiliers anciens d'exception, Altarea Cogedim renforce son savoir-faire dans la rénovation et la revalorisation urbaine, et apporte une réponse innovante, complémentaire et globale au service des villes et de leur patrimoine. En 2014, la rénovation de l'Hôtel Voysin (Paris 3e) a été célébrée.

## *Nanterre*

### LES HAUTS DE JARDINS ANIMENT LE CŒUR DE QUARTIER

Au sein du projet mixte Cœur de Quartier, le programme résidentiel Les Hauts de Jardins a été lancé en novembre 2014. Il dispose d'une situation idéale à proximité de Paris-La Défense, le plus grand quartier d'affaires d'Europe. Parfaitement relié aux transports en commun (RER A, ligne SNCF, bus...), cet ensemble immobilier de 129 logements se situe tout près de la gare de Nanterre - Université.

**ET AUSSI...**

→ **Nanterre se dote d'un Cœur de Quartier pour mieux vivre la ville.** Depuis la pose en avril 2013 de la première pierre de l'immense programme immobilier Cœur de Quartier – 120 000 m² sur 3,5 hectares de terrain voués à devenir le nouveau centre-ville de Nanterre –, les travaux se poursuivent.

## *Bezons*

### DU LOGEMENT SOCIAL DE QUALITÉ AUX PORTES DE PARIS

En novembre 2014 a été planté le premier arbre de l'opération immobilière « D'Art & D'Architecture », un programme de 104 appartements de qualité, dont 31 seront des HLM gérés par AB-Habitat. Cette résidence va s'élever à proximité du centre-ville de Bezons (95). Le programme « D'Art & D'Architecture » est représentatif de la capacité d'Altarea Cogedim à conduire une collaboration nourrie avec les collectivités pour le mieux-vivre de leurs habitants.

08

## *Neuilly*
## TRANSFORMATION DE KOSMO, AVENUE CHARLES-DE-GAULLE

AltaFund a signé fin 2013 une nouvelle acquisition, celle d'un immeuble de bureaux anciens de 25 300 m² situé au 190-192 avenue Charles-de-Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92). Campé sur un emplacement exceptionnel à l'angle de l'avenue Charles-de-Gaulle – l'un des axes routiers les plus fréquentés d'Europe – et de la Seine, cet immeuble bénéficie d'une desserte en transports en commun et d'une visibilité uniques en Île-de-France.

## *Raspail*
## LE SIÈGE SOCIAL DE LA FRANÇAISE

En 2014, le groupe d'asset management La Française a acquis auprès d'AltaFund l'immeuble de bureaux situé au 128-130 boulevard Raspail (Paris 6e), dans l'optique d'en faire son siège social. Chargé de donner une nouvelle vie à cet édifice construit dans les années 1970, développant 10 000 m² utiles et quelque 220 places de stationnement, l'architecte Franklin Azzi en fait un bâtiment très contemporain et exemplaire en termes énergétiques, et répondant au plan climat de la Ville de Paris. Les travaux gérés par le Groupe ont commencé en 2013 pour une livraison en 2015.

## *Semapa - Austerlitz*
### UN ENSEMBLE EXCEPTIONNEL AVEC VUE

Top départ des travaux sur l'îlot A9-A1 situé avenue Pierre-Mendès-France à Paris (13e), acquis par AltaFund en 2013, ce projet, baptisé « Semapa - Austerlitz », développera à terme 14 650 m² de bureaux et 400 m² de commerces. Bénéficiant d'une accessibilité exceptionnelle, cet ensemble offrira de belles vues sur les jardins de l'hôpital de la Pitié-Salpêtrière et sur tout le Sud de Paris. Conçue sur le thème de l'intériorité ouverte, la volumétrie se développe autour d'un élément fédérateur : un atrium central, formant un jardin intérieur, végétalisé en lien avec la ville.

### ET AUSSI...

→ **Avec l'acquisition de l'immeuble Richelieu, AltaFund met un pied dans le Quartier Central des Affaires.** Fin 2014, une promesse de vente a été signée avec Allianz Vie en vue d'acquérir cet ensemble de bureaux de 33 500 m² situé au 87 rue de Richelieu à Paris (2e).

→ **La restructuration des commerces et bureaux du 52 avenue des Champs-Élysées.** Dans cet immeuble prestigieux bordant « la plus belle avenue du monde », 13 400 m² de commerces et 10 800 m² de bureaux sont entièrement repensés.

→ **La livraison en janvier 2014, du nouveau siège social de Mercedes-Benz,** à Montigny-le-Bretonneux (78). Un campus français sur mesure pour la marque à l'étoile.

## *Fhive - Cœur Marais*
### LE PLUS GRAND ENSEMBLE TERTIAIRE DU MARAIS

En rénovation depuis 2012, l'ensemble exceptionnel et atypique de 22 000 m² situé rue des Archives (Paris 3e) – constitué des immeubles Cœur Marais, rue des Archives, et Fhive, rue Charlot – a été acquis par General Electric. L'opération, dont la livraison est prévue en 2016, consiste en la restructuration lourde et la mise en indépendance des deux immeubles, et vise une certification environnementale HQE® Rénovation et une labellisation énergétique BBC® Rénovation.

# GRAND LYON

**Altarea Cogedim – au travers de sa filiale Cogedim Grand Lyon – accompagne la métropole dans sa démarche de revitalisation du territoire. Emblématiques de la capacité du Groupe à « transversaliser » ses savoir-faire et à créer intégralement de nouveaux quartiers, le projet Carré de Soie dans l'est lyonnais et son nouveau programme de bureaux View One sont des « morceaux de ville » conçus pour apporter aux populations une offre diversifiée : logements familiaux, résidences services, bureaux, centres commerciaux, loisirs, équipements publics…**

## *Villeurbanne-La Soie*
## AU SERVICE DE LA DYNAMIQUE DE CARRÉ DE SOIE

Inauguré en mars 2009, le pôle commerces et loisirs de Carré de Soie, construit autour de l'hippodrome le plus fréquenté de Rhône-Alpes, s'apprête à connaître une dynamique complémentaire à partir de 2015. Sous l'impulsion donnée par Altarea Cogedim en 2014, il va en effet bénéficier de la construction d'un nouveau quartier moderne et durable : Villeurbanne-La Soie. Au programme : la création de 78 000 m² développés par Cogedim, dont 2 000 m² de commerces ; 35 000 m² de logements libres ; 14 000 m² de logements locatifs sociaux ; 7 000 m² d'accession sociale ; 20 000 m² de tertiaire.

## *Carré de Soie*
## UN CONCEPT CULTUREL ET COMMERCIAL DE PREMIER PLAN

Dessiné entre ville et nature, Carré de Soie, ouvert au printemps 2009, marque la naissance d'un nouveau concept. Celui qui conjugue par un jeu d'interactions une programmation d'activités sportives, culturelles et festives, ainsi qu'une offre commerciale puissante et de qualité.

## *Sanofi Pasteur - Merial*
## UN SIÈGE SOCIAL SUR MESURE

Sanofi regroupera en 2017 les sièges de deux de ses sept plateformes de croissance au 29 avenue Tony-Garnier à Gerland (Lyon 7e). Pour Altarea Cogedim, en charge de l'opération, il s'agit de répondre à un projet d'entreprise ambitieux. Cet ensemble de quatre bâtiments organisés autour d'une rue intérieure rassemblera sur 15 000 m² quelque 700 collaborateurs, répartis actuellement sur plusieurs sites du Groupe.

## *Vendôme Rive Gauche*
## LOGEMENT RIME AVEC RAFFINEMENT

Livré en 2014, l'immeuble contemporain Vendôme Rive Gauche propose 26 logements de grand standing au cœur de la ville de Lyon (6e), offrant un cadre de vie raffiné. Idéalement situé dans le triangle d'or près des commerces, des enseignes haut de gamme et des transports, Vendôme Rive Gauche est une résidence à l'architecture contemporaine. Le projet a reçu une Pyramide d'argent « Prix de l'esthétique immobilière », récompensant les meilleures réalisations immobilières selon des critères d'esthétisme, de confort et de développement durable.

### ET AUSSI...

→ **Après avoir livré en 2014 les immeubles de bureaux Ambre (11 500 m²) et Opale (12 000 m²),** Altarea Cogedim et Icade ont lancé le développement de l'immeuble de bureaux Ivoire (7 700 m²) au sein de la ZAC des Girondins, à Gerland (Lyon 7e).

→ **Altarea Cogedim poursuit l'implantation de ses projets immobiliers résidentiels au cœur de Villeurbanne,** avec la livraison en 2014 des Jardins de Sakura (117 appartements).

# NICE-CÔTE D'AZUR

**Au service de la dynamique régionale, Altarea Cogedim développe avec les partenaires locaux des projets adaptés aux besoins des populations locales : centre commercial régional Cap 3000 alliant shopping, services et loisirs ; solutions de logements adaptées aux seniors ; résidentiel haut de gamme sur les plus belles adresses ; logements d'entrée et de milieu de gamme ; immobilier d'entreprise ; réalisation de nouveaux quartiers… Autant de réponses concrètes qui participent à la régénération du territoire.**

## *CAP 3000*
## UN CENTRE MYTHIQUE POUR UNE EXPÉRIENCE SHOPPING INÉDITE

Acquis par Altarea Cogedim en 2010, Cap 3000 est l'un des dix plus grands centres commerciaux français. Après avoir inauguré en mars 2014 une terrasse de 1 500 m² accueillant des restaurants avec vue sur mer, une étape supplémentaire est encore franchie en novembre 2014 avec le lancement d'un vaste projet d'extension-rénovation. Cap 3000 devrait ainsi accueillir, dès 2017, plus de 300 boutiques et restaurants, 14 millions de visiteurs, et proposer une offre de services renouvelée sur une surface de 135 000 m².

### ET AUSSI…

→ **La réalisation de nouveaux quartiers** tels que Nice Méridia qui bénéficie d'une position idéale : à 500 mètres du deuxième aéroport international français et de l'A8.

→ **La livraison de la résidence sociale** intergénérationnelle à Grasse, financée dans le cadre de la politique de mécénat du Groupe au profit d'Habitat et Humanisme.

## *Cannes - Pégomas*
## UNE RÉSIDENCE CLUB® POUR SENIORS ACTIFS

Pour répondre aux besoins des seniors actifs, Cogedim Club® réalise sa cinquième Résidence Services « Fleur d'Azur » dans la ville de Pégomas, entre le littoral et l'arrière-pays cannois. Outre 78 appartements élégamment décorés, cet ensemble offrira un jardin, une piscine, un solarium, des espaces communs de convivialité, ainsi que des services à la carte. La pose de la première pierre de cette opération, conduite en partenariat avec la municipalité, a eu lieu en septembre 2014. Les premiers appartements seront livrés fin 2015.

## *Cannes - Parc Eugénie*
## DES PROGRAMMES DE LOGEMENTS PRESTIGIEUX

Prestigieux projet de 104 logements, dont les 54 premiers appartements ont été inaugurés en septembre 2014 à Cannes, Parc Eugénie offre tous les standards de la qualité Cogedim. Constitué de deux résidences, construites sur un site emblématique qui abrita durant 130 ans la Congrégation des Sœurs de l'Assomption, l'ensemble s'inscrit au cœur d'une nature généreuse, à proximité d'un bâtiment historique réhabilité pour l'occasion. L'opération, certifiée NF Logement, a obtenu le label BBC®.

# STRASBOURG

**En voie d'internationalisation accélérée, l'Eurométropole de Strasbourg concilie dynamisme économique et multiculturel, qualité de vie et patrimoine urbain exceptionnel. Autant de raisons pour y développer de grands projets associant différentes fonctions urbaines, ainsi que d'autres opérations à vocation résidentielle, scientifique et économique. L'ensemble contribue à renforcer la vocation européenne de la métropole rhénane et à développer son attractivité internationale.**

## *Wacken Europe*
## UN AJOUT À LA DYNAMIQUE DE STRASBOURG ET DE SON AGGLOMÉRATION

Dès sa première année d'ouverture à Strasbourg, Altarea Cogedim a été retenu fin 2014 avec Cirmad (filiale du groupe Bouygues Construction) pour le développement sur 30000 m² de la première tranche de Wacken Europe, quartier d'affaires international de Strasbourg proche du Parlement européen. Cirmad assurera la maîtrise d'ouvrage des bureaux et des commerces, Altarea Cogedim celle des logements. Soit, pour le Groupe, plus de 10000 m² de logements très haut de gamme, avec des vues exceptionnelles sur Strasbourg. Dès le début 2015, les deux partenaires ont lancé la phase de consultation des architectes. Premières livraisons prévues d'ici à 2018.

### ET AUSSI...

→ **L'Aubette.** Situé place Kléber, dans un environnement exceptionnel, ce lieu mythique de la création artistique du XXe siècle est classé monument historique. Fort de l'expérience acquise sur Bercy Village, Altarea a fait revivre ce site historique en créant un complexe culturel, touristique et commercial dédié à l'art de vivre. La galerie commerciale regroupe des enseignes emblématiques et novatrices.

→ **À Strasbourg,** réalisation en cours de 200 logements et de 2 100 m² de commerces dans une zone à TVA réduite, avenue de Colmar, sur des terrains appartenant à PSA Peugeot-Citroën. Démarrage des travaux en 2016 pour une livraison en 2017.

→ **À Oberschaeffolsheim,** Cogedim Est est lauréate d'un concours lancé par la commune pour la construction de 100 logements, petits collectifs et maisons individuelles sur 2 hectares. L'opération a été lancée fin 2014. Livraison prévue au deuxième semestre 2017.

# MARSEILLE-PROVENCE

**Métropole en pleine évolution, Marseille-Provence concilie dynamisme économique, qualité de vie et patrimoine naturel exceptionnel. De bonnes raisons pour y développer des projets d'envergure, tels des morceaux de ville associant différentes fonctions urbaines – Euromed Center à Marseille –, des centres commerciaux conciliant shopping et loisirs, des programmes de logements adaptés au pouvoir d'achat local, ou encore, des immeubles de bureaux alliant confort, performance et respect de l'environnement.**

## *Euromed Center*
## UNE NOUVELLE VILLE DANS LA VILLE

Programme de 70 000 m², Euromed Center est le projet d'Euroméditerranée qui signe les débuts du Groupe dans la plus vaste opération de rénovation urbaine d'Europe. Ce « morceau de ville » accueillera quatre immeubles de bureaux pour un total de 48 000 m², 5 000 m² d'espaces verts, des commerces, des restaurants et un hôtel 4 étoiles Golden Tulip de 210 chambres. 2014 marque l'achèvement du parking de 850 places et la pose de la première pierre de l'hôtel. Deux immeubles de bureaux – L'Astrolabe (14 000 m²) et Le Calypso (9 700 m²) – seront respectivement livrés au premier trimestre 2015 et début 2016.

## *Extension de Jas-de-Bouffan*
## UN NOUVEAU SOUFFLE COMMERCIAL À AIX-EN-PROVENCE

Situé à Aix-en-Provence, au cœur d'une zone de chalandise de 220 000 habitants, le centre commercial Jas-de-Bouffan a achevé courant 2014 sa première phase d'extension-rénovation. Cette première étape permet un doublement de la surface commerciale et la création d'une identité architecturale forte. En avril 2015, à l'issue de la seconde phase d'extension, Jas-de-Bouffan accueillera un hypermarché géant Casino sur 10 000 m², une moyenne surface, 65 boutiques, cinq espaces de restauration et 1 700 places de parking gratuites.

### ET AUSSI...

→ **La réalisation, depuis 2013, de plus de 50 000 m² d'ouvrages tertiaires sur le Technopôle de la Mer,** au sein de la base terrestre située sur la commune d'Ollioules, à l'ouest de l'agglomération toulonnaise.

## *Hôtel-Dieu à Marseille*
### UN MIPIM AWARD POUR LA RESTRUCTURATION

En mars 2014, Altarea Cogedim a été distingué pour la transformation de l'Hôtel-Dieu à Marseille en un hôtel 5 étoiles. Ce prix récompense la restructuration de plus de 23 000 m² de surface totale livrée à InterContinental Hôtels Group en 2013. Il illustre la reconnaissance, par la communauté professionnelle internationale, du savoir-faire des équipes d'Altarea dans ce domaine. Depuis la pose de la première pierre en 2010, trois années de travaux auront été nécessaires pour livrer ce nouveau fleuron du luxe, doté de 172 chambres, 22 suites, un spa, deux restaurants, un centre culturel et un centre de congrès.

## *Domaine Gran'Voiles*
### ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ PRIVÉE

En partenariat étroit avec les élus, Cogedim Provence propose une offre de logements répondant aux différents besoins et budgets des populations locales. Dans cet esprit, le domaine Gran'Voiles a été inauguré à Martigues en septembre 2014. Ensemble immobilier exceptionnel de 156 logements posés sur les hauteurs de la ville, ce domaine constitue un espace résidentiel premium labellisé BBC® Effinergie.
Cet éco-quartier composé de petites résidences illustre les engagements de qualité et de confort portés par le Groupe.

## *L'Avenue 83 à Toulon, le « commerces-loisirs » au cœur de la métropole*

Les travaux de L'Avenue 83 ont débuté à Toulon-La Valette en juin 2014. Organisé comme une rue commerçante à ciel ouvert, ce centre s'inscrit dans un ambitieux projet métropolitain visant à moderniser et à réhabiliter pas moins de 200 hectares dans la zone commerciale Grand Var. À terme, il accueillera un multiplexe Gaumont Pathé de 16 salles, deux grandes surfaces spécialisées, une quinzaine de moyennes surfaces, 60 boutiques et kiosques, une vingtaine de restaurants, un espace fitness, une aire de jeux pour les enfants et 1 500 places de parking gratuites. Ouverture prévue en 2016.

# BORDEAUX

**Bordeaux a toujours cultivé son attractivité. La proximité d'Altarea Cogedim avec la Ville et sa région est essentielle pour stimuler la vitalité du territoire. L'un des enjeux du Groupe sur place est donc de préserver ce qui fait la spécificité de cette métropole, d'en respecter les équilibres et d'encourager les synergies pour renforcer ses potentialités.**

## *Influence*
## POSE DE LA PREMIÈRE PIERRE

En septembre 2014, Altarea Cogedim a posé la première pierre d'Influence, programme de logements de 46 500 m² inscrit dans l'opération d'aménagement d'ensemble des Bassins à flot, sur la rive gauche de la Garonne.
Cet ensemble offrira 723 logements, dont 126 logements sociaux et 52 logements PLS, ainsi qu'une résidence pour le tourisme d'affaires et une résidence Cogedim Club® pour les seniors.

## *Cogedim Club®*
## OUVERTURE D'UNE DEUXIÈME RÉSIDENCE

Après une première résidence située aux portes de Paris, Cogedim Club® en a ouvert en mars 2014 une nouvelle à Arcachon, dédiée aux seniors actifs.

### ET AUSSI...

→ **Lancement des travaux de Songe d'une Ville d'Été à Arcachon** où Cogedim réalise 117 logements.

→ **Livraison de la dernière tranche du Domaine de l'Estey à Ambarès-et-Lagrave** où Cogedim a réalisé un domaine comprenant 298 logements, dont 122 maisons et 176 appartements, autour d'une maison de maître, située au cœur d'une ancienne propriété viticole.

## *D'autres projets, d'autres métropoles, d'autres enjeux...*

### Annecy
### *Le domaine Florescence*

*Lancé en 2014 et livré à la fin 2016, ce programme de logements composé de six bâtiments sera situé à Annecy-le-Vieux et articulé autour de jardins intérieurs.*

### Lille
### *Promenade de Flandre*

*Situé dans le Grand Lille, Promenade de Flandre constituera un espace commercial de 60 000 m² à la frontière belge. Ce projet est développé en partenariat avec le groupe Immochan.*

### Nantes
### *Domaine de l'Erdre*

*Poursuite des travaux de l'opération du Domaine de l'Erdre à Nantes (80 logements, dont 28 sociaux cédés au Logement Français).*

# TOULOUSE MÉTROPOLE

**Toulouse Métropole est faite de grands projets, de grandes réalisations. Fort de son expertise multimétier, Altarea Cogedim accompagne les mutations de ce territoire : un engagement à construire « la ville intelligente et durable de demain » qui permet à Toulouse Métropole de figurer parmi les métropoles françaises les plus dynamiques.**

## *Site Safran*
## POSE DE LA PREMIÈRE PIERRE

En septembre 2014, Altarea Cogedim a posé la première pierre du futur immeuble de Safran. Situé sur un emplacement unique, au cœur de la ZAC Andromède à Blagnac, il totalisera 25 000 m² de surface plancher. L'ensemble regroupera, début 2016, 1 400 collaborateurs issus de multiples entités du groupe.

### ET AUSSI...

→ **Livraison de la résidence étudiante Saint-Sernin baptisée « Carré Saint-Sernin »** de 94 logements (dont huit sociaux). Une opération livrée en juin 2014.

→ **Lancement des travaux de l'opération « Perspective Sud », dans le quartier La Cartoucherie,** en septembre 2014, avec une livraison prévisionnelle en mars 2016.

## *À l'ombre des Jasmins*
## UN SAVOIR-FAIRE D'EXCEPTION

Une façade recouverte de jasmins étoilés et de rosiers, des balcons et terrasses dominant la prairie des Filtres et les rives de la Garonne, À l'Ombre des Jasmins témoigne du savoir-faire d'exception d'Altarea Cogedim. Tout comme sa capacité à gérer la mixité : conformément à un partenariat passé avec la Ville de Toulouse et un acteur du logement social, les deux bâtiments abritent également 43 logements locatifs sociaux et 38 autres en accession sociale à la propriété. En 2014, les 177 logements ont été livrés.

## Gênes
### *Ponte Parodi*

*Pôle multifonction, comprenant shopping, activités récréatives et culturelles, médiathèque et espaces d'exposition, le long du port de Gênes.*

## Grenoble
### *L'Arboréale*

*Composés de formes d'habitat novatrices, les logements de cet éco-quartier situé à Gières respectent les principes du développement durable sans rien sacrifier au confort.*

## Montpellier
### *Siège social de la Mutuelle des Motards*

*Pose de la première pierre du futur siège social de la Mutuelle des Motards dont la surface est de 9 000 m². La livraison est prévue fin 2015.*

# Nos implantations

## Paris

→ **Altarea Cogedim**
8, avenue Delcassé
75008 Paris - France
Tél. : + 33 (0)1 56 26 24 00

→ **Altarea Commerce**
8, avenue Delcassé
75008 Paris
Tél. : + 33 (0)1 56 26 24 00

→ **Cogedim**
8, avenue Delcassé
75008 Paris
Tél. : + 33 (0)1 56 26 24 00

→ **Altarea Cogedim Entreprise**
8, avenue Delcassé
75008 Paris
Tél. : + 33 (0)1 56 26 24 00

→ **Cogedim Vente**
8, avenue Delcassé
75008 Paris
Tél. : + 33 (0)1 56 26 24 00

→ **Cogedim Résidence**
8, avenue Delcassé
75008 Paris
Tél. : + 33 (0)1 56 26 24 00

→ **Cogedim Résidences Services**
8, avenue Delcassé,
75008 Paris
Tél. : + 33 (0)1 56 26 24 00

→ **Rue du Commerce**
44-50, avenue du Capitaine-Glarner
93400 Saint-Ouen
Tél. : + 33 (0)1 41 66 18 00

## Régions

→ **Cogedim Aquitaine**
29, rue Esprit-des-Lois
33000 Bordeaux
Tél. : + 33 (0)5 56 00 13 70

→ **Cogedim Atlantique**
Immeuble Insula
11, rue Arthur-III
44200 Nantes
Tél. : + 33 (0)2 51 86 00 20

→ **Cogedim Est**
30, avenue du Rhin
67100 Strasbourg
Tél. : + 33 (0)3 88 56 16 55

→ **Cogedim Grand Lyon**
235, cours Lafayette
69451 Lyon Cedex 06
Tél. : + 33 (0)4 72 75 40 80

→ **Cogedim Grenoble**
56, boulevard Gambetta
38000 Grenoble
Tél. : + 33 (0)4 76 89 69 89

→ **Cogedim Languedoc-Roussillon**
Tour Europa - Bâtiment C
101, allée de Délos
34000 Montpellier
Tél. : + 33 (0)4 99 54 98 00

→ **Cogedim Méditerranée**
400, promenade des Anglais
06200 Nice
Tél. : + 33 (0)4 92 47 80 00

→ **Cogedim Midi-Pyrénées**
46, boulevard de Strasbourg
31000 Toulouse
Tél. : + 33 (0)5 34 41 49 00

→ **Cogedim Provence**
26, rue Grignan
13001 Marseille
Tél. : + 33 (0)4 96 17 63 20

→ **Cogedim Savoies Léman**
Allée de la Mandallaz
74370 Metz-Tessy
Tél. : + 33 (0)4 50 05 80 60

## International

→ **Altarea Italia**
Via Tonale 26
20125 Milano - Italia
Tél. : + 39 02 433 31 41

→ **Altarea España SL**
Via Augusta, 2-14
08174 Sant Cugat del Vallès - Espagne
Tél. : + 34 93 589 83 46

19

**Fin du chapitre 1**

# RAPPORT D'ACTIVITE
# 31 DECEMBRE 2014

**2.1 INTRODUCTION** ..... **27**

**2.2 RAPPORT D'ACTIVITÉ** ..... **28**

2.2.1 Pôle diversification ..... 28

2.2.2 Logement ..... 30

2.2.3 Bureau ..... 34

**2.3 RÉSULTATS CONSOLIDÉS** ..... **37**

**2.4 RESSOURCES FINANCIÈRES** ..... **38**

**2.5 GOUVERNANCE** ..... **38**

# 2.1 INTRODUCTION

| *En M€* | 31/12/2014 | | | | 31/12/2013 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Cash-flow courant des opérations (FFO) | | Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction | TOTAL | Cash-flow courant des opérations (FFO) | Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction | TOTAL |
| Logements | 755,3 | *-14%* | - | 755,3 | 883,3 | - | 883,3 |
| Bureaux | 66,2 | *-40%* | - | 66,2 | 110,8 | - | 110,8 |
| Commerces "online" | 316,7 | *-3%* | ( 0,0) | 316,7 | 328,1 | - | 328,1 |
| Diversification | - | - | - | - | - | - | - |
| **CHIFFRE D'AFFAIRES** | **1 138,2** | ***-14%*** | **( 0,0)** | **1 138,2** | **1 322,3** | **-** | **1 322,3** |
| Logements | 37,8 | *-39%* | ( 5,4) | 32,4 | 61,5 | ( 4,4) | 57,1 |
| Bureaux | 17,8 | *16%* | 1,8 | 19,6 | 15,4 | ( 1,7) | 13,6 |
| Commerces "online" | ( 19,0) | *53%* | ( 5,2) | ( 24,3) | ( 12,5) | ( 47,0) | ( 59,4) |
| Diversification | 9,3 | *-5%* | ( 2,4) | 6,9 | 9,8 | ( 2,9) | 6,9 |
| Autres | - | | ( 1,6) | ( 1,6) | - | - | - |
| **RESULTAT OPERATIONNEL** | **45,9** | ***-38%*** | **( 12,8)** | **33,1** | **74,2** | **( 56,1)** | **18,1** |
| Coût de l'endettement net | ( 6,7) | *-41%* | ( 1,1) | ( 7,9) | ( 11,4) | ( 0,7) | ( 12,1) |
| Actualisation des dettes et créances | - | | (5,7) | (5,7) | - | - | - |
| Var. de valeur et résultat de cessions des IF | - | | ( 6,8) | ( 6,8) | - | 1,8 | 1,8 |
| Résultat de cession de participation | - | | 0,0 | 0,0 | - | ( 0,0) | ( 0,0) |
| Dividendes | 0,0 | | - | 0,0 | 0,0 | - | 0,0 |
| Impôts sur les sociétés | ( 0,5) | | 75,0 | 74,4 | ( 1,9) | 17,8 | 15,9 |
| **RESULTAT NET** | **38,6** | ***-37%*** | **48,6** | **87,2** | **60,9** | **( 37,1)** | **23,8** |
| *Dont Résultat Net, Part du Groupe* | *32,0* | *-44%* | *48,6* | *80,6* | *57,3* | *( 37,0)* | *20,3* |
| *Nombre moyen d'actions après effet dilutif (en millions)* | *1,748* | | | | *1,748* | | |
| **FFO PART DU GROUPE PAR ACTION** | **€18,32** | ***-44%*** | | | **€32,76** | | |

# 2.2 RAPPORT D'ACTIVITÉ

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

ALTAREIT a également réalisé un investissement stratégique dans le e-commerce en acquérant en 2012 la société de e-commerce française Rue du Commerce.

## 2.2.1 PÔLE DIVERSIFICATION

### 2.2.1.1 MIN de Rungis

ALTAREIT détient 33,34% de la Semmaris, société titulaire de la concession du Marché d'Intérêt National de Rungis.

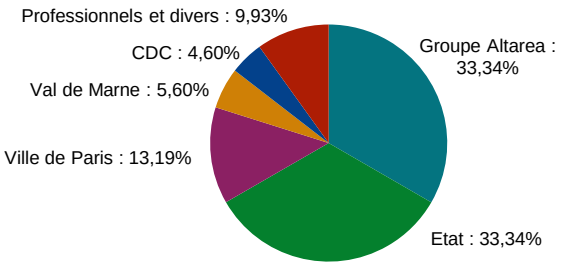
#### LE MARCHE DE RUNGIS

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 2013 est de 8,5 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. Elle est titulaire de la concession du MIN de Rungis jusqu'en 2034.

La détention du capital de la Semmaris est la suivante :




Dans le cadre des accords passés avec l'État à l'occasion de sa prise de participation en novembre 2007, le Groupe ALTAREIT s'est vu attribuer certains droits en matière de gouvernance, notamment en ce qui concerne la politique d'investissement.

ALTAREIT ne détenant la Semmaris qu'à hauteur de 33,35% le résultat consolidé IFRS de la Semmaris figure sur la ligne « Quote-part de résultat issu des sociétés mises en équivalence ».

#### CHIFFRE D'AFFAIRES DE LA SEMMARIS

Le Chiffre d'affaires de la Semmaris s'élève à 101,0 millions d'euros au 31 décembre 2014, en hausse de +4,6% par rapport au 31 decembre 2013.

| *En M€* | 31/12/2014 | | 31/12/2013 |
|---|---|---|---|
| Redevances indexées | 16,1 | | 16,5 |
| Redevances homologuées | 40,3 | | 39,0 |
| Péages | 12,0 | | 9,7 |
| Autres | 4,6 | | 3,9 |
| **Sous-total redevances et autres revenus** | **72,9** | *5,5%* | **69,1** |
| Charges récupérées | 28,2 | | 27,5 |
| **Total Chiffre d'affaires** | **101,0** | *4,6%* | **96,6** |

Les revenus de la Semmaris sont constitués de :

- Redevances indexées : Les tarifs sont indexés tous les ans en fonction de l'Indice du Coût de la Construction.
- Redevances homologuées : Les tarifs sont fixés annuellement par le conseil d'administration de la Semmaris et sont ensuite homologués par arrêté préfectoral.
- Péages : Péages des entrées acquittés par les véhicules accédant au MIN.

#### RESULTAT 2014

Les comptes sociaux de la Semmaris ont fait l'objet d'un retraitement IFRS par les services comptables d'Altarea afin de pouvoir déterminer la contribution de la Semmaris au résultat consolidé d'ALTAREIT (société mise 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€* | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|---|---|
| **Chiffre d'affaire** | **15,2** | **15,4** |
| Loyer | (4,2) | (4,2) |
| Autres charges de structure | (11,1) | (10,5) |
| Autres | (0,5) | (0,5) |
| **Résultat opérationnel** | **(0,5)** | **0,2** |

### 2.2.1.3 Commerce online

ALTAREIT est l'un des principaux acteurs du e-commerce en France, à travers Rue du Commerce dont le volume d'activité a représenté 428 millions d'euros en 2014 (stable comparé à 2013).

#### ÉVOLUTION DU MARCHE[1]

A fin 2014, le e-commerce enregistre une croissance de +2% en France. Les grands sites marchands enregistrent pour leur part une croissance des ventes de +3% à périmètre constant.

#### FREQUENTATION DU SITE RUEDUCOMMERCE.COM

Rue du Commerce maintient son positionnement de site leader, dans le « Top 10 » des sites marchands généralistes en France[2].

| | Sites marchands généralistes | VU Mensuels moyens 11M 2014, en milliers |
|---|---|---|
| 1 | Amazon | 16 248 |
| 2 | Cdiscount | 9 994 |
| 3 | Fnac | 9 576 |
| 4 | PriceMinister | 7 220 |
| 5 | Carrefour | 6 948 |
| 6 | La Redoute | 6 331 |
| 7 | vente-privee | 5 890 |
| **8** | **Rue du Commerce** | **5 033** |
| 9 | E.Leclerc | 4 748 |
| 10 | Darty | 4 621 |

#### 2.2.1.3.1 Performances de Rue du Commerce

Au 31 décembre 2014, le site enregistre un volume d'affaires de 428 millions d'euros HT (stable comparé à 2013), issu à hauteur de 71% de la distribution en propre et à hauteur de 29% de la Galerie Marchande. Le nombre de commandes s'élève à 2,3 millions, pour un panier moyen d'environ 224 € TTC.

| En M€ | 2014 | 2013 | *Var* |
|---|---|---|---|
| Volume d'affaires Distribution | 305,6 | 318,6 | *(4)%* |
| Volume d'affaires Galerie Marchande | 122,7 | 109,9 | *12%* |
| **Total Volume d'affaires** | **428,3** | **428,5** | ***(0)%*** |

| En M€ | 2014 | 2013 | *Var* |
|---|---|---|---|
| Volume d'affaires Distribution | 305,6 | 318,6 | *(4)%* |
| Commissions Galerie | 11,1 | 9,6 | *17%* |
| *Taux commission* | *9,1%* | *8,8%* | *+0,3 pts* |
| **Chiffre d'affaires Rue du Commerce** | **316,7** | **328,1** | ***(3)%*** |

Au cours de l'année, Rue du Commerce a recentré son offre commerciale sur l'univers masculin (« High Tech - Maison - Brico ») afin de mieux répondre aux attentes de ses clients principaux (hommes, CSP +) : « *1200 marques qui font rêver les hommes* ».

L'offre a été recentrée sur certains univers, ce qui explique notamment la baisse du volume d'activité global.

Parallèlement, le taux de commission a été relevé sur les univers de la Galerie Marchande où Rue du Commerce est leader.

[1] *Source : Fevad et Baromètre iCE 100 (croissance des sites leaders à périmètre constant et en produits high-tech) à fin novembre 2014 (12 mois).*

[2] *Classement Médiamétrie//NetRating selon le nombre de visiteurs uniques mensuels (i.e. nombre d'internautes ayant visité le site au moins une fois sur une période d'un mois) sur la période janvier-novembre 2014.*

**RESULTATS DE RUE DU COMMERCE**

| En M€ | 31/12/2014 | | 31/12/2013 |
|---|---|---|---|
| Chiffre d'affaires Distribution | 305,6 | *(4)%* | 318,6 |
| Achats consommés et autres | (293,9) | | (297,8) |
| Commissions Galerie Marchande | 11,1 | *17%* | 9,6 |
| Frais de structure nets | (41,9) | | (42,8) |
| **Cash-flow opérationnel** | **(19,0)** | ***53%*** | **(12,5)** |
| *% du CA* | *(6,2)%* | | *(3,9)%* |

La forte compétition sur la distribution de produits high-tech s'est traduite par une baisse des marges, Rue du Commerce ayant choisi de préserver ses parts de marché.

Grâce à sa position et à son trafic, Rue du Commerce est parvenu à augmenter la contribution de sa Galerie Marchande.

Au total, la perte opérationnelle s'est accrue en 2014, les mesures de réduction des frais de structure n'ayant qu'un impact partiel sur l'année écoulée.

## 2.2.2 LOGEMENT

### 2.2.2.1 Conjoncture 2014 et perspectives

Dans un marché pourtant caractérisé par des fondamentaux favorables (démographie, taux d'intérêt au plus bas[3], aspiration forte à l'accession à la propriété et surtout manque structurel de logements), les ventes de logements neufs sont estimées à 85 000 logements, en repli de 7%[4] comparé au niveau déjà faible de 2013. Les mises en chantier et, plus en amont, les demandes d'autorisations de chantier suivent la même tendance à la baisse[5] : à peine 300 000[6] logements construits en 2014, soit un niveau bien en-deçà de l'objectif annuel de 500 000 logements fixé par le gouvernement.

Les annonces faites par le gouvernement en faveur du logement au cours du 2ème semestre 2014 sont autant de signaux positifs pour la relance du secteur :

• le dispositif Pinel, plus souple que le régime Duflot[7], permet, depuis sa mise en place, de voir revenir les investisseurs privés qui s'étaient pour beaucoup retirés du marché après la disparition du Scellier ;

• le logement intermédiaire doit favoriser le retour des investisseurs institutionnels sur le marché du logement[8] avec un rapport rendement / risque attractif ;

• les 50 premières mesures de simplification, intégrées à la Loi Macron sur la croissance, doivent concourir à une baisse des coûts de construction et donc à l'amélioration du pouvoir d'achat des ménages ;

• la révision des zones tendues aura également un effet positif sur l'ensemble des dispositifs de soutien au logement.

### 2.2.2.2 Prise de participation dans Histoire & Patrimoine

En juin 2014, Cogedim a fait l'acquisition, essentiellement par augmentation de capital, de 55% du capital de la société Histoire & Patrimoine pour un montant de 15,5 millions d'euros.

Histoire & Patrimoine est le spécialiste de la rénovation et de la réhabilitation du patrimoine urbain. La société emploie 100 collaborateurs et réalise environ 100 millions d'euros de placements annuels[9]. Histoire & Patrimoine développe des programmes dans toute la France, et propose une offre immobilière complète allant de la conception des programmes jusqu'à l'administration de biens achevés en passant par le suivi des restaurations et la commercialisation de produits rénovés.

Cogedim étend ainsi son champ d'expertise dans la rénovation urbaine, grâce à un savoir-faire complémentaire lui permettant d'offrir une solution d'ensemble complète aux villes souhaitant préserver et mettre en valeur leur patrimoine architectural.

Le Groupe dispose d'une promesse de vente sur les 45% restant à horizon 2018/2019, lui permettant de prendre à terme le contrôle intégral d'Histoire & Patrimoine. En attendant, Histoire & Patrimoine est consolidé par mise en équivalence dans les comptes consolidés du Groupe.

[3] *Le niveau des taux n'a cessé de se réduire tout au long de l'année pour s'établir au mois de novembre à un taux moyen de 2.38% selon l'Observatoire Crédit Logement / CSA. Le recul est ainsi de 70 points de base depuis janvier 2014 et de 158 points de base depuis 2011.*

[4] *Source : Commissariat Général au Développement durable : Observatoire et Statistiques n° 583 – commercialisation de logements neufs au 3ème trimestre 2014.*

[5] *Source : Commissariat Général au Développement durable : Observatoire et Statistiques n° 593 – construction de logements à fin novembre 2014.*

[6] *Y compris social.*

[7] *L'engagement de location est désormais variable entre 6, 9 ou 12 ans avec un bénéfice fiscal de 12%, 18% ou 21% ; le bien peut également être loué aux ascendants et descendants.*

[8] *La mise en place de ce régime, financé par l'Etat et la Caisse des Dépôts et Consignations, prévoit une TVA réduite à 10% et une exonération de taxe foncière pendant 20 ans. L'ambition affichée par Manuel Valls fin juin 2014 est la création de 25.000 logements intermédiaires en 5 ans.*

[9] *A 100%.*

### 2.2.2.3 Cogedim : progression des réservations[10] de +23% dans un marché difficile

**Dans un marché difficile, Cogedim enregistre une forte progression de ses ventes : +9% en valeur et +23% en nombre de lots[11], gagnant ainsi 1 point de parts de marché comparé à 2013[12].**

Cette performance est liée à l'adaptation de l'offre Cogedim aux secteurs où les besoins sont croissants, en maintenant **« la qualité pour principe », fondement du capital marque de Cogedim.**

#### ELARGISSEMENT DE LA GAMME

Cogedim a continué d'élargir son offre de logements pour répondre à la tendance de la demande tout en capitalisant sur ses fondamentaux. L'offre Cogedim se décline aujourd'hui en :

• **produits haut de gamme** se définissant par un positionnement élevé en termes d'architecture, de qualité et de localisation. Cette gamme de produits propose des logements à plus de 5 000 € / m² en Île-de-France et plus de 3 600 € / m² en régions, jusqu'aux programmes d'exception ;

• **produits de milieu et d'entrée de gamme** : tout en maintenant l'exigence de qualité Cogedim, ces programmes 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 »

#### UN POSITIONNEMENT GEOGRAPHIQUE ORIENTE VERS LES ZONES TENDUES

Présent en Ile de France et parmi les 10 métropoles régionales[13] les plus dynamiques (économiquement et démographiquement), Cogedim cible les zones tendues où le besoin de logements est le plus important.

En Ile de France, le Groupe développe en particulier de nombreuses opérations dans le cadre du Grand Paris, comme à Massy Place du Grand Ouest où le Groupe a su mettre à profit ses compétences transversales pour concevoir un Nouveau Quartier mêlant logements (680 appartements dont une résidence senior), commerces (moyenne surface, commerces pieds d'immeuble et cinéma) et bureaux (hôtel **** et centre des congrès).

#### UNE STRATEGIE MULTI-PRODUITS

**Une gamme étendue de Résidences Services[14].**

Cogedim développe notamment sous la marque Cogedim Club® un concept de Résidences Services à destination des seniors actifs alliant une localisation au cœur des villes et un panel de services à la carte. Le groupe a fait le choix de maîtriser à la fois la conception, la promotion de ces résidences mais également d'en assurer la gestion locative, ce qui constitue, pour les investisseurs comme pour les résidents-locataires, un gage de qualité et de pérennité.

La prise de participation de Crédit Agricole Assurances à hauteur de 35% dans Cogedim Résidences Services, la société d'exploitation des résidences Cogedim Club®, va permettre d'accélérer le développement de ces résidences qui constituent pour le groupe un réel relais de croissance à moyen terme.

**Développement des ventes en démembrement**

Pour répondre aux besoins croissants de sécuriser des revenus complémentaires à terme ou encore de diminuer la pression fiscale, Cogedim a développé une offre de produits vendus en démembrement.

Avec la constitution d'une équipe dédiée, le groupe a acquis une véritable expertise qui doit permettre le développement de ce nouvel outil patrimonial encore peu connu du grand public.

**Une nouvelle offre de produits de rénovation avec l'acquisition d'Histoire & Patrimoine**

Avec l'acquisition de 55% de la société Histoire & Patrimoine, Cogedim dispose aujourd'hui d'une offre de produits en Monuments Historiques, Malraux et Déficit Foncier qui complète l'éventail de produits d'investissement prisés par les contribuables.

---

[10] *Réservations de logements nettes des désistements, avec la prise en compte des réservations d'Histoire & Patrimoine à hauteur de la quote-part de détention du Groupe.*

[11] *+4% en valeur et +17% en volume à périmètre constant (hors Histoire & Patrimoine).*

[12] *Part de marché 2014 en volume : 5.3% / part de marché en valeur : 5.7%.*

[13] *Lyon, Grenoble, Annecy, Nice, Marseille, Montpellier, Nantes, Bordeaux, Toulouse et Strasbourg.*

[14] *Résidences seniors Cogedim Club ®, résidences étudiants, tourisme, affaires, foyers de jeunes travailleurs…*

Cette acquisition permet également au groupe de compléter son offre à destination des collectivités locales et de dégager des synergies commerciales et de développement avec l'ensemble des métiers.

### RESERVATIONS EN VALEUR ET EN LOTS[15]

Les réservations réalisées par le Groupe en 2014 s'établissent à 1 099 millions d'euros TTC (+9% comparé à 2013) et 4 503 lots (+23%), soit le plus haut niveau historique de nombre de lots vendus par le Groupe.

| | 2014 | 2013 | Var. |
|---|---|---|---|
| Ventes au détail | 726 M€ | 638 M€ | +14% |
| Ventes en bloc | 373 M€ | 366 M€ | +2% |
| **Total en valeur** | **1 099 M€** | **1 004 M€** | **+9%** |
| Ventes au détail | 2 672 lots | 2 216 lots | +21% |
| Ventes en bloc | 1 831 lots | 1 446 lots | +27% |
| **Total en lots** | **4 503 lots** | **3 662 lots** | **+23%** |

Les ventes au détail augmentent de +14% en valeur (+21 % en volume), sous l'effet du développement des produits d'entrée et de milieu de gamme.

Les ventes auprès des investisseurs privés sont en augmentation de +8% et représentent 43 % des réservations au détail en 2014 en valeur (vs. 42% en 2013 et 37 % en 2012).

Les ventes en bloc aux investisseurs institutionnels représentent 34% des placements totaux en 2014 en valeur, et progressent de +2% comparées à 2013, principalement en Régions.

Au total, 65 opérations ont été mises en vente en 2014, représentant plus de 4 700 lots (soit +9% comparé à 2013).

**Réservations par gamme de produits**

| En nombre de lots | 2014 | % | 2013 | % | Var. |
|---|---|---|---|---|---|
| Entrée/Moyenne gamme | 2 876 | 66% | 2 345 | 63% | |
| Haut de gamme | 999 | 23% | 817 | 22% | |
| Résidences Services | 472 | 11% | 500 | 15% | |
| **Sous-total** | **4 346** | | **3 662** | | **+17%** |
| Histoire & Patrimoine | 157 | | | | |
| **Total** | **4 503** | | **3 662** | | **+23%** |

La croissance des ventes en 2014 est surtout liée aux programmes d'entrée et de milieu de gamme, qui représentent désormais les 2/3 des ventes en nombre de lots, hors Histoire & Patrimoine (contre 63% en 2013).

### SIGNATURES NOTARIÉES

| En M€ TTC | 2014 | % | 2013 | % | Var. |
|---|---|---|---|---|---|
| Entrée/Moyenne gamme | 592 | 57% | 441 | 51% | |
| Haut de gamme | 324 | 31% | 358 | 41% | |
| Résidences Services | 119 | 11% | 74 | 8% | |
| **Sous-total** | **1 035** | | **873** | | **+19%** |
| Histoire & Patrimoine | 39 | | | | |
| **Total** | **1 074** | | **873** | | **+23%** |

Les ventes notariées s'élèvent à 1 074 millions d'euros à fin 2014, et suivent la même croissance que les réservations comparées à 2013 (+23%).

## 2.2.2.4 Résultat opérationnel

### CHIFFRE D'AFFAIRES COMPTABILISE A L'AVANCEMENT[16]

| En M€ HT | 2014 | % | 2013 | % | Var. |
|---|---|---|---|---|---|
| Entrée/Moyenne gamme | 364 | 48% | 342 | 39% | |
| Haut de gamme | 318 | 42% | 499 | 57% | |
| Résidences Services | 72 | 9% | 41 | 5% | |
| **Total** | **755** | | **883** | | **(15)%** |

Le chiffre d'affaires Logement représente 755 millions d'euros à comparer à 883 millions d'euros en 2013 qui intégrait une contribution importante de l'opération Paris Laennec. Hors Laennec, le niveau de chiffre d'affaires est globalement comparable[17].

### MARGE IMMOBILIERE[18] ET CASH-FLOW OPERATIONNEL

| En M€ | 31/12/2014 | | 31/12/2013 |
|---|---|---|---|
| Chiffre d'affaires | 754,5 | (15)% | 883,2 |
| Coût de vente | (699,7) | | (788,5) |
| **Marge immobilière** | **54,8** | **(42)%** | **94,7** |
| *% du CA* | *7,3%* | | *10,7%* |
| Production stockée | 58,9 | | 55,4 |
| Frais de structure nets | (21,3) | | (37,1) |
| Autres [(a)] | 4,3 | | 4,0 |
| **Cash-flow opérationnel** | **37,8** | **(39)%** | **61,5** |
| *% du CA* | *5,0%* | | *7,0%* |

*(a) Inclut notamment la contribution des sociétés consolidées par mise en équivalence*

[15] *En méthode consolidée, à l'exception des opérations contrôlées conjointement prises en compte à hauteur de leur quote-part de détention. Les réservations d'Histoire & Patrimoine sont prises en compte à hauteur de 55%.*

[16] *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.*

[17] *Chiffre d'affaires 2013 hors Laennec : 770 millions d'euros.*

[18] *La marge immobilière est calculée après frais financiers stockés, après frais et honoraires de commercialisation et de publicité.*

En 2014, le taux de marge immobilière s'établit à 7,3% du chiffre d'affaires vs 10,7% en 2013, l'opération de Laennec ayant eu une très forte contribution aux résultats en 2013.

### BACKLOG

| En M€ HT | 2014 | 2013 | Var |
|---|---|---|---|
| CA acté non avancé | 875 | 759 | |
| CA réservé non acté | 579 | 551 | |
| **Backlog** | **1 454** | **1 310** | **+11%** |
| *En nombre de mois* | *22* | *17* | *+5* |

À fin 2014, le backlog Logement s'établit à 1 454 millions d'euros, soit 22 mois d'activité, en hausse de +11% comparé à fin 2013.

60% du backlog est composé de chiffre d'affaires acté, non avancé (vs 58% en 2013), ce qui confère au Groupe une excellente visibilité sur ses résultats futurs en Promotion Logement.

## 2.2.2.5 Gestion des risques

Décomposition de l'offre à la vente à fin 2014 (561 millions d'euros TTC et environ 2 000 lots), en fonction du stade d'avancement opérationnel :

| | - | <--- Risque---> | | + |
|---|---|---|---|---|
| **Phases opérationnelles** | **Montage (foncier non acquis)** | **Foncier acquis / chantier non lancé** | **Foncier acquis / chantier en cours** | **Loge-ments achevés en stock** |
| Dépenses engagées (M€ HT) | 14 | 3 | | |
| Prix de revient de l'offre (M€ HT) | | | 311 | 9 |
| **Offre à la vente (561 M€ TTC)** | **213** | **10** | **329** | **9** |
| *En %* | *38%* | *2%* | *59%* | *2%* |
| *Dont à livrer* | | *en 2015* | *56 M* | |
| | | *en 2016* | *183 M* | |
| | | *en 2017* | *83 M* | |
| | | *en 2018* | *8 M* | |

### GESTION DE L'OFFRE A LA VENTE[19]

40% 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 avec possibilité de rétractation (promesses unilatérales principalement).

59% de l'offre est actuellement en cours de construction. Seuls 56 millions d'euros (sur 329 millions d'euros) correspondent à des lots à livrer d'ici fin 2015.

Le 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 :

• la volonté de privilégier la signature de foncier 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.

Dans l'environnement actuel, une attention particulière est portée au lancement de nouvelles affaires, qui se fait en fonction du niveau et du rythme d'écoulement de l'offre à la vente, afin de garantir une gestion prudente des engagements du Groupe.

### LA GESTION DU CYCLE

Grâce à la mise en place de critères prudentiels, Cogedim contrôle son portefeuille foncier quasi exclusivement au travers d'options unilatérales qui ne seront exercées qu'en fonction de la réussite commerciale des programmes.

### APPROVISIONNEMENT[20]

| | CA TTC | Nb de lots |
|---|---|---|
| **Opérations approvisionnées en 2014** | **2 100** | **10 128** |
| dont Entrée et Milieu de gamme | 1 432 | 7 390 |
| *% des opérations approvisionnées en 2014* | *68%* | *73%* |

[19] *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 sur produits de Rénovation Histoire & Patrimoine (15 millions d'euros TTC).*

[20] *Nouvelles opérations rentrées dans le portefeuille foncier.*

Les promesses signées en 2014 représentent l'équivalent de 2 milliards d'euros de chiffre d'affaires TTC et concernent pour les ¾ 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 FONCIER**[21]

| En M€ TTC | < 1 an | > 1 an | Au 31/12/2014 | Nb de mois | Au 31/12/2013 |
|---|---|---|---|---|---|
| Offre à la vente | 561 | | **561** | *6* | *706* |
| Portefeuille foncier | 2 128 | 2 252 | **4 380** | *49* | *3 719* |
| **Total Pipeline** | **2 690** | **2 252** | **4 942** | **55** | **4 425** |
| **31/12/2013** | | | **4 425** | | |
| *Var.* | | | *+12%* | | |

Le Pipeline résidentiel (offre à la vente + portefeuille foncier) augmente de +12% comparé à 2013.

Il est composé :

• à moins d'un an, d'opérations orientées principalement vers des produits d'entrée et milieu de gamme répondant aux attentes du marché existant ;

• à plus d'un an, d'opérations « tous produits » permettant au Groupe de saisir des opportunités dans toutes les gammes dès la reprise du marché.

## 2.2.3 BUREAU

### 2.2.3.1 Conjoncture et activité de l'année

**INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE**[22]

Avec près de 23 milliards d'euros investis en 2014, le marché de l'investissement en France a progressé de +37% comparé à 2013 alors que le nombre de transactions a diminué de 20%. Le marché a profité de 7 transactions de plus de 500 millions d'euros, masquant le peu d'opérations de taille intermédiaire qui représentent historiquement le cœur de marché.

Les investisseurs ont bénéficié d'un coût de la dette faible, générant un afflux de capitaux qui a principalement profité aux actifs « Core » de grande taille, surtout à Paris. Le marché reste concurrentiel pour ces actifs de qualité, entraînant une baisse des taux de rendement « prime » (3,75% au 4ème trimestre 2014 à Paris Quartier Central des Affaires).

**PLACEMENTS EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE**[23]

En Ile de France, la demande placée s'établit à 2,1 millions de m² en 2014, en progression de +13% comparée à 2013.

Les motivations des utilisateurs restent l'optimisation des surfaces et la recherche d'économies des loyers. 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.

A fin 2014, l'offre immédiate est en légère hausse à 4 millions de m² (+2% vs. fin 2013). La part du neuf et restructuré dans l'offre immédiate est en baisse à 20%.

### 2.2.3.2 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 AltaFund[24] dont le Groupe est l'opérateur exclusif et l'un des principaux actionnaires avec une quote part d'intérêts de 17%. En 2014, le Groupe a augmenté son allocation, passant de 100 millions d'euros à 150 millions d'euros sur les futures opérations du fonds, portant ainsi sa participation à 30% sur les nouvelles opérations.

• En tant que promoteur sous forme de VEFA / BEFA / CPI avec une position particulièrement forte sur le marché des clés en main utilisateurs.

• En tant que prestataire pour le compte de grands investisseurs institutionnels.

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, honoraires, plus-values,…) pour une allocation en fonds propres optimisée.

[21] *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.*

[22] *Source CBRE : vs. 16,5 milliards d'euros en 2013.*

[23] *Ensemble des transactions, à la location ou à la vente, réalisées par des utilisateurs finaux. Etude CBRE Janvier 2015 – Bureaux Ile de France.*

[24] *AltaFund est un fonds d'investissement discrétionnaire doté de 600 millions d'euros de fonds propres.*

### 2.2.3.3 Synthèse des projets en cours

| Nature du projet | Surface à 100% | Equivalent valeur en QP |
|---|---|---|
| AltaFund [(a)] | 70 650 m² | 461 M€ |
| CPI / VEFA / BEFA [(b)] | 354 827 m² | 1 056 M€ |
| MOD [(c)] | 50 100 m² | 127 M€ |
| **TOTAL** | **475 577 m²** | **1 644 M€** |
| *dont en cours de construction* | *101 089 m²* | *325 M€* |

*(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.*

**SIGNATURES**

Au cours de l'année 2014, le groupe a maîtrisé[25] 6 nouveaux projets, représentant un potentiel d'activité de près de 450 millions d'euros et 120 000 m², dont les principaux sont les suivants :

• Paris – 52 Champs Elysées : Signature d'un contrat de MOD pour la restructuration en site occupé d'un immeuble de 26 000 m².

• Paris – Richelieu : Signature d'une promesse d'achat du siège historique d'Allianz sur 31 000 m².

• Paris – 16 Matignon : Signature d'un contrat de MOD pour la réalisation des études de faisabilité préliminaires à la rénovation/restructuration de l'immeuble de 8 100 m².

• Paris – Raspail : Cession par AltaFund de l'immeuble Raspail et signature avec l'acquéreur d'un CPI pour la réalisation des travaux de restructuration de l'immeuble de 10 145 m² dont la livraison est prévue fin 2015.

• Toulouse – Safran : La signature d'un bail avec SAFRAN pour son futur site de Toulouse de 25 100 m². L'immeuble vendu en VEFA à un grand investisseur français est en cours de travaux pour une livraison prévue fin 2015.

Durant l'année 2014, le Groupe a également procédé à 6 mises en chantier, pour un total de 80 000 m² : l'îlot Askia (Cœur d'Orly), le siège de la Mutuelle des Motards à Montpellier, la 1ère tranche du Technopôle de la Mer à Ollioules, la 3ème tranche Euromed Center à Marseille, Safran à Toulouse, et Sanofi à Lyon.

**LIVRAISONS DE L'ANNEE**

Le Groupe a livré 4 programmes, pour un total de 83 000 m² : le siège de Mercedes-Benz France à Montigny-le-Bretonneux, la Tour Blanche (Chartis) à La Défense, l'immeuble Sisley à Saint-Denis (Landy) et l'immeuble Opale à Lyon Gerland.

Le rechargement très important de ses projets en immobilier d'entreprise effectué depuis 2013 devrait donner des résultats significatifs à partir de 2016 / 2017.

### 2.2.3.4 Chiffre d'affaires et cash-flow opérationnel

| En M€ | 31/12/2014 | | 31/12/2013 |
|---|---|---|---|
| Chiffre d'affaires | 59,0 | *-45%* | 107,5 |
| **Marge immobilière** | **6,2** | ***-56%*** | **14,1** |
| *% du CA* | *10,6%* | | *13,1%* |
| **Prestation de services externes** | **7,3** | ***118%*** | **3,3** |
| Production stockée | 12,4 | | 2,7 |
| Frais de structure nets | 4,1 | | ( 6,9) |
| Autres | 7,5 | | 8,2 |
| **Cash-flow opérationnel** | **17,8** | ***16%*** | **15,4** |
| *% du CA* | *30,2%* | | *14,3%* |

La structure de résultat varie fortement sur l'année en raison du « mix » des opérations contributives : la baisse du chiffre d'affaires résultant des opérations de VEFA (après la contribution 2013 de l'opération Mercedes) est fortement contrebalancée par les honoraires et la contribution d'AltaFund. Au total, le Cash-flow opérationnel est en hausse de +16% à 17,8 millions d'euros.

### 2.2.3.5 Backlog[26] VEFA/CPI et MOD

Le backlog VEFA/CPI représente 167 millions d'euros à fin décembre 2014, comparé à 78 millions d'euros l'année précédente. Le Groupe dispose également d'un backlog d'honoraires de MOD stable de 4,1 millions d'euros.

| En M€ | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|---|---|
| Backlog VEFA/CPI | 133,0 M€ | 78,0 M€ |
| Backlog honoraires de MOD | 5,7 M€ | 4,7 M€ |

*[25] Opération maîtrisée : opération pour laquelle le Groupe a signé un contrat de VEFA, BEFA, CPI ou MOD, ou encore opération pour laquelle AltaFund a acquis un bien.*

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

## DETAIL DES OPERATIONS EN COURS AU 31 DECEMBRE 2014

| Projet | Nature | Surface à 100% | Equivalent valeur en QP | Statut |
|---|---|---|---|---|
| PARIS - Semapa | AltaFund | 14 650 m² | | Maitrisé |
| NEUILLY - Avenue Charles de Gaulle | AltaFund | 25 000 m² | | Maitrisé |
| PARIS - Rue de Richelieu | AltaFund | 31 000 m² | | Maitrisé |
| **Opérations AltaFund [(a)]** | | **70 650 m²** | **461 M€** | |
| PARIS - Raspail | CPI | 10 145 m² | | En cours de travaux |
| CŒUR D'ORLY - Ilot Askia | CPI | 18 341 m² | | En cours de travaux |
| MONTPELLIER - Mutuelle des motards | CPI | 9 000 m² | | En cours de travaux |
| OLLIOULES - Technopôle de la Mer | VEFA | 4 630 m² | | En cours de travaux |
| MARSEILLE - Euromed Center (Phases 1, 2 et 3) | CPI | 33 873 m² | | En cours de travaux |
| TOULOUSE Blagnac - SAFRAN | VEFA | 25 100 m² | | En cours de travaux |
| ISSY-LES-MOULINEAUX | CPI | 56 400 m² | | Maitrisé |
| LYON GERLAND - Ivoire | VEFA | 7 600 m² | | Maitrisé |
| VILLEURBANNE | VEFA | 17 000 m² | | Maitrisé |
| MARSEILLE - Michelet | VEFA | 16 000 m² | | Maitrisé |
| TOULON - TPM *(Commerces & hôtel )* | VEFA | 4 740 m² | | Maitrisé |
| PARIS - Rue des Archives | CPI | 20 800 m² | | Maitrisé |
| MASSY - Hôtel Place du Grand Ouest | VEFA | 6 029 m² | | Maitrisé |
| ANTONY - Croix de Berny (Tranche 2) | VEFA | 16 646 m² | | Maitrisé |
| NANTERRE - Cœur de Quartier | VEFA | 20 785 m² | | Maitrisé |
| CŒUR D'ORLY (Hors Ilot Askia) | CPI | 54 372 m² | | Maitrisé |
| NICE MERIDIA - Ilot Robini (Lot 1 & 3) | CPI | 9 384 m² | | Maitrisé |
| MARSEILLE - Euromed Center (Phases 4 et 5) | CPI | 23 982 m² | | Maitrisé |
| **Opérations CPI / VEFA / BEFA [(b)]** | | **354 827 m²** | **1 056 M€** | |
| PARIS - Laënnec | MOD | 18 000 m² | | En cours de travaux |
| PARIS - Champs Elysées | MOD | 24 000 m² | | Maitrisé |
| PARIS - Matignon | MOD | 8 100 m² | | Maitrisé |
| **Opérations MOD [(c)]** | | **50 100 m²** | **127 M€** | |
| **TOTAL** | | **475 577 m²** | **1 644 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 RÉSULTATS CONSOLIDÉS

**En 2014, le FFO (Cash-flow courant des opérations) s'élève à 38,6 M€ (-37%). En part du Groupe, le FFO s'élève à 32,0 M€, soit 18,32 €/action (-44%).**

| *En M€* | 31/12/2014 | | | | 31/12/2013 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Cash-flow courant des opérations (FFO) | | Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction | TOTAL | Cash-flow courant des opérations (FFO) | Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction | TOTAL |
| Logements | 755,3 | *-14%* | - | 755,3 | 883,3 | - | 883,3 |
| Bureaux | 66,2 | *-40%* | - | 66,2 | 110,8 | - | 110,8 |
| Commerces "online" | 316,7 | *-3%* | ( 0,0) | 316,7 | 328,1 | - | 328,1 |
| Diversification | - | - | - | - | - | - | - |
| **CHIFFRE D'AFFAIRES** | **1 138,2** | ***-14%*** | **( 0,0)** | **1 138,2** | **1 322,3** | **-** | **1 322,3** |
| Logements | 37,8 | *-39%* | ( 5,4) | 32,4 | 61,5 | ( 4,4) | 57,1 |
| Bureaux | 17,8 | *16%* | 1,8 | 19,6 | 15,4 | ( 1,7) | 13,6 |
| Commerces "online" | ( 19,0) | *53%* | ( 5,2) | ( 24,3) | ( 12,5) | ( 47,0) | ( 59,4) |
| Diversification | 9,3 | *-5%* | ( 2,4) | 6,9 | 9,8 | ( 2,9) | 6,9 |
| Autres | - | | ( 1,6) | ( 1,6) | - | - | - |
| **RESULTAT OPERATIONNEL** | **45,9** | ***-38%*** | **( 12,8)** | **33,1** | **74,2** | **( 56,1)** | **18,1** |
| Coût de l'endettement net | ( 6,7) | *-41%* | ( 1,1) | ( 7,9) | ( 11,4) | ( 0,7) | ( 12,1) |
| Actualisation des dettes et créances | - | | (5,7) | (5,7) | - | - | - |
| Var. de valeur et résultat de cessions des IF | - | | ( 6,8) | ( 6,8) | - | 1,8 | 1,8 |
| Résultat de cession de participation | - | | 0,0 | 0,0 | - | ( 0,0) | ( 0,0) |
| Dividendes | 0,0 | | - | 0,0 | 0,0 | - | 0,0 |
| Impôts sur les sociétés | ( 0,5) | | 75,0 | 74,4 | ( 1,9) | 17,8 | 15,9 |
| **RESULTAT NET** | **38,6** | ***-37%*** | **48,6** | **87,2** | **60,9** | **( 37,1)** | **23,8** |
| *Dont Résultat Net, Part du Groupe* | *32,0* | *-44%* | *48,6* | *80,6* | *57,3* | *( 37,0)* | *20,3* |
| *Nombre moyen d'actions après effet dilutif (en millions)* | *1,748* | | | | *1,748* | | |
| **FFO PART DU GROUPE PAR ACTION** | **€18,32** | ***-44%*** | | | **€32,76** | | |

### CASH-FLOW OPÉRATIONNEL[27] : 45,9 M€ (-38%)

En 2014, le cash-flow opérationnel baisse de -38% à 45,9 M€, sous l'effet conjugué de plusieurs facteurs.

• En Logement : la baisse des marges est principalement la conséquence d'une volonté d'accélérer les taux d'écoulement, afin de mieux coller au marché. Cette baisse est par ailleurs accentuée par un effet de base, l'année 2013 ayant en effet bénéficié de l'impact très significatif de l'opération Laënnec[28].

• En Bureau : le repositionnement effectué il y a quelques années porte ses fruits avec une croissance de +16% de la contribution au cash-flow opérationnel, avec notamment une forte progression des honoraires.

• En e-commerce : la compétition accrue sur les prix a fortement dégradé les marges de la distribution de produits high-tech, Rue du Commerce parvenant cependant à maintenir ses parts de marché. Les commissions de la market

[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] *Opération exceptionnelle ayant généré un chiffre d'affaires total de 314 M€ au cours des années précédentes.*

place ont en revanche fortement progressé (+14% en 2014) sous l'effet conjugué de la croissance du volume d'affaires et du taux de commission moyen.

**FFO[29] : 38,6 M€ (-37%)**

Le FFO correspond au cash-flow opérationnel après impact du coût de l'endettement net[30] et de l'impôt décaissé.

**VARIATIONS DE VALEURS ET CHARGES CALCULEES : 48,6 M€**

| | En M€ |
|---|---|
| Variation de valeurs - Instruments financiers | (6,8) |
| Cessions d'actifs et frais de transaction | (0,7) |
| Part des sociétés mises en équivalence | (1,0) |
| Impôts | 75,0 |
| Charges calculées (a) | (17,9) |
| **TOTAL** | **48,6** |

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

**CONTROLE FISCAL : REGLEMENT DEFINITIF DU LITIGE**

Fin 2011, le Groupe avait reçu une notification de rappel d'impôt pour un montant de 133,9 M€ en principal, relatif à des opérations de restructuration effectuées en 2008.

A l'issue d'une procédure qui s'est achevée au cours du 1er semestre 2014[31], un règlement d'ensemble a été accepté conduisant au dégrèvement intégral du rappel des droits et à une réduction partielle des déficits fiscaux générés en 2008.

Ce litige est définitivement clos et se conclut par une absence de sortie de ressources financières pour le Groupe. La société en a tiré toutes les conséquences comptables dans ses comptes au 31 décembre 2014.

[29] *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.*
[30] *Il s'agit essentiellement du coût de la dette des crédits d'acquisition de Cogedim et de Rue du Commerce.*
[31] *Deux avis entièrement favorables aux contribuables concernés du Groupe ont été successivement rendus par la Commission Départementale des Impôts et la Commission Nationale des Impôts, les 3 octobre 2013 et 31 janvier 2014 respectivement.*

## 2.4 RESSOURCES FINANCIÈRES

L'endettement net financier s'élève à 385 millions d'euros au 31 décembre 2014.

| En M€ | Déc. 2014 | Déc. 2013 |
|---|---|---|
| Dette corporate (a) | 400 | 354 |
| Dette promotion et autres dettes | 139 | 165 |
| **Total Dette bancaire brute** | **538** | **519** |
| Disponibilités | (250) | (179) |
| **Total Endettement net bancaire** | **288** | **340** |
| Autres emprunts et dettes | 97 | 57 |
| **Total Endettement net financier** | **385** | **397** |

*(a) En 2013 : y compris dette d'acquisition Cogedim et Rue du Commerce*

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

**COVENANTS**

• La dette corporate est assortie des covenants consolidés du Groupe Altarea dont fait partie ALTAREIT (LTV<60%, ICR>2), ils sont respectés avec une marge de manœuvre importante (LTV à 37,7% et ICR à 5,9%).

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

Le gearing[32] s'élève à 0,76 x.

## 2.5 GOUVERNANCE

Jacques NICOLET a souhaité quitter ses fonctions de Président du Conseil de Surveillance d'ALTAREIT pour se consacrer davantage à ses activités professionnelles propres.

Lors du Conseil de Surveillance du 7 mai 2014, et sur proposition de Jacques NICOLET, Christian de GOURNAY a été nommé a l'unanimité pour le remplacer en qualité de Président du Conseil de Surveillance à compter du 2 juin 2014.

Jacques NICOLET continue à siéger comme Membre du Conseil de Surveillance de la Société ALTAREA dont il préside par ailleurs le Comité d'investissements.

[32] *Endettement net bancaire rapporté aux Capitaux propres consolidés.*

## Compte de résultat analytique au 31 décembre 2014

| | 31/12/2014 | | | 31/12/2013 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *En millions d'euros* | 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 | 754,5 | – | 754,5 | 883,2 | – | 883,2 |
| Coût des ventes et autres charges | (699,7) | – | (699,7) | (788,5) | – | (788,5) |
| **Marge immobilière** | **54,8** | **–** | **54,8** | **94,7** | **–** | **94,7** |
| Prestations de services externes | 0,7 | – | 0,7 | 0,1 | – | 0,1 |
| Production stockée | 58,9 | – | 58,9 | 55,4 | – | 55,4 |
| Charges d'exploitation | (81,0) | (1,0) | (82,0) | (92,6) | (0,8) | (93,5) |
| **Frais de structure nets** | **(21,3)** | **(1,0)** | **(22,3)** | **(37,1)** | **(0,8)** | **(38,0)** |
| **Part des sociétés associées** | **4,3** | **(1,3)** | **3,0** | **4,0** | **0,3** | **4,3** |
| **Dotations nettes aux amortissements et provisions** | **–** | **(3,0)** | **(3,0)** | **–** | **(3,4)** | **(3,4)** |
| **Indemnités (frais) de transaction** | **–** | **(0,1)** | **(0,1)** | **–** | **(0,5)** | **(0,5)** |
| **RESULTAT LOGEMENTS** | **37,8** | **(5,4)** | **32,4** | **61,5** | **(4,4)** | **57,1** |
| Chiffre d'affaires | 59,0 | – | 59,0 | 107,5 | – | 107,5 |
| Coût des ventes et autres charges | (52,7) | – | (52,7) | (93,4) | – | (93,4) |
| **Marge immobilière** | **6,2** | **–** | **6,2** | **14,1** | **–** | **14,1** |
| Prestations de services externes | 7,3 | – | 7,3 | 3,3 | – | 3,3 |
| Production stockée | 12,4 | – | 12,4 | 2,7 | – | 2,7 |
| Charges d'exploitation | (15,5) | (0,3) | (15,8) | (13,0) | (0,4) | (13,4) |
| **Frais de structure nets** | **4,1** | **(0,3)** | **3,9** | **(6,9)** | **(0,4)** | **(7,3)** |
| **Part des sociétés associées** | **7,5** | **2,4** | **9,8** | **8,2** | **(1,1)** | **7,1** |
| **Dotations nettes aux amortissements et provisions** | **–** | **(0,3)** | **(0,3)** | **–** | **(0,3)** | **(0,3)** |
| **Indemnités (frais) de transaction** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** |
| **RESULTAT BUREAUX** | **17,8** | **1,8** | **19,6** | **15,4** | **(1,7)** | **13,6** |
| Chiffre d'affaires distribution et Autres | 305,6 | (0,0) | 305,6 | 318,6 | – | 318,6 |
| Coût des ventes et autres charges | (293,9) | – | (293,9) | (297,8) | – | (297,8) |
| Marge Distribution | 11,7 | (0,0) | 11,7 | 20,8 | – | 20,8 |
| Commissions Galerie Marchande | 11,1 | – | 11,1 | 9,6 | – | 9,6 |
| **Charges d'exploitation** | **(41,9)** | **(0,3)** | **(42,2)** | **(42,8)** | **(0,3)** | **(43,1)** |
| **Frais de structure nets** | **(41,9)** | **(0,3)** | **(42,2)** | **(42,8)** | **(0,3)** | **(43,1)** |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | – | (4,3) | (4,3) | – | (45,7) | (45,7) |
| **Indemnités (frais) de transaction** | **–** | **(0,6)** | **(0,6)** | **–** | **(1,0)** | **(1,0)** |
| **RESULTAT COMMERCES ONLINE** | **(19,0)** | **(5,2)** | **(24,3)** | **(12,5)** | **(47,0)** | **(59,4)** |
| Prestations de services externes | – | – | – | – | – | – |
| Charges d'exploitation | 0,1 | (0,0) | 0,1 | 0,6 | (0,0) | 0,6 |
| **Frais de structure nets** | **0,1** | **(0,0)** | **0,1** | **0,6** | **(0,0)** | **0,6** |
| **Part des sociétés associées** | **9,2** | **(2,1)** | **7,1** | **9,2** | **(2,4)** | **6,8** |
| **Dotations nettes aux amortissements et provisions** | **–** | **(0,4)** | **(0,4)** | **–** | **(0,5)** | **(0,5)** |
| **Gains / Pertes sur cessions d'actifs** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** |
| **Indemnités (frais) de transaction** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** |
| **RESULTAT DIVERSIFICATION** | **9,3** | **(2,4)** | **6,9** | **9,8** | **(2,9)** | **6,9** |
| **Autres** | **–** | **(1,6)** | **(1,6)** | **–** | **–** | **–** |
| **RESULTAT OPERATIONNEL** | **45,9** | **(12,8)** | **33,1** | **74,2** | **(56,1)** | **18,1** |
| **Coût de l'endettement net** | **(6,7)** | **(1,1)** | **(7,9)** | **(11,4)** | **(0,7)** | **(12,1)** |
| **Actualisation des dettes et créances** | **–** | **(5,7)** | **(5,7)** | **–** | **–** | **–** |
| **Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers** | **–** | **(6,8)** | **(6,8)** | **–** | **1,8** | **1,8** |
| **Résultat de cession de participation** | **–** | **0,0** | **0,0** | **–** | **(0,0)** | **(0,0)** |
| **Dividendes** | **0,0** | **–** | **0,0** | **0,0** | **–** | **0,0** |
| **RESULTAT AVANT IMPOT** | **39,1** | **(26,4)** | **12,8** | **62,8** | **(54,9)** | **7,9** |
| **Impôts sur les sociétés** | **(0,5)** | **75,0** | **74,4** | **(1,9)** | **17,8** | **15,9** |
| **RESULTAT NET** | **38,6** | **48,6** | **87,2** | **60,9** | **(37,1)** | **23,8** |
| **Minoritaires** | **(6,6)** | **0,0** | **(6,6)** | **(3,6)** | **0,2** | **(3,5)** |
| **RESULTAT NET, Part du Groupe** | **32,0** | **48,6** | **80,6** | **57,3** | **(37,0)** | **20,3** |
| Nombre moyen d'actions après effet dilutif (en miliers) | *1 748* | | | *1 748* | | |
| **RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), Part du Groupe** | **18,32** | **27,80** | **46,12** | **32,76** | **(21,15)** | **11,62** |

## Bilan au 31 décembre 2014

| *En millions d'euros* | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|---|---|
| **ACTIFS NON COURANTS** | **499,8** | **400,2** |
| Immobilisations incorporelles | 224,3 | 219,3 |
| *dont Ecarts d'acquisition* | *113,0* | *113,0* |
| *dont Marques* | *96,8* | *98,6* |
| *dont Autres immobilisations incorporelles* | *14,5* | *7,7* |
| Immobilisations corporelles | 9,7 | 11,6 |
| Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées | 152,0 | 129,3 |
| Prêts et créances (non courant) | 4,2 | 4,6 |
| Impôt différé actif | 109,7 | 35,4 |
| **ACTIFS COURANTS** | **1 168,5** | **1 120,7** |
| Stocks et en-cours nets | 611,1 | 599,0 |
| Clients et autres créances | 281,8 | 332,3 |
| Créance d'impôt sur les sociétés | 4,8 | 0,9 |
| Prêts et créances financières (courant) | 5,7 | 9,5 |
| Instruments financiers dérivés | 15,1 | 0,0 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 250,1 | 178,9 |
| **TOTAL ACTIF** | **1 668,3** | **1 521,0** |
| **CAPITAUX PROPRES** | **379,8** | **299,5** |
| **Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA** | **366,9** | **286,1** |
| Capital | 2,6 | 2,6 |
| Primes liées au capital | 76,3 | 76,3 |
| Réserves | 207,4 | 186,9 |
| Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA | 80,6 | 20,3 |
| **Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales** | **12,9** | **13,4** |
| Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales | 6,3 | 10,0 |
| Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales | 6,6 | 3,5 |
| **PASSIFS NON COURANTS** | **448,4** | **259,4** |
| Emprunts et dettes financières à plus d'un an | 432,6 | 241,7 |
| *dont Emprunts auprès des établissements de crédit* | *432,5* | *241,6* |
| *dont Avances Groupe et associés* | *0,2* | *0,1* |
| Provisions long terme | 15,3 | 17,3 |
| Dépôts et cautionnements reçus | 0,4 | 0,4 |
| Impôt différé passif | 0,1 | 0,1 |
| **PASSIFS COURANTS** | **840,1** | **962,0** |
| Emprunts et dettes financières à moins d'un an | 202,6 | 334,0 |
| *dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)* | *78,2* | *256,1* |
| *dont Billets de trésorerie* | *27,0* | *–* |
| *dont Concours bancaires (trésorerie passive)* | *0,5* | *21,4* |
| *dont Avances Actionnaire, Groupe et associés* | *96,9* | *56,4* |
| Instruments financiers dérivés | 0,1 | 0,6 |
| Dettes fournisseurs et autres dettes | 637,3 | 626,2 |
| Dettes d'impôt exigible | 0,0 | 1,3 |
| **TOTAL PASSIF** | **1 668,3** | **1 521,0** |

# COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014


**3.1 INFORMATIONS RELATIVES A LA SOCIETE ..... 42**

**3.2 ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE ..... 43**

**3.3 ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE ..... 44**

**3.4 ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES ..... 45**

**3.5 ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES ..... 46**

**3.6 COMPTE DE RESULTAT ANALYTIQUE ..... 47**

**3.7 NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES ..... 48**

1 Principes et méthodes comptables ..... 48
2 Secteurs opérationnels ..... 62
3 Faits significatifs de l'exercice ..... 65
4 Périmètre de consolidation ..... 66
5 Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36 ..... 71
6 Notes sur l'état de la situation financière consolidée ..... 73
7 Notes sur l'état du résultat global consolidé ..... 89
8 Notes sur l'état des flux de trésorerie ..... 94
9 Instruments financiers et risques de marché ..... 96
10 Dividendes proposés et versés ..... 100
11 Parties liées ..... 101
12 Engagements du groupe ..... 103
13 Engagements envers les salariés ..... 106
14 Evénements postérieurs à la date de clôture ..... 108

**3.8 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ..... 109**

**3.9 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES ..... 110**

## 3.1 INFORMATIONS RELATIVES À LA SOCIÉTÉ

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

Altareit est un acteur significatif du secteur de la promotion immobilière, qui contrôle à 100% le promoteur Cogedim.

Altareit contrôle à 100% la société Rue du Commerce, acteur important du commerce « online ».

Altareit est détenue à 99,86% par Altarea dont les actions sont admises aux négociations sur le marché réglementé NYSE 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 4 mars 2015 a examiné les comptes consolidés établis au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 et arrêtés par la Gérance.

# 3.2 ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

| *En millions d'euros* | Note | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|---|---|---|
| **ACTIFS NON COURANTS** | | **499,8** | **400,2** |
| Immobilisations incorporelles | 6.1 | 224,3 | 219,3 |
| *dont Ecarts d'acquisition* | | *113,0* | *113,0* |
| *dont Marques* | | *96,8* | *98,6* |
| *dont Autres immobilisations incorporelles* | | *14,5* | *7,7* |
| Immobilisations corporelles | 6.2 | 9,7 | 11,6 |
| Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées | 6.3 | 152,0 | 129,3 |
| Prêts et créances (non courant) | 6.4 | 4,2 | 4,6 |
| Impôt différé actif | 7.8 | 109,7 | 35,4 |
| **ACTIFS COURANTS** | | **1 168,5** | **1 120,7** |
| Stocks et en-cours nets | 6.6 | 611,1 | 599,0 |
| Clients et autres créances | 6.7 | 281,8 | 332,3 |
| Créance d'impôt sur les sociétés | | 4,8 | 0,9 |
| Prêts et créances financières (courant) | 6.4 | 5,7 | 9,5 |
| Instruments financiers dérivés | 9 | 15,1 | 0,0 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 8 | 250,1 | 178,9 |
| **TOTAL ACTIF** | | **1 668,3** | **1 521,0** |
| **CAPITAUX PROPRES** | | **379,8** | **299,5** |
| **Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA** | | **366,9** | **286,1** |
| Capital | 6.9 | 2,6 | 2,6 |
| Primes liées au capital | | 76,3 | 76,3 |
| Réserves | | 207,4 | 186,9 |
| Résultat, part des actionnaires d'Altareit SCA | | 80,6 | 20,3 |
| **Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales** | | **12,9** | **13,4** |
| Réserves, part des actionnaires minoritaires des filiales | | 6,3 | 10,0 |
| Résultat, part des actionnaires minoritaires des filiales | | 6,6 | 3,5 |
| **PASSIFS NON COURANTS** | | **448,4** | **259,4** |
| Emprunts et dettes financières à plus d'un an | 6.10 | 432,6 | 241,7 |
| *dont Emprunts auprès des établissements de crédit* | | *432,5* | *241,6* |
| *dont Avances Groupe et associés* | | *0,2* | *0,1* |
| Provisions long terme | 6.11 | 15,3 | 17,3 |
| Dépôts et cautionnements reçus | | 0,4 | 0,4 |
| Impôt différé passif | 7.8 | 0,1 | 0,1 |
| **PASSIFS COURANTS** | | **840,1** | **962,0** |
| Emprunts et dettes financières à moins d'un an | 6.10 | 202,6 | 334,0 |
| *dont Emprunts auprès des établissements de crédit (hors trésorerie passive)* | | *78,2* | *256,1* |
| *dont Billets de trésorerie* | | *27,0* | *–* |
| *dont Concours bancaires (trésorerie passive)* | | *0,5* | *21,4* |
| *dont Avances Actionnaire, Groupe et associés* | | *96,9* | *56,4* |
| Instruments financiers dérivés | 9 | 0,1 | 0,6 |
| Dettes fournisseurs et autres dettes | 6.8 | 637,3 | 626,2 |
| Dettes d'impôt exigible | | 0,0 | 1,3 |
| **TOTAL PASSIF** | | **1 668,3** | **1 521,0** |

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

# 3.3 ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ

| *en millions d'euros* | Note | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|---|---|---|
| Chiffre d'affaires | | 813,5 | 990,7 |
| Coûts des ventes | | (701,1) | (833,1) |
| Charges commerciales | | (44,4) | (43,8) |
| Dotation nette aux provisions sur actif circulant | | (6,9) | (5,0) |
| **MARGE IMMOBILIÈRE** | **7.1** | **61,0** | **108,8** |
| Chiffre d'affaires distribution et Autres | | 305,6 | 318,6 |
| Achats consommés | | (290,5) | (296,1) |
| Dotation nette aux provisions sur actif circulant | | (3,3) | (1,7) |
| **MARGE DISTRIBUTION** | **7.2** | **11,7** | **20,8** |
| **COMMISSIONS GALERIE MARCHANDE** | **7.3** | **11,1** | **9,6** |
| Prestations de services externes | | 8,0 | 3,5 |
| Production immobilisée et stockée | | 71,3 | 58,1 |
| Charges de personnel | | (90,7) | (93,3) |
| Autres charges de structure | | (46,9) | (53,8) |
| Dotations aux amortissements des biens d'exploitation (1) | | (7,3) | (6,1) |
| **FRAIS DE STRUCTURE NETS** | **7.4** | **(65,5)** | **(91,7)** |
| Autres produits et charges | | (2,2) | (2,2) |
| Dotations aux amortissements (1) | | (0,4) | (0,5) |
| Frais de transaction | | (5,3) | (1,5) |
| **AUTRES** | **7.5** | **(7,9)** | **(4,2)** |
| Pertes de valeur nettes sur autres actifs immobilisés | | (0,1) | (4,5) |
| Dotation nette aux provisions | 7.5 | 2,8 | (0,9) |
| Pertes de valeur des écarts d'acquisition | | – | (37,9) |
| **Résultat Opérationnel avant quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence** | | **13,1** | **(0,1)** |
| Quote part de résultat des sociétés mises en équivalence | 7.5 | 19,9 | 18,2 |
| **Résultat Operationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en equivalence** | | **33,1** | **18,1** |
| Coût de l'endettement net | 7.6 | (7,9) | (12,1) |
| Charges financières | | (14,4) | (13,0) |
| Produits financiers | | 6,5 | 0,9 |
| Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers | 7.7 | (6,8) | 1,8 |
| Actualisation des dettes et créances | 7.7 | (5,7) | – |
| Résultat de cession de participation | | 0,0 | (0,0) |
| Dividendes | | 0,0 | 0,0 |
| **Résultat avant impôts** | | **12,8** | **7,9** |
| Impôt sur les résultats | 7.8 | 74,4 | 15,9 |
| **Résultat Net** | | **87,2** | **23,8** |
| dont Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA | | 80,6 | 20,3 |
| dont Résultat Net, part des actionnaires minoritaires des filiales | | 6,6 | 3,5 |
| | | | |
| Nombre moyen d'actions non dilué | | 1 748 199 | 1 748 283 |
| **Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA de base par action (€)** | 7.9 | **46,12** | **11,62** |
| Nombre moyen d'actions dilué | | 1 748 199 | 1 748 283 |
| **Résultat Net, part des actionnaires d'Altareit SCA dilué par action (€)** | 7.9 | **46,12** | **11,62** |

| En millions d'euros | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|---|---|
| **RESULTAT NET** | **87,2** | **23,8** |
| Ecart de conversion | | |
| *dont impôts* | | |
| **Sous-total des éléments du résultat global recyclables en résultat** | | |
| Ecarts actuariels sur plan de retraite à prestations définies | (0,3) | 0,5 |
| *dont impôts* | *0,2* | *(0,2)* |
| **Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat** | (0,3) | 0,5 |
| **AUTRES ELEMENTS DU RESULTAT GLOBAL** | **(0,3)** | **0,5** |
| **RESULTAT GLOBAL** | **86,9** | **24,2** |
| dont Résultat net global des actionnaires d'Altareit SCA | 80,3 | 20,8 |
| dont Résultat net global des actionnaires minoritaires des filiales | 6,6 | 3,5 |

(1) Un reclassement a été effectué au 31/12/2013 entre ces deux postes pour 3,0 millions d'euros.

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

# 3.4 ETAT DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

| *En millions d'euros* | Note | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|---|---|---|
| **Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles** | | | |
| **Résultat net total consolidé** | | **87,2** | **23,8** |
| Elim. de la charge (produit) d'impôt | 7.8 | (74,4) | (15,9) |
| Elim. des charges (produits) d'intérêts nettes | | 7,8 | 12,1 |
| **Résultat net avant impôt et avant intérêts nets** | | **20,6** | **20,0** |
| Elim. du résultat des filiales en équivalence | 6.3 | (19,9) | (18,2) |
| Elim. des amortissements et provisions | | 5,4 | 49,5 |
| Elim. des ajustements de valeur | | 6,8 | (1,8) |
| Elim. des résultats de cessions | | 0,1 | 0,1 |
| Elim. des produits de dividendes | | (0,0) | (0,0) |
| Charges et produits calculés liés aux paiements en actions | 6.9 | 0,6 | 0,6 |
| **Marge brute d'autofinancement** | | **13,5** | **50,1** |
| Impôts payés | 6.5 | (5,3) | (2,3) |
| Incidence de la variation du bfr d'exploitation | 6.5 | 57,1 | (70,1) |
| **FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS** | | **65,3** | **(22,4)** |
| **Flux de trésorerie des activités d'investissement** | | | |
| Acquisitions nettes d'actifs et dépenses capitalisées | 8 | (12,7) | (9,8) |
| Investissements bruts dans les filiales en équivalence et participations non consolidées | | (42,1) | (11,4) |
| Acquisition de sociétés consolidées, trésorerie acquise déduite | 8 | (0,2) | (5,8) |
| Autres variations de périmètre | | (0,5) | 0,0 |
| Augmentation des prêts et des créances financières | | (0,3) | (0,8) |
| Cession d'actifs immobilisés et remboursement d'avances et acomptes | | 1,6 | 0,0 |
| Désinvestissements dans les filiales en équivalence et participations non consolidées | | 19,6 | – |
| Cession de sociétés consolidées, trésorerie cédée déduite | | (0,0) | (0,0) |
| Réduction des prêts et autres immobilisations financières | | 7,1 | 0,6 |
| Variation nette des placements et des instruments financiers dérivés | 8 | (19,8) | (0,1) |
| Dividendes reçus | 8 | 11,5 | 6,5 |
| Intérêts encaissés | | 4,3 | 1,2 |
| **FLUX DE TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT** | | **(31,4)** | **(19,5)** |
| **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 | | (7,1) | – |
| Emission d'emprunts et autres dettes financières | 6.10 | 600,4 | 212,2 |
| Remboursement d'emprunts et autres dettes financières | 6.10 | (521,7) | (196,0) |
| Cession (acquisition) nette d'actions propres | 6.9 | (0,0) | (0,0) |
| Variation nette des dépôts et cautionnements | | 0,0 | 0,3 |
| Intérêts versés | | (13,3) | (12,3) |
| **FLUX DE TRÉSORERIE DE FINANCEMENT** | | **58,2** | **4,2** |
| **Variation de la trésorerie** | | **92,2** | **(37,6)** |
| **Trésorerie d'ouverture** | **8** | **157,5** | **195,1** |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | | 178,9 | 195,5 |
| Découvert bancaire | | (21,4) | (0,4) |
| **Trésorerie de clôture** | **8** | **249,6** | **157,5** |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | | 250,1 | 178,9 |
| Découvert bancaire | | (0,5) | (21,4) |

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

# 3.5 ETAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

| *En millions d'euros* | Capital | Primes liées au capital | Réserves et résultats non distribués | Capitaux propres attribuables aux actionnaires d'Altareit SCA | Capitaux propres attribuables aux actionnaires minoritaires des filiales | Capitaux propres |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Au 1er janvier 2013** | **2,6** | **76,3** | **187,2** | **266,1** | **15,8** | **281,9** |
| *Résultat Net* | – | – | *20,3* | ***20,3*** | *3,5* | ***23,8*** |
| *Ecart actuariel sur engagements de retraite* | – | – | *0,5* | ***0,5*** | – | ***0,5*** |
| *Ecart de conversion* | – | – | – | **–** | – | **–** |
| Résultat global | – | – | 20,8 | **20,8** | 3,5 | **24,2** |
| *Distribution de dividendes* | – | – | *(0,0)* | ***(0,0)*** | *(3,1)* | ***(3,1)*** |
| *Augmentation de capital* | – | – | *0,0* | ***0,0*** | *0,0* | ***0,0*** |
| *Valorisation des paiements en actions de la société Altarea SCA* | – | – | *1,1* | ***1,1*** | – | ***1,1*** |
| *Impact du rachat des actions de la société Altarea SCA à livrer aux salariés* | – | – | *(0,7)* | ***(0,7)*** | – | ***(0,7)*** |
| *Elimination des actions propres* | – | – | *(0,0)* | ***(0,0)*** | – | ***(0,0)*** |
| Transactions avec les actionnaires | – | – | 0,4 | **0,4** | (3,1) | **(2,8)** |
| Variation des parts d'intérêts, sans prise/perte de contrôle des filiales | – | – | (1,1) | **(1,1)** | (2,7) | **(3,8)** |
| Variation des parts d'intérêts, liée à la prise/perte de contrôle des filiales | – | – | – | **–** | – | **–** |
| Autres | – | – | – | **–** | 0,0 | **0,0** |
| **Au 31 décembre 2013** | **2,6** | **76,3** | **207,2** | **286,1** | **13,4** | **299,5** |
| *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** | 0,0 | **0,0** |
| **Au 31 décembre 2014** | **2,6** | **76,3** | **288,0** | **366,9** | **12,9** | **379,8** |

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

# 3.6 COMPTE DE RÉSULTAT ANALYTIQUE

| *En millions d'euros* | 31/12/2014 Cash flow des opérations (FFO) | 31/12/2014 Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction | 31/12/2014 Total | 31/12/2013 Cash flow des opérations (FFO) | 31/12/2013 Variations de valeurs, charges calculées, frais de transaction | 31/12/2013 Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Chiffre d'affaires | 754,5 | – | 754,5 | 883,2 | – | 883,2 |
| Coût des ventes et autres charges | (699,7) | – | (699,7) | (788,5) | – | (788,5) |
| **Marge immobilière** | **54,8** | **–** | **54,8** | **94,7** | **–** | **94,7** |
| Prestations de services externes | 0,7 | – | 0,7 | 0,1 | – | 0,1 |
| Production stockée | 58,9 | – | 58,9 | 55,4 | – | 55,4 |
| Charges d'exploitation | (81,0) | (1,0) | (82,0) | (92,6) | (0,8) | (93,5) |
| **Frais de structure nets** | **(21,3)** | **(1,0)** | **(22,3)** | **(37,1)** | **(0,8)** | **(38,0)** |
| **Part des sociétés associées** | **4,3** | **(1,3)** | **3,0** | **4,0** | **0,3** | **4,3** |
| **Dotations nettes aux amortissements et provisions** | **–** | **(3,0)** | **(3,0)** | **–** | **(3,4)** | **(3,4)** |
| **Indemnités (frais) de transaction** | **–** | **(0,1)** | **(0,1)** | **–** | **(0,5)** | **(0,5)** |
| **RESULTAT LOGEMENTS** | **37,8** | **(5,4)** | **32,4** | **61,5** | **(4,4)** | **57,1** |
| Chiffre d'affaires | 59,0 | – | 59,0 | 107,5 | – | 107,5 |
| Coût des ventes et autres charges | (52,7) | – | (52,7) | (93,4) | – | (93,4) |
| **Marge immobilière** | **6,2** | **–** | **6,2** | **14,1** | **–** | **14,1** |
| Prestations de services externes | 7,3 | – | 7,3 | 3,3 | – | 3,3 |
| Production stockée | 12,4 | – | 12,4 | 2,7 | – | 2,7 |
| Charges d'exploitation | (15,5) | (0,3) | (15,8) | (13,0) | (0,4) | (13,4) |
| **Frais de structure nets** | **4,1** | **(0,3)** | **3,9** | **(6,9)** | **(0,4)** | **(7,3)** |
| **Part des sociétés associées** | **7,5** | **2,4** | **9,8** | **8,2** | **(1,1)** | **7,1** |
| **Dotations nettes aux amortissements et provisions** | **–** | **(0,3)** | **(0,3)** | **–** | **(0,3)** | **(0,3)** |
| **Indemnités (frais) de transaction** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** |
| **RESULTAT BUREAUX** | **17,8** | **1,8** | **19,6** | **15,4** | **(1,7)** | **13,6** |
| Chiffre d'affaires distribution et Autres | 305,6 | (0,0) | 305,6 | 318,6 | – | 318,6 |
| Coût des ventes et autres charges | (293,9) | – | (293,9) | (297,8) | – | (297,8) |
| **Marge Distribution** | **11,7** | **(0,0)** | **11,7** | **20,8** | **–** | **20,8** |
| **Commissions Galerie Marchande** | **11,1** | **–** | **11,1** | **9,6** | **–** | **9,6** |
| Charges d'exploitation | (41,9) | (0,3) | (42,2) | (42,8) | (0,3) | (43,1) |
| **Frais de structure nets** | **(41,9)** | **(0,3)** | **(42,2)** | **(42,8)** | **(0,3)** | **(43,1)** |
| **Dotations nettes aux amortissements et provisions** | **–** | **(4,3)** | **(4,3)** | **–** | **(45,7)** | **(45,7)** |
| **Indemnités (frais) de transaction** | **–** | **(0,6)** | **(0,6)** | **–** | **(1,0)** | **(1,0)** |
| **RESULTAT COMMERCES ONLINE** | **(19,0)** | **(5,2)** | **(24,3)** | **(12,5)** | **(47,0)** | **(59,4)** |
| Prestations de services externes | – | – | – | – | – | – |
| Charges d'exploitation | 0,1 | (0,0) | 0,1 | 0,6 | (0,0) | 0,6 |
| **Frais de structure nets** | **0,1** | **(0,0)** | **0,1** | **0,6** | **(0,0)** | **0,6** |
| **Part des sociétés associées** | **9,2** | **(2,1)** | **7,1** | **9,2** | **(2,4)** | **6,8** |
| **Dotations nettes aux amortissements et provisions** | **–** | **(0,4)** | **(0,4)** | **–** | **(0,5)** | **(0,5)** |
| **Gains / Pertes sur cessions d'actifs** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** |
| **Indemnités (frais) de transaction** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** |
| **RESULTAT DIVERSIFICATION** | **9,3** | **(2,4)** | **6,9** | **9,8** | **(2,9)** | **6,9** |
| **Autres** | **–** | **(1,6)** | **(1,6)** | **–** | **–** | **–** |
| **RESULTAT OPERATIONNEL** | **45,9** | **(12,8)** | **33,1** | **74,2** | **(56,1)** | **18,1** |
| **Coût de l'endettement net** | **(6,7)** | **(1,1)** | **(7,9)** | **(11,4)** | **(0,7)** | **(12,1)** |
| **Actualisation des dettes et créances** | **–** | **(5,7)** | **(5,7)** | **–** | **–** | **–** |
| **Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers** | **–** | **(6,8)** | **(6,8)** | **–** | **1,8** | **1,8** |
| **Résultat de cession de participation** | **–** | **0,0** | **0,0** | **–** | **(0,0)** | **(0,0)** |
| **Dividendes** | **0,0** | **–** | **0,0** | **0,0** | **–** | **0,0** |
| **RESULTAT AVANT IMPOT** | **39,1** | **(26,4)** | **12,8** | **62,8** | **(54,9)** | **7,9** |
| **Impôts sur les sociétés** | **(0,5)** | **75,0** | **74,4** | **(1,9)** | **17,8** | **15,9** |
| **RESULTAT NET** | **38,6** | **48,6** | **87,2** | **60,9** | **(37,1)** | **23,8** |
| **Minoritaires** | **(6,6)** | **0,0** | **(6,6)** | **(3,6)** | **0,2** | **(3,5)** |
| **RESULTAT NET, Part du Groupe** | **32,0** | **48,6** | **80,6** | **57,3** | **(37,0)** | **20,3** |
| *Nombre moyen d'actions après effet dilutif* | *1 748 199* | *1 748 199* | *1 748 199* | *1 748 283* | *1 748 283* | *1 748 283* |
| **RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), Part du Groupe** | **18,32** | **27,80** | **46,12** | **32,76** | **(21,15)** | **11,62** |

Les notes annexes font partie intégrante des états financiers consolidés.

# 3.7 NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES

## 1 PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

### 1.1 Déclaration de conformité et 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 2014 et disponibles sur le site

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

*Normes et interprétations ayant été appliquées par anticipation au 31 décembre 2014 et dont l'application obligatoire est intervenue à compter des exercices commençant le 1er janvier 2015 ou postérieurement*

Néant

*Normes et interprétations en vigueur au 1er janvier 2015 et dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2014*

- **Amendements à IAS 19 –** Régimes à prestations définies : cotisations des membres du personnel
- **Améliorations annuelles des IFRS** (2010-2012) (publié par l'IASB en décembre 2013)
- **Améliorations annuelles des IFRS** (2011-2013) (publié par l'IASB en décembre 2013)
- **IFRIC 21 –** Taxes prélevées par une autorité publique

La Société est en train d'étudier les impacts de cette nouvelle norme dans les comptes semestriels : en première analyse, elle ne s'attend pas à un impact significatif.

*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
- **IFRS 15** – Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients
- **Amendements limités à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28** : Exemption de consolidation applicable aux entités d'investissement
- **Amendements à IAS 1 "Présentation des états financiers"** - Initiative Informations à fournir
- **Améliorations annuelles des** IFRS (2012-2014) (publié par l'IASB le 25 septembre 2014)
- **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 16 et IAS 41** : Agriculture – « Bearer Plants »
- **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

### 1.2 Estimations et hypothèses affectant les actifs et passifs

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 :

*Valorisation des incorporels*

Les notes 1.5 « Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisistion » et 1.6 « Immobilisations incorporelles » traitent respectivement des méthodes d'identification des actifs incorporels et de réalisation des tests de valeurs associés. La note 5 « Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36 » traite des tests de valeur des actifs incorporels et de leurs impacts, et la note 6.1 « Immobilisations incorporelles » traite du suivi de la valeur comptable des incorporels.

*Valorisations des autres actifs ou passifs*

- l'évaluation des stocks (se référer à la note 1.10 « Stocks »)

- l'évaluation des actifs d'impôt différé (se référer aux notes 1.17 « Impôts » et 7.8 « Impôt sur les résultats »)

- l'évaluation des paiements en actions (se référer à la note 6.9 « Capital, paiement en actions et actions propres »)

- l'évaluation des instruments financiers (se référer à la note 9 « Instruments financiers et risques de marché »).

*Estimations des résultats opérationnels*

- l'évaluation de la marge immobilière et les prestations selon la méthode de comptabilisation à l'avancement (se référer à la note 1.18 « Chiffre d'affaires et charges associées »)

- l'évaluation de la marge distribution incluant une estimation notamment des remises de fin d'année obtenues des fournisseurs (se référer à la note 1.18 « 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 permettent 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 1.8. « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abansonnées ».

## 1.3 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 co-entreprise, 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, 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.

## 1.4 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.

## 1.5 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 des sociétés Cogedim en 2007 et Rue du Commerce en 2011.

Les écarts d'acquisition issus de la prise de contrôle de Cogedim en 2007 sont affectés aux regroupements d'U.G.T (les programmes) que sont les secteurs 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…).

L'écart d'acquisition issu de la prise de contrôle de la société Rue du Commerce a été intégralement déprécié en 2013.

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 ».

## 1.6 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 pertes de valeur.

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

  La marque Rue du Commerce, à durée de vie finie, est affectée au secteur du commerce « online ». La marque est amortie sur 20 années (se référer aux notes 5.2 « Marque » et 6.1 « Immobilisations incorporelles »)
- 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.

## 1.7 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.

## 1.8 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.

## 1.9 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 génératrice 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 5 « Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36 ».

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.

## 1.10 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 non encore développés. 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 « opérations en cours de construction » sont évaluées au prix de revient sous déduction de la quote-part de prix de revient sorti 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), les honoraires techniques et les honoraires de gestion des programmes, honoraires et commissions inhérents aux mandats de commercialisation pour la vente des programmes immobiliers ainsi que les dépenses annexes. La marge éventuellement réalisée sur les honoraires de gestion interne au groupe est éliminée.

Les « opérations achevées » 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.

## 1.11 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.

## 1.12 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. 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 négociés 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.

## 1.13 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.

## 1.14 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 comptabilisées 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.

## 1.15 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) ✕ (probabilité qu'a l'entreprise de verser ces droits) ✕ (actualisation) ✕ (coefficient de charges patronales) ✕ (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 3 ans

Taux de progression des salaires à long terme : 2,5%

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.

### 1.16 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.

## 1.17 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.

## 1.18 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 inclues 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.

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. Marge distribution

La marge distribution est la différence entre le chiffre d'affaires et les achats consommés et les dotations nettes aux dépréciations sur stocks et créances douteuses.

Elle correspond principalement aux marges réalisées sur les ventes de marchandises pour compte propre déduction faite des remises accordées aux clients; ces ventes sont reconnues à l'expédition des produits. Dans une moindre mesure, elle correspond également aux prestations de service qui lorsqu'elles sont associées aux ventes de produits sont reconnues à l'expédition ; dans l'autre cas, elles sont reconnues à l'avancement au cours de la période où le service a été offert notamment la publicité qui est reconnu lorsque la campagne de promotion a été diffusée.

En application d'IAS 18, la société impute chaque année en diminution du prix d'achat des marchandises vendues les remises de fin d'année, de trimestre ou du semestre. Enfin, l'impact des délais de rétractation (délai de 15 jours accordés aux clients) ou pour garantie en cas d'observance de panne sur produits défectueux pendant la période de garantie ou encore de « remboursement de la différence » est estimé sur une base statistique et vient en moins du chiffre d'affaires.

#### c. Commissions Galerie Marchande

La commission correspond à un pourcentage des ventes réalisées par les cyber-marchands sur la plateforme de e-commerce dite galerie marchande de Rue du Commerce. La commission est enregistrée dans les comptes à la livraison des marchandises par les cyber-marchands.

#### d. 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.

#### e. 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.

### 1.19 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.

### 1.20 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.

## 1.21 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.

## 1.22 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.

## 1.23 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 (FFO[33]),
- 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
- « Commerce online » : l'activité de commerce en ligne
- « 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,

[33] *Fund From Operations*

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 :
  - Logements et Bureaux : la marge immobilière
  - Commerces online : la marge brute distribution, les commissions de la galerie marchande
- 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
  - les charges de personnel hors les charges calculées y afférentes et définies ci-après,
  - les autres charges de fonctionnement hors les dotations nettes aux amortissements et provisions non courantes,
  - les autres produits et autres charges du secteur hors les frais de transaction définis ci-après,
  - les dépenses couvertes par des reprises de provisions utilisées.
- 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 de leur 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 CESSION 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 SECTEURS OPÉRATIONNELS

## 2.1 Eléments de résultat par secteur opérationnel

| En millions d'euros | 31/12/2014 Cash flow des opérations (FFO) | 31/12/2014 Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction | 31/12/2014 Total | 31/12/2013 Cash flow des opérations (FFO) | 31/12/2013 Variations de valeurs, charges calculées et frais de transaction | 31/12/2013 Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Chiffre d'affaires | 754,5 | – | 754,5 | 883,2 | – | 883,2 |
| Coût des ventes et autres charges | (699,7) | – | (699,7) | (788,5) | – | (788,5) |
| **Marge immobilière** | **54,8** | **–** | **54,8** | **94,7** | **–** | **94,7** |
| Prestations de services externes | 0,7 | – | 0,7 | 0,1 | – | 0,1 |
| Production stockée | 58,9 | – | 58,9 | 55,4 | – | 55,4 |
| Charges d'exploitation | (81,0) | (1,0) | (82,0) | (92,6) | (0,8) | (93,5) |
| **Frais de structure nets** | **(21,3)** | **(1,0)** | **(22,3)** | **(37,1)** | **(0,8)** | **(38,0)** |
| **Part des sociétés associées** | **4,3** | **(1,3)** | **3,0** | **4,0** | **0,3** | **4,3** |
| **Dotations nettes aux amortissements et provisions** | **–** | **(3,0)** | **(3,0)** | **–** | **(3,4)** | **(3,4)** |
| **Indemnités (frais) de transaction** | **–** | **(0,1)** | **(0,1)** | **–** | **(0,5)** | **(0,5)** |
| **RESULTAT LOGEMENTS** | **37,8** | **(5,4)** | **32,4** | **61,5** | **(4,4)** | **57,1** |
| Chiffre d'affaires | 59,0 | – | 59,0 | 107,5 | – | 107,5 |
| Coût des ventes et autres charges | (52,7) | – | (52,7) | (93,4) | – | (93,4) |
| **Marge immobilière** | **6,2** | **–** | **6,2** | **14,1** | **–** | **14,1** |
| Prestations de services externes | 7,3 | – | 7,3 | 3,3 | – | 3,3 |
| Production stockée | 12,4 | – | 12,4 | 2,7 | – | 2,7 |
| Charges d'exploitation | (15,5) | (0,3) | (15,8) | (13,0) | (0,4) | (13,4) |
| **Frais de structure nets** | **4,1** | **(0,3)** | **3,9** | **(6,9)** | **(0,4)** | **(7,3)** |
| **Part des sociétés associées** | **7,5** | **2,4** | **9,8** | **8,2** | **(1,1)** | **7,1** |
| **Dotations nettes aux amortissements et provisions** | **–** | **(0,3)** | **(0,3)** | **–** | **(0,3)** | **(0,3)** |
| **Indemnités (frais) de transaction** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** |
| **RESULTAT BUREAUX** | **17,8** | **1,8** | **19,6** | **15,4** | **(1,7)** | **13,6** |
| Chiffre d'affaires distribution et Autres | 305,6 | (0,0) | 305,6 | 318,6 | – | 318,6 |
| Coût des ventes et autres charges | (293,9) | – | (293,9) | (297,8) | – | (297,8) |
| **Marge Distribution** | **11,7** | **(0,0)** | **11,7** | **20,8** | **–** | **20,8** |
| **Commissions Galerie Marchande** | **11,1** | **–** | **11,1** | **9,6** | **–** | **9,6** |
| Charges d'exploitation | (41,9) | (0,3) | (42,2) | (42,8) | (0,3) | (43,1) |
| **Frais de structure nets** | **(41,9)** | **(0,3)** | **(42,2)** | **(42,8)** | **(0,3)** | **(43,1)** |
| **Dotations nettes aux amortissements et provisions** | **–** | **(4,3)** | **(4,3)** | **–** | **(45,7)** | **(45,7)** |
| **Indemnités (frais) de transaction** | **–** | **(0,6)** | **(0,6)** | **–** | **(1,0)** | **(1,0)** |
| **RESULTAT COMMERCES ONLINE** | **(19,0)** | **(5,2)** | **(24,3)** | **(12,5)** | **(47,0)** | **(59,4)** |
| Prestations de services externes | – | – | – | – | – | – |
| Charges d'exploitation | 0,1 | (0,0) | 0,1 | 0,6 | (0,0) | 0,6 |
| **Frais de structure nets** | **0,1** | **(0,0)** | **0,1** | **0,6** | **(0,0)** | **0,6** |
| **Part des sociétés associées** | **9,2** | **(2,1)** | **7,1** | **9,2** | **(2,4)** | **6,8** |
| **Dotations nettes aux amortissements et provisions** | **–** | **(0,4)** | **(0,4)** | **–** | **(0,5)** | **(0,5)** |
| **Gains / Pertes sur cessions d'actifs** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** |
| **Indemnités (frais) de transaction** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** |
| **RESULTAT DIVERSIFICATION** | **9,3** | **(2,4)** | **6,9** | **9,8** | **(2,9)** | **6,9** |
| **Autres** | **–** | **(1,6)** | **(1,6)** | **–** | **–** | **–** |
| **RESULTAT OPERATIONNEL** | **45,9** | **(12,8)** | **33,1** | **74,2** | **(56,1)** | **18,1** |
| **Coût de l'endettement net** | **(6,7)** | **(1,1)** | **(7,9)** | **(11,4)** | **(0,7)** | **(12,1)** |
| **Actualisation des dettes et créances** | **–** | **(5,7)** | **(5,7)** | **–** | **–** | **–** |
| **Variation de valeur et résultat de cessions des instruments financiers** | **–** | **(6,8)** | **(6,8)** | **–** | **1,8** | **1,8** |
| **Résultat de cession de participation** | **–** | **0,0** | **0,0** | **–** | **(0,0)** | **(0,0)** |
| **Dividendes** | **0,0** | **–** | **0,0** | **0,0** | **–** | **0,0** |
| **RESULTAT AVANT IMPOT** | **39,1** | **(26,4)** | **12,8** | **62,8** | **(54,9)** | **7,9** |
| **Impôts sur les sociétés** | **(0,5)** | **75,0** | **74,4** | **(1,9)** | **17,8** | **15,9** |
| Impôt exigible | (0,5) | – | (0,5) | (1,9) | – | (1,9) |
| Impôts différés | – | 75,0 | 75,0 | – | 17,8 | 17,8 |
| **RESULTAT NET** | **38,6** | **48,6** | **87,2** | **60,9** | **(37,1)** | **23,8** |
| **Minoritaires** | **(6,6)** | **0,0** | **(6,6)** | **(3,6)** | **0,2** | **(3,5)** |
| **RESULTAT NET, Part du Groupe** | **32,0** | **48,6** | **80,6** | **57,3** | **(37,0)** | **20,3** |
| *Nombre moyen d'actions après effet dilutif* | *1 748 199* | *1 748 199* | *1 748 199* | *1 748 283* | *1 748 283* | *1 748 283* |
| **RESULTAT NET PAR ACTION (€/ACTION), Part du Groupe** | **18,32** | **27,80** | **46,12** | **32,76** | **(21,15)** | **11,62** |

## 2.2 Eléments du bilan par secteur opérationnel

### Au 31 décembre 2014

| *En millions d'euros* | Logements | Bureaux | Commerce on line | Diversification | Autres | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Actifs et passifs opérationnels** | | | | | | |
| **Immobilisations incorporelles** | **173,8** | **9,0** | **41,4** | **0,0** | **–** | **224,3** |
| *dont Ecarts d'acquisition* | *104,0* | *9,0* | *–* | *–* | *–* | ***113,0*** |
| *dont Marques* | *66,6* | *–* | *30,2* | *–* | *–* | ***96,8*** |
| *dont Autres immobilisations incorporelles* | *3,2* | *0,0* | *11,2* | *0,0* | *–* | ***14,5*** |
| **Immobilisations corporelles** | **4,0** | **0,0** | **3,4** | **2,3** | **–** | **9,7** |
| **Titres et investissements dans les filiales en équivalence** | **56,4** | **26,4** | **0,1** | **69,1** | **–** | **152,0** |
| **Impôts différés nets** | **(42,6)** | **0,3** | **(10,5)** | **0,0** | **162,5** | **109,6** |
| *dont Impôts différés sur déficits fiscaux* | *–* | *–* | *–* | *–* | *162,5 (1)* | ***162,5*** |
| *dont Impôts différés sur incorporels identifiés* | *(22,9)* | *–* | *(10,4)* | *–* | *–* | ***(33,3)*** |
| *dont Impôts différés sur autres différences temporelles* | *(19,7)* | *0,3* | *(0,1)* | *0,0* | *–* | ***(19,5)*** |
| **Besoin en fonds de roulement d'exploitation** | **264,0** | **3,9** | **(10,0)** | **(2,6)** | **–** | **255,4** |
| *dont Stocks et en-cours nets* | *526,0* | *44,7* | *40,3* | *0,0* | *–* | ***611,1*** |
| *dont Clients et autres créances* | *202,5* | *19,3* | *57,4* | *2,5* | *–* | ***281,6*** |
| *dont Dettes fournisseurs et autres dettes* | *464,5* | *60,1* | *107,6* | *5,1* | *–* | ***637,3*** |
| **Total actifs et passifs opérationnels** | **455,6** | **39,7** | **24,3** | **68,9** | **162,5** | **750,9** |

(1) Déficits activés dans le groupe d'intégration fiscale Altareit

### Au 31 décembre 2013

| *En millions d'euros* | Logements | Bureaux | Commerce on line | Diversification | Autres | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Actifs et passifs opérationnels** | | | | | | |
| **Immobilisations incorporelles** | **174,1** | **9,0** | **36,1** | **0,0** | **–** | **219,3** |
| *dont Ecarts d'acquisition* | *104,0* | *9,0* | *–* | *–* | *–* | ***113,0*** |
| *dont Marques* | *66,6* | *–* | *32,0* | *–* | *–* | ***98,6*** |
| *dont Autres immobilisations incorporelles* | *3,6* | *0,0* | *4,2* | *0,0* | *–* | ***7,7*** |
| **Immobilisations corporelles** | **5,5** | **0,0** | **3,3** | **2,8** | **–** | **11,6** |
| **Titres et investissements dans les filiales en équivalence** | **29,0** | **36,2** | **0,1** | **64,0** | **–** | **129,3** |
| **Impôts différés nets** | **(58,8)** | **0,4** | **(10,6)** | **0,0** | **104,3** | **35,4** |
| *dont Impôts différés sur déficits fiscaux* | *–* | *–* | *–* | *–* | *104,3 (2)* | ***104,3*** |
| *dont Impôts différés sur incorporels identifiés* | *(22,9)* | *–* | *(11,0)* | *–* | *–* | ***(33,9)*** |
| *dont Impôts différés sur autres différences temporelles* | *(35,8)* | *0,4* | *0,4* | *0,0* | *–* | ***(35,0)*** |
| **Besoin en fonds de roulement d'exploitation** | **295,7** | **21,2** | **(8,7)** | **(3,0)** | **–** | **305,2** |
| *dont Stocks et en-cours nets* | *529,8* | *33,9* | *35,2* | *0,0* | *–* | ***599,0*** |
| *dont Clients et autres créances* | *243,5* | *34,6* | *53,6* | *0,6* | *–* | ***332,2*** |
| *dont Dettes fournisseurs et autres dettes* | *477,6* | *47,3* | *97,5* | *3,6* | *–* | ***626,0*** |
| **Total actifs et passifs opérationnels** | **445,6** | **66,9** | **20,2** | **63,8** | **104,3** | **700,8** |

(2) Déficits activés dans le groupe d'intégration fiscale Altareit

## 2.3 Chiffre d'affaires par zone géographique

En 2014, comme en 2013, aucun client n'atteint à lui seul 10% du chiffre d'affaires du Groupe.

| | 31/12/2014 | | | 31/12/2013 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *En millions d'euros* | France | Autres | Total | France | Autres | Total |
| Chiffre d'affaires | 754,5 | – | 754,5 | 883,2 | – | 883,2 |
| Prestations de services externes | 0,7 | – | 0,7 | 0,1 | – | 0,1 |
| **RESULTAT LOGEMENTS** | **755,3** | **–** | **755,3** | **883,3** | **–** | **883,3** |
| Chiffre d'affaires | 59,0 | – | 59,0 | 107,5 | – | 107,5 |
| Prestations de services externes | 5,8 | 1,4 | 7,3 | 1,8 | 1,6 | 3,3 |
| **RESULTAT BUREAUX** | **64,8** | **1,4** | **66,2** | **109,3** | **1,6** | **110,8** |
| *Volume d'affaires global* | *428,3* | | *428,3* | *428,5* | | *428,5* |
| Chiffre d'affaires distribution et Autres | 305,6 | – | 305,6 | 318,6 | – | 318,6 |
| Commissions Galerie Marchande | 11,1 | – | 11,1 | 9,6 | – | 9,6 |
| **RESULTAT COMMERCES ONLINE** | **316,7** | **–** | **316,7** | **328,1** | **–** | **328,1** |
| **Total du Chiffre d'affaires** | **1 136,7** | **1,4** | **1 138,2** | **1 320,7** | **1,6** | **1 322,3** |

# 3 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

### CORPORATE

L'année a été particulièrement active avec 300 millions d'euros de refinancements signés à des conditions plus avantageuses. La maturité moyenne de la dette en a été augmentée.

### LOGEMENTS

En juin 2014, le groupe a pris une participation de 55,6%, pour un montant de 15,5 millions d'euros dans la société Histoire et Patrimoine, qui est intégrée ainsi que ses filiales par mise en équivalence.

Conformément aux accords signés, l'actionnaire historique continue de contrôler cette société. Altareit bénéficie d'une promesse de vente pour le rachat à terme du solde des titres de la société.

# 4 PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

## 4.1 Liste des sociétés consolidées

| | | | 31/12/2014 | | | 31/12/2013 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SOCIÉTÉ | SIREN | | Méthode | Intérêt | Intégration | Méthode | Intérêt | Intégration |
| **Diversification** | | | | | | | | |
| ALTA CINE INVESTISSEMENT SAS | 482277100 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| ALTA DELCASSE SAS | 501705362 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| ALTA FAVART SAS | 450042338 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| ALTA REIM SAS EX ALTA MONTAIGNE SAS | 790197263 | | 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 | 791885528 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| OPEC SARL | 379873128 | | 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 | 662012491 | 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 | 394648455 | co-entreprise | ME | 65,0% | 65,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| CSE SAS | 790172860 | co-entreprise | ME | 65,0% | 65,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| 41 RUE DE LA LEGION D'HONNEUR SCCV | 504638784 | entreprise associée | ME | 55,6% | 55,6% | NI | 0,0% | 0,0% |
| 72 CARTIER BRESSON SCCV | 504638784 | entreprise associée | ME | 55,6% | 55,6% | NI | 0,0% | 0,0% |
| MARSEILLE MICHELET SNC | 792774382 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| TOULON METROPOLITAIN SNC | 750297137 | | IG | 100,0% | 100,0% | NI | 0,0% | 0,0% |
| ALBATROS SNC | 803307354 | entreprise associée | ME | 46,2% | 46,2% | NI | 0,0% | 0,0% |
| ALTA BOULOGNE SNC | 334899457 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| 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 PERCIER SAS | 538447475 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| ALTA SAINT-GERMAIN SAS | 808067375 | | IG | 100,0% | 100,0% | NI | 0,0% | 0,0% |
| ALTAREIT SCA | 552091050 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| AUDITAFUL SARL | 511472318 | entreprise associée | ME | 55,6% | 55,6% | NI | 0,0% | 0,0% |
| BALCONS DU GENEVOIS SCCV | 532227741 | entreprise associée | ME | 55,6% | 55,6% | NI | 0,0% | 0,0% |
| BOUCLES DE SEINE SNC | 482315405 | entreprise associée | ME | 55,6% | 55,6% | NI | 0,0% | 0,0% |
| CHAMPAGNE-ARDENNES SNC | 492961487 | entreprise associée | ME | 55,6% | 55,6% | NI | 0,0% | 0,0% |
| EAGLE SNC | 788652568 | entreprise associée | ME | 37,1% | 37,1% | NI | 0,0% | 0,0% |
| EUROPE RIVE SUD SCCV | 522391846 | entreprise associée | ME | 55,6% | 55,6% | NI | 0,0% | 0,0% |
| GARANCE MEISSONNIER SCCV | 513696724 | entreprise associée | ME | 27,8% | 27,8% | NI | 0,0% | 0,0% |
| HISTOIRE ET PATRIMOINE FINANCEMENT SARL | 504638784 | entreprise associée | ME | 55,6% | 55,6% | NI | 0,0% | 0,0% |
| HISTOIRE ET PATRIMOINE GESTION SAS | 401165089 | entreprise associée | ME | 55,6% | 55,6% | NI | 0,0% | 0,0% |
| HISTOIRE ET PATRIMOINE MOD SAS | 394203509 | entreprise associée | ME | 55,6% | 55,6% | NI | 0,0% | 0,0% |
| HISTOIRE ET PATRIMOINE PARTENARIATS SASU | 452727985 | entreprise associée | ME | 55,6% | 55,6% | NI | 0,0% | 0,0% |
| HISTOIRE ET PATRIMOINE PROMOTION EURL | 792751992 | entreprise associée | ME | 55,6% | 55,6% | NI | 0,0% | 0,0% |
| HISTOIRE ET PATRIMOINE SAS | 480309731 | entreprise associée | ME | 55,6% | 55,6% | NI | 0,0% | 0,0% |
| HISTOIRE ET PATRIMOINE DEVELOPPEMENT SASU | 480110931 | entreprise associée | ME | 55,6% | 55,6% | NI | 0,0% | 0,0% |
| LA COTE BLEUE SNC | 497538348 | entreprise associée | ME | 55,6% | 55,6% | NI | 0,0% | 0,0% |
| LA SCAMA SCI | 538362674 | entreprise associée | ME | 55,6% | 55,6% | NI | 0,0% | 0,0% |
| LES JARDINS DU CARMEL SARL | 497538124 | entreprise associée | ME | 55,6% | 55,6% | NI | 0,0% | 0,0% |
| LES VERRIERS SCI | 538394271 | entreprise associée | ME | 55,6% | 55,6% | NI | 0,0% | 0,0% |
| 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% | NI | 0,0% | 0,0% |
| MICHELET BAUER SCCV | 480727999 | entreprise associée | ME | 27,8% | 27,8% | NI | 0,0% | 0,0% |
| ODONIA SCCV | 752636860 | entreprise associée | ME | 55,6% | 55,6% | NI | 0,0% | 0,0% |
| RESIDENCE DU THEATRE SCCV | 494094212 | entreprise associée | ME | 27,8% | 27,8% | NI | 0,0% | 0,0% |
| SCCV DES 13 FRANCS-TIREURS | 751201567 | entreprise associée | ME | 55,6% | 55,6% | NI | 0,0% | 0,0% |
| SNC DE LA PLAINE | 490746419 | entreprise associée | ME | 55,6% | 55,6% | NI | 0,0% | 0,0% |
| SNC DES COTES ATLANTIQUES | 490743101 | entreprise associée | ME | 55,6% | 55,6% | NI | 0,0% | 0,0% |
| SNC DES EGLANTIERS | 501581318 | entreprise associée | ME | 55,6% | 55,6% | NI | 0,0% | 0,0% |
| SNC DES GALETS | 481045763 | entreprise associée | ME | 55,6% | 55,6% | NI | 0,0% | 0,0% |
| SNC DES VIGNES | 480169507 | entreprise associée | ME | 55,6% | 55,6% | NI | 0,0% | 0,0% |
| 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 | 51,0% | 100,0% |
| SNC 36 RUE RIVAY LEVALLOIS | 343760385 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC 46 JEMMAPES | 572222347 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV TOULOUSE LES ARGOULETS | 513822601 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC AIX LA VISITATION | 452701824 | | IG | 80,0% | 100,0% | IG | 80,0% | 100,0% |
| SCCV RACINE CARRE - AIX LA DURANNE | 801954132 | co-entreprise | ME | 49,0% | 49,0% | NI | 0,0% | 0,0% |
| SCCV QUAI DE SEINE A ALFORTVILLE | 803321942 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | NI | 0,0% | 0,0% |
| SCCV AMIENS PLACE VADE | 801598624 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | NI | 0,0% | 0,0% |
| SCCV ANGLET BELAY | 512392325 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV ANNEMASSE FOSSARD | 803779438 | | IG | 80,0% | 100,0% | NI | 0,0% | 0,0% |
| SNC ANTIBES 38 ALBERT 1er (liquidée 2014.09) | 440521995 | | NI | 0,0% | 0,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCI MIMOSAS | 451063499 | | NI | 0,0% | 0,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV ANTIBES 4 CHEMINS | 537695801 | entreprise associée | ME | 49,0% | 49,0% | ME | 49,0% | 49,0% |
| SAS ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS | 444533152 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SAS ARBITRAGES ET INVESTISSEMENT 2 | 479815847 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV ARCACHON LAMARQUE | 527725246 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |

| | | | 31/12/2014 | | | 31/12/2013 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SOCIÉTÉ | SIREN | | Méthode | Intérêt | Intégration | Méthode | Intérêt | Intégration |
| SCI ARGENTEUIL FOCH-DIANE | 484064134 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SCCV ARGENTEUIL JEAN JAURES | 533885604 | | IG | 95,0% | 100,0% | IG | 95,0% | 100,0% |
| SCCV VITRY ARMANGOT | 789655396 | | IG | 90,0% | 100,0% | IG | 90,0% | 100,0% |
| SCI ASNIERES AULAGNIER ILOTS E, F ET H1 | 483537866 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SCCV ASNIERES ALPHA | 529222028 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SCI CHAUSSON A/B | 517868192 | co-entreprise | ME | 50,0% | 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 | 798364030 | | IG | 80,0% | 100,0% | NI | 0,0% | 0,0% |
| SCCV BAGNEUX - TERTRES | 789328804 | entreprise associée | ME | 49,0% | 49,0% | ME | 49,0% | 49,0% |
| SCCV BAGNEUX FONTAINE GUEFFIER 1 | 794841189 | entreprise associée | ME | 49,0% | 49,0% | ME | 29,0% | 29,0% |
| 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 | 378935050 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC LE HAMEAU DES TREILLES | 487955965 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| 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% |
| SCI LE BOIS SACRE | 492998117 | co-entreprise | NI | 0,0% | 0,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SNC BORDEAUX BACALAN INFLUENCE | 803283910 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | NI | 0,0% | 0,0% |
| SARL BOULOGNE VAUTHIER | 794305185 | | IG | 51,0% | 100,0% | IG | 51,0% | 100,0% |
| SCCV BOULOGNE VAUTHIER | 533782546 | | IG | 51,0% | 100,0% | IG | 51,0% | 100,0% |
| SCCV TOULOUSE BOURRASSOL WAGNER | 503431116 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV BRUGES GRAND DARNAL | 511302002 | | IG | 100,0% | 100,0% | 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% |
| SCI CANNES 2 AV ST NICOLAS | 482524758 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SCI CANNES 152/156 BOULEVARD GAZAGNAIRE | 419700786 | co-entreprise | ME | 49,0% | 49,0% | ME | 49,0% | 49,0% |
| SCCV TOULOUSE CARRE SAINT MICHEL | 501982763 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| 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 | 502223522 | | 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 | 444660393 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCI COLOMBES CHARLES DE GAULLE | 489927996 | co-entreprise | ME | 45,0% | 45,0% | ME | 45,0% | 45,0% |
| SCI COLOMBES ETIENNE D'ORVES | 479534885 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SCCV COLOMBES AUTREMENT | 528287642 | | IG | 52,0% | 100,0% | IG | 52,0% | 100,0% |
| SCCV 121-125 RUE HENRI BARBUSSE | 494577455 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SCCV CONFLANS FOCH | 802774810 | | IG | 60,0% | 100,0% | NI | 0,0% | 0,0% |
| 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 | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SNC NOTRE DAME | 432870061 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC GARCHES LE COTTAGE | 562105569 | | 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 FUVEAU | 535072425 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SARL ECOSPACE | 517616017 | entreprise associée | ME | 10,0% | 10,0% | ME | 10,0% | 10,0% |
| SCCV ESERY ROUTE D'ARCINE | 751533522 | | NI | 0,0% | 0,0% | IG | 70,0% | 100,0% |
| SARL FINANCIERE BONNEL | 400570743 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCI FRANCHEVILLE-BOCHU | 488154329 | co-entreprise | ME | 50,0% | 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% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SCCV GARCHES LABORATOIRE EST | 531559557 | | IG | 51,0% | 100,0% | IG | 51,0% | 100,0% |
| SNC DU GOLF | 448867473 | | NI | 0,0% | 0,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC D'ALSACE | 493674196 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV HAILLAN MEYCAT | 501411995 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC HEBERT | 504145004 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV HOUILLES ZAC DE L'EGLISE | 531260776 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SCI VILLA HAUSSMANN RIVE SUD | 437674955 | | IG | 60,0% | 100,0% | IG | 60,0% | 100,0% |
| SCI ILOT 6BD GALLIENI FORUM SEINE | 433735479 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SCCV IVRY GUNSBOURG | 793375429 | | IG | 54,0% | 100,0% | IG | 54,0% | 100,0% |
| SNC DULAC - ROUMANILLE | 513406942 | | IG | 99,0% | 100,0% | IG | 99,0% | 100,0% |
| SCCV DE L'ORAISON | 794048959 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 85,0% | 100,0% |
| SCCV L'ILE VERTE | 509642005 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV COGESIR | 753460062 | | IG | 70,0% | 100,0% | IG | 70,0% | 100,0% |
| SCCV LEVALLOIS MARCEAU | 501580583 | | IG | 80,0% | 100,0% | IG | 80,0% | 100,0% |
| SCCV LA COURNEUVE JEAN JAURES | 793341660 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 80,0% | 100,0% |
| SNC FONCIERE ILES D'OR | 499385094 | | 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 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV LA MOLE VILLAGE 4 | 488423807 | | 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 | 521333666 | | 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% | NI | 0,0% | 0,0% |
| SCI LE CHESNAY LA FERME | 485387286 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SCI LE CLOS DU PARC | 533718029 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SCCV MASSY COGFIN | 515231215 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SCI LE JARDIN DU COUVENT | 533714168 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |

| | | | 31/12/2014 | | | 31/12/2013 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SOCIÉTÉ | SIREN | | Méthode | Intérêt | Intégration | Méthode | Intérêt | Intégration |
| SCCV LE PARADISIO | 537797649 | | IG | 90,0% | 100,0% | IG | 90,0% | 100,0% |
| SNC LE PINET | 501286124 | | IG | 100,0% | 100,0% | NI | 0,0% | 0,0% |
| SCCV LES COLORIADES | 538153248 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SCCV TOULOUSE GUILHEMERY | 512568007 | | IG | 100,0% | 100,0% | 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% | 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 | 524599388 | co-entreprise | ME | 50,0% | 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% |
| SCI 85BIS A 89BIS RUE DU DAUPHINE | 429641434 | | NI | 0,0% | 0,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC NOVEL GENEVE - LYON 6 | 481997609 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SNC LYON 6 -145 RUE DE CREQUI | 442179826 | | NI | 0,0% | 0,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV RUE JEAN NOVEL - LYON 6 | 490160785 | co-entreprise | ME | 50,0% | 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% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SCCV MAISON ALFORT SANGNIER | 791796543 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SCI MAISONS ALFORT VILLA MANSART | 443937040 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SCCV MALAKOFF DUMONT | 752776591 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 60,0% | 100,0% |
| SCCV MALAKOFF LAROUSSE | 514145119 | | 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% | 60,0% | NI | 0,0% | 0,0% |
| SCI MARSEILLE 514 MADRAGUE VILLE | 482119567 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCI COTE PARC | 447789595 | | IG | 58,0% | 100,0% | IG | 58,0% | 100,0% |
| SCCV MARSEILLE SERRE | 528065618 | | IG | 70,0% | 100,0% | IG | 70,0% | 100,0% |
| SCI MARSEILLE 2 EME EVECHE SCHUMANN | 482568235 | | NI | 0,0% | 0,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV PROVENCE BORELLY | 503396582 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV MASSY PQR | 521333930 | | IG | 75,0% | 100,0% | IG | 75,0% | 100,0% |
| SCCV MASSY MN | 521333476 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SAS MB TRANSACTIONS | 425039138 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC PRESTIGE | 439921198 | | NI | 0,0% | 0,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV MEUDON HETZEL CERF | 518934690 | | 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% | 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 | 793491812 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SNC NANTES CADENIERS | 500650981 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV NANTES RENNES & CENS | 752249482 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SCCV NANTES RUSSEIL | 514480557 | co-entreprise | ME | 50,0% | 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% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SNC PLUTON / NICE PASTORELLI | 494925662 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCI VICTORIA CIMIEZ | 420745820 | | NI | 0,0% | 0,0% | IG | 50,0% | 100,0% |
| SCI FRATERNITE MICHELET A NOISY LE SEC | 504969692 | | IG | 50,0% | 100,0% | IG | 50,0% | 100,0% |
| SCCV PANTIN MEHUL | 807671656 | | IG | 51,0% | 100,0% | NI | 0,0% | 0,0% |
| SNC CHERCHE MIDI 118 PARIS 6e | 423192962 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC COUR SAINT LOUIS | 531197176 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SNC PARIS 11e PASSAGE SAINT AMBROISE | 479985632 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCI BOUSSINGAULT 28/30 | 452167554 | co-entreprise | NI | 0,0% | 0,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SCI BRILLAT SAVARIN 86 PARIS XIII | 487504300 | co-entreprise | ME | 50,0% | 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 | 492650288 | | 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 PONTHIEU | 477630057 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SCI PENITENTES | 379799745 | | 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% |
| SCI ROTONDE DE PUTEAUX | 429674021 | co-entreprise | NI | 0,0% | 0,0% | ME | 33,3% | 33,3% |
| SAS QUARTIER ANATOLE FRANCE | 428711709 | co-entreprise | NI | 0,0% | 0,0% | ME | 33,3% | 33,3% |
| SCCV PUTEAUX LES PASTOURELLES | 802997510 | | IG | 100,0% | 100,0% | NI | 0,0% | 0,0% |
| SCCV RADOIRE ORDET | EN COURS | | IG | 80,0% | 100,0% | NI | 0,0% | 0,0% |
| SCI LE CLOS DES LAVANDIERES | 483286191 | | NI | 0,0% | 0,0% | IG | 79,8% | 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 | | IG | 60,0% | 100,0% | IG | 60,0% | 100,0% |
| SCCV RIVES D'ALLAUCH | 494440464 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SNC RIVIERE SEINE | 502436140 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV COEUR DE LA BOUVERIE | 490874021 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCI RUE DE LA GARE | 533718177 | co-entreprise | ME | 45,0% | 45,0% | ME | 45,0% | 45,0% |
| SCI ST-CLOUD 9/11 RUE DE GARCHES | 444734669 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SCI LES CELESTINES | 481888196 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SCCV PHOENIX | 487776551 | | 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 | 450964465 | | 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 | 488793381 | | IG | 100,0% | 100,0% | 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 | 790807150 | 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% |

| | | | 31/12/2014 | | | 31/12/2013 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SOCIÉTÉ | SIREN | | Méthode | Intérêt | Intégration | Méthode | Intérêt | Intégration |
| SNC BAUD MONT - BAUD RIVAGE | 501222038 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV CARTOUCHERIE ILOT 1.5 A | 790832190 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SCCV FONTAINE DE LATTES | 790866339 | | 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 L'ESTEREL (liquidée 2014.09) | 489868125 | | NI | 0,0% | 0,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV MASSY COLCOGE | 504685884 | | IG | 80,0% | 100,0% | IG | 80,0% | 100,0% |
| SCCV NICE GOUNOD | 499315448 | | 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 | 499796159 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SCI COGIMMO | 480601509 | | NI | 0,0% | 0,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCI DE LA PAIX | EN COURS | co-entreprise | ME | 36,0% | 36,0% | NI | 0,0% | 0,0% |
| 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 FREINVILLE | 801560079 | | IG | 60,0% | 100,0% | NI | 0,0% | 0,0% |
| 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 | 479108805 | | 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 BORDEAUX FAURE DURAND INFLUENCE | 803042118 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | NI | 0,0% | 0,0% |
| SNC LA BUFFA | 394940183 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SNC COGEDIM EFIPROM | 388620015 | | 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 | 450722483 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC COGEDIM DEVELOPPEMENT | 318301439 | | 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 | 532818085 | | 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 PATRIMOINE | 420810475 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC COGEDIM RESIDENCE | 319293916 | | 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% | NI | 0,0% | 0,0% |
| SNC VILLEURBANNE CAMBON COLIN | 508138740 | | NI | 0,0% | 0,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SARL SOLIM | 517618211 | entreprise associée | NI | 0,0% | 0,0% | ME | 25,0% | 25,0% |
| SCCV SAINT CLOUD PALISSY | 792326704 | | IG | 51,0% | 100,0% | IG | 51,0% | 100,0% |
| SCCV SAINT HERBLAIN PLAISANCE | 498619444 | | 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 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SYNDECO SAS | 790128433 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC DANUBE | 483158382 | | IG | 100,0% | 100,0% | 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 FRIOUL / ST MUSSE | 493464440 | | NI | 0,0% | 0,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV RIOU | 490579224 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCI LE PARC DE BORDEROUGE | 442379244 | co-entreprise | ME | 40,0% | 40,0% | ME | 40,0% | 40,0% |
| SCCV SAINTE ANNE | 499514420 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV TOULOUSE HARAUCOURT | 501635437 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV TOULOUSE HEREDIA | 507489375 | co-entreprise | NI | 0,0% | 0,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SCCV TOULOUSE BUSCA | 511512071 | | 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 | 484740295 | co-entreprise | ME | 37,5% | 37,5% | ME | 37,5% | 37,5% |
| SCCV VANVES BLEUZEN | 513178830 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SNC VAUBAN | 501548952 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV GREEN ATTITUDE | 807582267 | | IG | 90,0% | 100,0% | NI | 0,0% | 0,0% |
| 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 | 504664798 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC LES AQUARELLES | 492952635 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC VAUGRENIER1214 V.LOUBET | 434342648 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC VILLEURBANNE LA CLEF DES PINS | 961505641 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC CARNOT | 433906120 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SNC D'ALBIGNY | 528661721 | | IG | 100,0% | 100,0% | 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 | 807649355 | | IG | 100,0% | 100,0% | NI | 0,0% | 0,0% |
| SNC WAGRAM | 500795034 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| **Bureaux** | | | | | | | | |
| ACEP INVEST 1 (société civile) cédée au 2em trimestre 2014 | 530702455 | entreprise associée | NI | 0,0% | 0,0% | ME | 16,7% | 16,7% |
| ACEP INVEST 2 CDG NEUILLY / EX ACEP INVEST 4 | 794194274 | entreprise associée | ME | 16,7% | 16,7% | ME | 16,7% | 16,7% |
| ACEP INVEST 2 HOLDING SCI | 794194274 | entreprise associée | ME | 16,7% | 16,7% | NI | 0,0% | 0,0% |
| ACEP INVEST 3 (société civile) | 751731530 | entreprise associée | ME | 16,7% | 16,7% | ME | 16,7% | 16,7% |
| AF INVESTCO 4 (SCI) | 798601936 | entreprise associée | ME | 8,3% | 8,3% | ME | 16,7% | 16,7% |

| | | | 31/12/2014 | | | 31/12/2013 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SOCIÉTÉ | SIREN | | Méthode | Intérêt | Intégration | Méthode | Intérêt | Intégration |
| AF INVESTCO 5 (SCI) | 798601936 | entreprise associée | ME | 16,7% | 16,7% | NI | 0,0% | 0,0% |
| MONTIGNY NEWTON SNC | 750297137 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| LYON 7 GARNIER VERCORS SNC | 798069365 | | NI | 0,0% | 0,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| ANDROMEDE CAMPUS SNC | 798013280 | | 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% |
| ALTAFUND General Partner sarl | NA | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| ALTAFUND Holding sarl | NA | entreprise associée | NI | 0,0% | 0,0% | ME | 16,7% | 16,7% |
| ALTAFUND Invest 1 sarl | NA | entreprise associée | NI | 0,0% | 0,0% | ME | 16,7% | 16,7% |
| ALTAFUND Invest 2 sarl | NA | entreprise associée | NI | 0,0% | 0,0% | ME | 16,7% | 16,7% |
| ALTAFUND Invest 3 sarl | NA | entreprise associée | NI | 0,0% | 0,0% | ME | 16,7% | 16,7% |
| ALTAFUND Invest 4 sarl | NA | entreprise associée | NI | 0,0% | 0,0% | ME | 16,7% | 16,7% |
| ALTAFUND Invest 5 sarl | NA | entreprise associée | NI | 0,0% | 0,0% | ME | 16,7% | 16,7% |
| ALTAFUND Invest 6 sarl | NA | entreprise associée | NI | 0,0% | 0,0% | ME | 16,7% | 16,7% |
| ALTAFUND OPCI (SPPICAV) | 539124529 | entreprise associée | ME | 16,7% | 16,7% | ME | 16,7% | 16,7% |
| ALTAFUND Value Add I sca | NA | entreprise associée | NI | 0,0% | 0,0% | ME | 16,7% | 16,7% |
| ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE ASSET MANAGEMENT SNC | 534207386 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE HOLDING SNC | 534129283 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| ALTAREA COGEDIM ENTREPRISE PROMOTION SNC | 535056378 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| GERLAND 1 SNC | 503964629 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| GERLAND 2 SNC | 503964702 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| 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 | 442736963 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SNC COEUR D'ORLY PROMOTION | 504160078 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SAS COGEDIM OFFICE PARTNERS | 491380101 | entreprise associée | ME | 16,5% | 16,5% | ME | 16,5% | 16,5% |
| SNC EUROMED CENTER | 504704248 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SNC ISSY FORUM 10 | 434108767 | co-entreprise | NI | 0,0% | 0,0% | ME | 33,3% | 33,3% |
| 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 | 343926242 | | IG | 85,0% | 100,0% | IG | 85,0% | 100,0% |
| SCI AXE EUROPE LILLE | 451016745 | co-entreprise | ME | 45,0% | 45,0% | ME | 45,0% | 45,0% |
| SCCV LYON 3 - LABUIRE | 491187019 | | NI | 0,0% | 0,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SCCV SILOPARK | 799237722 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | NI | 0,0% | 0,0% |
| SCCV TECHNOFFICE | 799125109 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | NI | 0,0% | 0,0% |
| SNC ROBINI | 501765382 | co-entreprise | ME | 50,0% | 50,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SCCV SAINT ETIENNE - ILOT GRUNER | 493509723 | | IG | 100,0% | 100,0% | IG | 100,0% | 100,0% |
| SARL ASNIERES AULAGNIER | 487631996 | 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 COP MERIDIA | 493279285 | entreprise associée | NI | 0,0% | 0,0% | 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% |
| SCI COP MERIDIA | 493367429 | entreprise associée | NI | 0,0% | 0,0% | 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-PRIEST | 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% |
| SCCV TOULOUSE GRAND SUD | 499468510 | co-entreprise | NI | 0,0% | 0,0% | ME | 50,0% | 50,0% |
| SCI ZOLA 276 - VILLEURBANNE | 453440695 | | IG | 75,0% | 100,0% | IG | 75,0% | 100,0% |

## 4.2 Evolution du périmètre de consolidation

Le périmètre comprend 337 sociétés au 31 décembre 2014 contre 317 sociétés au 31 décembre 2013.

En 2014, 56 sociétés sont entrées dans le périmètre : 33 par acquisition (dont 31 sociétés constitutives du groupe Histoire & Patrimoine spécialisé dans la rénovation de monuments historiques), et 23 par création, dont 2 filiales du fonds de bureaux Altafund, 2 filiales de Alta Faubourg et 19 filiales de Cogedim.

Les filiales Cogedim Résidence Services ont changé de mode d'intégration du fait de l'entrée d'un partenaire et de la modification subséquente de la gouvernance de ces 2 sociétés.

36 sociétés sont sorties du périmètre, dont 26 par voie d'absorption, dissolution ou déconsolidation (dans le pôle Cogedim), et 10 par voie de cession, dont la société Lyon7 cédée par Alta-Faubourg à Foncière Altarea, et la société Acepinvest1, porteuse d'un immeuble de bureau boulevard Raspail, ainsi que la société Altafund VAI et ses 7 filiales.

Par ailleurs, depuis décembre 2011 et la prise de contrôle de la société Rue du Commerce, il n'y a pas eu d'acquisition de filiales et de participations traitées comme des regroupements d'entreprises.

# 5 DEPRECIATION D'ACTIFS EN APPLICATION DE LA NORME IAS 36

## 5.1 Ecarts d'acquisition issus de l'acquisition de Cogedim

Dans un marché du logements neufs qui constituerait un nouveau point bas, Cogedim enregistre une hausse de ses réservations qui passe de 1 004 millions d'euros TTC à 1 099 millions d'euros soit +9% par rapport à 2013, bien au-dessus des évolutions du marché ce qui lui permet de conforter sa part de marché. En nombre de lots, l'entrée et le moyenne gamme représente 66% des réservations. A fin décembre 2014, le backlog logements s'établit à 1 454 millions d'euros HT, soit 22 mois de chiffre d'affaires, en hausse de 11% comparé à fin 2013. Cette situation donne une bonne visibilité au Groupe des résultats futurs de ce secteur d'activité. Le portefeuille foncier sous promesse s'élève à 4,4 Mds, soit 49 mois d'activité. Les taux de marge constatés dans les résultats de l'exercice sont en baisse, conséquence de la politique d'élargissement de la gamme adaptée à la conjoncture actuelle (2013 bénéficiait de surcroît du programme Laënnec). Au 31 décembre 2014, le stock de produits finis n'est pas significatif.

Dans un marché en progression par rapport à l'année passée (23 Mds d'euros échangés en France), le secteur Bureaux a réalisé principalement des transactions de très grande ampleur et profité de la baisse des taux d'intérêt. A fin 2014, le backlog de VEFA/CPI s'élève à 133 millions d'euros.

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

- le taux d'actualisation est égal à 9,5% ;
- 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 2020 appliqué à un chiffre d'affaires normatif et une fourchette d'EBITA normatifs.

Au 31 décembre 2014, 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 10,0% au lieu de 9,5% conduirait à des évaluations des actifs économiques 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 2014, sur la base d'une fourchette d'EBITA normatifs.

Les écarts constatés au titre de l'acquisition de Cogedim restent donc au 31 décembre 2014 d'un montant total de 113 millions d'euros.

## 5.2 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).

**Marque RueduCommerce**

Le volume d'affaires s'établit à 428 millions d'euros, stable par rapport à l'année 2013.

Rue du Commerce maintient son positionnement de site leader, dans le « Top 10 » des sites marchands généralistes en France dans un marché concurrentiel.

| | Sites marchands généralistes | VU Mensuels moyens 11M 2014, en milliers |
|---|---|---|
| 1 | Amazon | 16 248 |
| 2 | Cdiscount | 9 994 |
| 3 | Fnac | 9 576 |
| 4 | PriceMinister | 7 220 |
| 5 | Carrefour | 6 948 |
| 6 | La Redoute | 6 331 |
| 7 | Vente-privée | 5 890 |
| **8** | **Rue du Commerce** | **5 033** |
| 9 | E.Leclerc | 4 748 |
| 10 | Darty | 4 621 |

Ces indicateurs appréciés de façon combinée confirment à nouveau la notoriété de la marque Rue du Commerce dans un marché toujours plus concurrentiel. Le groupe continue d'amortir sa marque selon la durée d'utilité prévue.

# 6 NOTES SUR L'ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE

## 6.1 Immobilisations incorporelles

| *Valeurs brutes en millions d'euros* | Ecarts d'acquisition | Marques | Relations clientèles | Autres immobilisations incorporelles | | | | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Logiciels | Droit au bail | Autres | Total | |
| **Au 1er janvier 2013** | **394,7** | **102,1** | **181,6** | **17,1** | **2,2** | **4,1** | **23,4** | **701,7** |
| Acquisitions | – | – | – | 1,7 | – | 3,6 | 5,3 | **5,3** |
| Cessions / Mises au rebut | – | – | – | – | – | – | – | **–** |
| Transferts | – | – | – | 1,7 | – | (1,7) | – | **–** |
| Variations de périmètre | – | – | – | 0,0 | – | – | 0,0 | **0,0** |
| **Au 31 décembre 2013** | **394,7** | **102,1** | **181,6** | **20,5** | **2,2** | **5,9** | **28,6** | **707,0** |
| Acquisitions | – | – | – | 9,7 | 0,1 | 1,1 | 10,9 | **10,9** |
| Cessions / Mises au rebut | – | – | – | (0,1) | – | (1,5) | (1,6) | **(1,6)** |
| Transferts | – | – | – | 5,1 | – | (5,1) | – | **–** |
| Variations de périmètre | – | – | – | – | – | – | – | **–** |
| **Au 31 décembre 2014** | **394,7** | **102,1** | **181,6** | **35,3** | **2,2** | **0,4** | **37,9** | **716,2** |

| *Dépréciations en millions d'euros* | Ecarts d'acquisition | Marques | Relations clientèles | Autres immobilisations incorporelles | | | | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Logiciels | Droit au bail | Autres | Total | |
| **Au 1er janvier 2013** | **(243,7)** | **(3,6)** | **(181,6)** | **(8,4)** | **(1,3)** | **(3,1)** | **(12,8)** | **(441,6)** |
| Dépréciations et amortissements | (37,9) | – | – | (7,9) | (0,2) | (0,0) | (8,1) | **(46,0)** |
| Reprises / Cessions | – | – | – | – | – | – | – | **–** |
| Transferts | – | – | – | – | – | – | – | **–** |
| Variations de périmètre | – | – | – | (0,0) | – | – | (0,0) | **(0,0)** |
| **Au 31 décembre 2013** | **(281,6)** | **(3,6)** | **(181,6)** | **(16,3)** | **(1,5)** | **(3,1)** | **(20,9)** | **(487,6)** |
| Dépréciations et amortissements | – | (1,8) | – | (2,3) | (0,2) | (0,0) | (2,5) | **(4,3)** |
| Reprises / Cessions | – | – | – | 0,0 | – | – | 0,0 | **0,0** |
| Transferts | – | – | – | (3,1) | – | 3,1 | – | **–** |
| Variations de périmètre | – | – | – | – | – | – | – | **–** |
| **Au 31 décembre 2014** | **(281,6)** | **(5,3)** | **(181,6)** | **(21,7)** | **(1,7)** | **(0,0)** | **(23,4)** | **(491,9)** |

| | Ecarts d'acquisition | Marques | Relations clientèles | Autres immobilisations incorporelles | | | | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Logiciels | Droit au bail | Autres | Total | |
| Valeurs nettes au 01/01/2013 | 150,9 | 98,6 | – | 8,8 | 0,9 | 1,0 | 10,6 | **260,0** |
| Valeurs nettes au 31/12/2013 | 113,0 | 98,6 | – | 4,6 | 0,7 | 2,4 | 7,7 | **219,3** |
| Valeurs nettes au 31/12/2014 | 113,0 | 96,8 | – | 13,6 | 0,5 | 0,4 | 14,5 | **224,3** |

Le solde des écarts d'acquisition concerne Cogedim SAS pour 113 millions d'euros.

Les marques sont celles de Cogedim et Rue du Commerce.

## 6.2 Immobilisations corporelles

| *En millions d'euros* | Terrains et Constructions | Autres immobilisations corporelles | Total Brut | Amortissements | Net |
|---|---|---|---|---|---|
| **Au 1er janvier 2013** | **0,2** | **24,7** | **24,9** | **(14,8)** | **10,1** |
| Acquisitions / Dotations | 0,2 | 4,2 | **4,5** | (3,0) | **1,5** |
| Cessions / Reprises | – | (1,3) | **(1,3)** | 1,2 | **(0,1)** |
| Variations de périmètre | – | 0,1 | **0,1** | (0,1) | **0,0** |
| **Au 31 décembre 2013** | **0,4** | **27,7** | **28,2** | **(16,5)** | **11,6** |
| Acquisitions / Dotations | – | 1,8 | **1,8** | (3,4) | **(1,6)** |
| Cessions / Reprises | (0,0) | (0,1) | **(0,2)** | 0,2 | **0,0** |
| Variations de périmètre | (0,2) | (0,1) | **(0,3)** | 0,0 | **(0,3)** |
| **Au 31 décembre 2014** | **0,2** | **29,3** | **29,5** | **(19,8)** | **9,7** |

Au 31 décembre 2014 comme au 31 décembre 2013, les autres immobilisations corporelles sont constituées :

- des agencements des sièges sociaux du groupe et concernent plus particulièrement l'immeuble de l'avenue Delcassé (Paris 8ème),
- des actifs constitutifs du fonds de commerce de l'hôtel Marriott situé avenue de Wagram à Paris,
- des actifs d'exploitation de la société Rue du Commerce. Les acquisitions de la période sont relatives à l'aménagement du site de Saint Ouen.

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

En application des normes IFRS 10,11 et 12 sont, dans le poste titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence, comptabilisées les participations dans les co-entreprises ainsi que dans les entreprises associées y compris les créances rattachées à ces participations.

### 6.3.1 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 filiales en équivalence et participtations non consolidées | Total Titres et investissements dans les participations en équivalence et non consolidées |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Au 1er janvier 2013** | **14,0** | **61,5** | **75,5** | **0,4** | **20,7** | **10,2** | **30,8** | **106,7** |
| Dividendes | (4,8) | (1,7) | **(6,5)** | **–** | – | – | **–** | **(6,5)** |
| Quote-part de résultat net | 11,5 | 6,6 | **18,2** | **–** | – | – | **–** | **18,2** |
| Augmentation de capital | 0,3 | 11,7 | **12,0** | **–** | – | – | **–** | **12,0** |
| Variation des créances financières | 0,0 | – | **0,0** | **(0,0)** | 0,9 | (1,5) | **(0,6)** | **(0,6)** |
| Dotations et reprises de provisions | – | – | **–** | **0,3** | – | – | **–** | **0,3** |
| Autres variations | (0,9) | – | **(0,9)** | **(0,3)** | – | – | **–** | **(1,2)** |
| Variation de périmètre | 0,3 | (0,0) | **0,3** | **(0,3)** | 0,3 | 0,1 | **0,3** | **0,3** |
| **Au 31 décembre 2013** | **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** |

### 6.3.2 Valeurs en équivalence des co-entreprises et des entreprises associées

| *En millions d'euros* | Valeur nette des sociétés mises en équivalences 31/12/2014 | Valeur nette des sociétés mises en équivalences 31/12/2013 |
|---|---|---|
| ***Co-entreprises :*** | | |
| Commerces on line | **–** | – |
| Logements | **6,6** | 7,9 |
| Bureaux | **11,7** | 12,4 |
| **Valeur en équivalence des co-entreprises** | **18,3** | **20,4** |
| ***Entreprises associées :*** | | |
| Commerces on line | **–** | – |
| Diversification | **69,1** | 64,0 |
| Logements | **17,2** | 0,2 |
| Bureaux | **4,9** | 14,0 |
| **Valeur en équivalence des entreprises associées** | **91,2** | **78,2** |
| **Valeur en équivalence des co-entreprises et entreprises associées** | **109,5** | **98,5** |

La principale participation est celle détenue dans la société Semmaris, société titulaire de la concession du Marché d'Intérêt National de Rungis.

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

#### Bilan des co-entreprises en quote-part

| *En millions d'euros* | *Logement* | *Bureau* | 31/12/2014 | *Logement* | *Bureau* | 31/12/2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Actifs non courants | 1,3 | 0,3 | **1,6** | 0,3 | 0,3 | **0,6** |
| Actifs courants | 85,4 | 49,6 | **134,9** | 61,7 | 53,1 | **114,8** |
| **Total Actifs** | **86,7** | **49,8** | **136,6** | **62,0** | **53,4** | **115,4** |
| Passifs non courants | 13,8 | 3,6 | **17,4** | 5,2 | 4,0 | **9,1** |
| Passifs courants | 66,3 | 34,6 | **100,9** | 48,9 | 37,0 | **85,9** |
| **Total Dettes** | **80,1** | **38,1** | **118,2** | **54,1** | **41,0** | **95,1** |
| **Actif net en équivalence** | **6,6** | **11,7** | **18,3** | **7,9** | **12,4** | **20,4** |

#### Eléments de résultat en quote-part

| *En millions d'euros* | *Logement* | *Bureau* | 31/12/2014 | *Logement* | *Bureau* | 31/12/2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Résultat opérationnel** | **1,0** | **3,0** | **4,0** | **3,6** | **8,7** | **12,3** |
| Coût de l'endettement net | (0,1) | 0,0 | **(0,0)** | (0,0) | (0,1) | **(0,1)** |
| Variation de valeur des instruments de couverture | – | – | **–** | – | – | **–** |
| **Résultat net avant impôt** | **0,9** | **3,0** | **3,9** | **3,6** | **8,6** | **12,3** |
| Impôts sur les sociétés | (0,1) | 2,4 | **2,3** | – | (1,1) | **(0,9)** |
| **Résultat net après impôt** | **0,8** | **5,4** | **6,2** | **3,8** | **7,5** | **11,3** |
| Résultat hors groupe | 0,0 | – | **0,0** | – | – | **–** |
| Résultat net, part du groupe | 0,8 | 5,4 | **6,2** | 3,8 | 7,5 | **11,3** |

Le chiffre d'affaires réalisé avec les co-entreprises par le groupe s'établit à 11,4 millions d'euros au 31 décembre 2014 contre 3,6 millions d'euros au 31 décembre 2013.

### 6.3.4 Principaux éléments du bilan et du compte de résultat des entreprises associées

#### Bilan des entreprises associées

| *En millions d'euros* | *Logement* | *Bureau* | *Diversification* | 31/12/2014 | *Logement* | *Bureau* | *Diversification* | 31/12/2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Actifs non courants | 7,1 | 24,7 | 82,5 | **114,4** | 0,0 | 21,8 | 81,2 | **103,0** |
| Actifs courants | 86,2 | 16,0 | 31,1 | **133,3** | 4,5 | 38,1 | 26,8 | **69,4** |
| **Total Actifs** | **93,3** | **40,7** | **113,6** | **247,7** | **4,5** | **59,9** | **108,0** | **172,4** |
| Passifs non courants | 5,3 | 20,4 | 21,6 | **47,3** | 0,5 | 35,7 | 22,7 | **59,0** |
| Passifs courants | 70,8 | 15,4 | 22,9 | **109,1** | 3,8 | 10,3 | 21,3 | **35,3** |
| **Total Dettes** | **76,1** | **35,8** | **44,5** | **156,5** | **4,3** | **46,0** | **44,0** | **94,2** |
| **Actif net en équivalence** | **17,2** | **4,9** | **69,1** | **91,2** | **0,2** | **14,0** | **64,0** | **78,2** |

### Eléments de résultat en quote-part

| *En millions d'euros* | *Logement* | *Bureau* | *Diversification* | **31/12/2014** | *Logement* | *Bureau* | *Diversification* | **31/12/2013** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Résultat opérationnel** | **3,3** | **5,4** | **9,9** | **18,6** | **0,6** | **0,1** | **9,3** | **10,0** |
| Coût de l'endettement net | 0,0 | (0,5) | 0,3 | **(0,2)** | 0,0 | (0,5) | 0,2 | **(0,3)** |
| Dividendes | – | – | 0,6 | **0,6** | – | – | 0,5 | **0,5** |
| **Résultat net avant impôt** | **3,4** | **4,8** | **10,7** | **18,9** | **0,6** | **(0,4)** | **10,1** | **10,2** |
| Impôts sur les sociétés | (1,2) | (0,4) | (3,6) | **(5,2)** | (0,3) | (0,0) | (3,3) | **(3,6)** |
| **Résultat net après impôt** | **2,2** | **4,4** | **7,1** | **13,7** | **0,3** | **(0,4)** | **6,8** | **6,6** |
| Résultat hors groupe | 0,0 | – | – | **0,0** | – | – | – | **–** |
| Résultat net, part du groupe | 2,2 | 4,4 | 7,1 | **13,7** | 0,3 | (0,4) | 6,8 | **6,6** |

Le chiffre d'affaires réalisé avec les entreprises associées par le groupe s'établit à 3,3 millions d'euros au 31 décembre 2014 contre 2,6 millions d'euros au 31 décembre 2013.

## 6.3.5 Engagements donnés ou reçus au titre des sociétés mises en équivalence (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 résidants 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 27,5 millions d'euros en quote-part.

### Engagements reçus

Les principaux engagements concernent les garanties de paiements reçues par les co-entreprises, de leurs clients et s'élèvent à 3,2 millions d'euros au 31 décembre 2014.

## 6.4 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 | **Net** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Au 1er janvier 2013** | **11,1** | **0,9** | **3,1** | **15,1** | **0,3** | **15,4** | **(1,5)** | **13,9** |
| Augmentations / Dotations | 0,0 | 0,1 | 0,3 | 0,4 | 0,0 | 0,4 | (0,0) | 0,3 |
| Diminutions / Reprises | (1,4) | (0,0) | (0,0) | (1,5) | (0,9) | (2,4) | 1,3 | (1,1) |
| Transferts / Reclassements | – | 0,3 | – | 0,3 | 0,5 | 0,8 | – | 0,8 |
| Variation de périmètre | 0,2 | – | – | 0,2 | (0,0) | 0,2 | – | 0,2 |
| **Au 31 décembre 2013** | **9,9** | **1,2** | **3,3** | **14,4** | **0,0** | **14,4** | **(0,3)** | **14,2** |
| Augmentations / Dotations | 0,1 | 0,0 | 0,2 | 0,2 | 0,0 | 0,2 | – | 0,2 |
| Diminutions / Reprises | (6,5) | (0,3) | (0,2) | (7,0) | – | (7,0) | – | (7,0) |
| Transferts / Reclassements | (0,3) | (0,0) | – | (0,3) | – | (0,3) | 0,3 | (0,0) |
| Variation de périmètre | 2,6 | – | – | 2,6 | (0,0) | 2,6 | – | 2,6 |
| **Au 31 décembre 2014** | **5,8** | **0,9** | **3,2** | **9,9** | **0,0** | **9,9** | **–** | **9,9** |
| *Dont non courants à fin 12/2013* | 0,4 | 1,2 | 3,3 | 4,9 | 0,0 | 4,9 | (0,3) | 4,6 |
| *Dont courants à fin 12/2013* | 9,5 | – | – | 9,5 | 0,0 | 9,5 | – | 9,5 |
| *Dont non courants à fin 12/2014* | 0,1 | 0,9 | 3,2 | 4,2 | 0,0 | 4,2 | – | 4,2 |
| *Dont courants à fin 12/2014* | 5,7 | – | – | 5,7 | 0,0 | 5,7 | – | 5,7 |

### CREANCES RATTACHEES A 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.

La variation de périmètre concerne principalement les avances en comptes courants effectuées aux sociétés déconsolidées de l'activité promotion sur la période.

### PRETS

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

### DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS VERSES

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.

## 6.5 Besoin en fonds de roulement

### 6.5.1 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** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Au 1er janvier 2013** | **653,1** | 94,0 | 204,6 | **298,6** | (379,6) | (338,4) | **(718,0)** | **233,7** |
| Variations | (55,3) | 47,3 | (13,1) | 34,2 | 51,3 | 40,5 | 91,7 | 70,7 |
| Pertes de valeur nettes | 0,2 | (0,8) | (0,0) | (0,8) | – | – | – | (0,5) |
| Transferts | – | – | (0,4) | (0,4) | (0,0) | 1,8 | 1,8 | 1,3 |
| Variation de périmètre | 1,0 | 0,6 | (0,0) | 0,5 | (0,1) | (1,4) | (1,5) | 0,0 |
| **Au 31 décembre 2013** | **599,0** | 141,1 | 191,1 | **332,2** | (328,4) | (297,6) | **(626,0)** | **305,2** |
| Variations | 13,2 | (45,7) | (3,1) | (48,7) | (1,2) | (17,7) | (18,9) | (54,4) |
| Pertes de valeur nettes | (0,8) | (1,9) | (0,0) | (2,0) | – | – | – | (2,7) |
| Transferts | (0,4) | 1,1 | (0,4) | 0,7 | 4,2 | 1,9 | 6,0 | 6,3 |
| Variation de périmètre | 0,0 | (0,2) | (0,4) | (0,6) | 0,1 | 1,5 | 1,6 | 1,0 |
| **Au 31 décembre 2014** | **611,1** | 94,3 | 187,2 | **281,6** | (325,3) | (312,0) | **(637,3)** | **255,4** |
| **Variation BFR à fin 12/2014** | **(12,5)** | 47,6 | 3,1 | **50,7** | (1,2) | (17,7) | **(18,9)** | **57,1** |
| **Variation BFR à fin 12/2013** | **55,0** | (46,5) | 13,1 | **(33,4)** | 51,3 | 40,5 | **91,7** | **(70,1)** |

*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.

Les variations de périmètre sont essentiellement liées aux mouvements du périmètre des activités de logements.

Au 31 décembre 2014, le BFR d'exploitation représente 22,44% du chiffre d'affaires (sur 12 mois glissants) comparé à 23,1% au 31 décembre 2013.

### 6.5.2 Synthèse des éléments composant le besoin en fonds de roulement d'investissement et fiscal

#### BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT D'INVESTISSEMENT

| *En millions d'euros* | **Créances sur cession d'immobilisations** | **Dettes sur acquisition d'immobilisations** | **BFR investissement** |
|---|---|---|---|
| **Au 1er janvier 2013** | **0,2** | **(1,3)** | **(1,1)** |
| Variations | (0,0) | 2,1 | 2,1 |
| Variation de périmètre | – | (1,0) | (1,0) |
| **Au 31 décembre 2013** | **0,2** | **(0,2)** | **(0,0)** |
| Variations | 0,0 | 0,2 | 0,2 |
| Variation de périmètre | – | (0,0) | (0,0) |
| **Au 31 décembre 2014** | **0,2** | **(0,0)** | **0,1** |
| **Variation BFR à fin 12/2014** | **0,0** | **0,2** | **0,2** |
| **Variation BFR à fin 12/2013** | **(0,0)** | **2,1** | **2,1** |

## BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT FISCAL

| *En millions d'euros* | Créances d'impôt sur les sociétés | Dettes d'impôt sur les sociétés | BFR fiscal |
|---|---|---|---|
| **Au 1er janvier 2013** | **1,0** | **(1,7)** | **(0,7)** |
| Impôt payé dans l'exercice | (0,0) | 2,3 | 2,3 |
| Charge d'impôt exigible de la période | – | (1,9) | (1,9) |
| Autres variations | (0,0) | 0,0 | 0,0 |
| Variation de périmètre | – | (0,1) | (0,1) |
| **Au 31 décembre 2013** | **0,9** | **(1,3)** | **(0,3)** |
| Impôt payé dans l'exercice | 3,6 | 1,7 | 5,3 |
| Charge d'impôt exigible de la période | – | (0,5) | (0,5) |
| Autres variations | – | 0,1 | 0,1 |
| Variation de périmètre | 0,2 | 0,0 | 0,2 |
| **Au 31 décembre 2014** | **4,8** | **(0,0)** | **4,7** |
| **Variation BFR à fin 12/2014** | **3,6** | **1,7** | **5,3** |
| **Variation BFR à fin 12/2013** | **(0,0)** | **2,3** | **2,3** |

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

## 6.6 Stocks et en cours

| *En millions d'euros* | Stocks bruts | Dépréciations | Net |
|---|---|---|---|
| **Au 1er janvier 2013** | **658,4** | **(5,3)** | **653,1** |
| Variation | (55,3) | (0,0) | (55,3) |
| Dotations | – | (2,7) | (2,7) |
| Reprises | – | 3,0 | 3,0 |
| Variation de périmètre | 1,0 | – | 1,0 |
| **Au 31 décembre 2013** | **604,2** | **(5,1)** | **599,0** |
| Variation | 13,2 | 0,0 | 13,2 |
| Dotations | – | (1,5) | (1,5) |
| Reprises | – | 0,7 | 0,7 |
| Reclassements | (0,3) | (0,1) | (0,4) |
| Variation de périmètre | 0,0 | – | 0,0 |
| **Au 31 décembre 2014** | **617,1** | **(6,0)** | **611,1** |

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

| Au 31 décembre 2014 | Promotion logement | Immobilier d'Entreprise | Commerce on line | Diversification | 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 | – | – | 40,3 | 0,0 | **40,3** |
| **Total** | **526,0** | **44,7** | **40,3** | **0,0** | **611,1** |

| Au 31 décembre 2013 | Promotion logement | Immobilier d'Entreprise | Commerce on line | Diversification | Total Stocks et en-cours nets |
|---|---|---|---|---|---|
| Opérations nouvelles | 33,5 | 0,8 | – | – | **34,2** |
| Opérations au stade terrain | 50,7 | 11,7 | – | – | **62,4** |
| Opérations en cours | 429,6 | 7,1 | – | – | **436,6** |
| Opérations achevées | 5,5 | 7,9 | – | – | **13,5** |
| Opérations marchand de biens | 10,6 | 6,5 | – | – | **17,1** |
| Marchandises | – | – | 35,2 | 0,0 | **35,3** |
| **Total** | **529,8** | **33,9** | **35,2** | **0,0** | **599,0** |

Les « opérations nouvelles » correspondent à des programmes identifiés pour lesquels le terrain n'est pas acquis.

Les « opérations au stade terrain » correspondent aux programmes pour lesquels un terrain a été acquis et dont les travaux n'ont pas encore commencé.

Les « opérations en cours » correspondent aux programmes pour lesquels le terrain a été acquis et les travaux ont démarré.

Les « opérations achevées » correspondent aux programmes dont la construction est terminée.

Les « opérations marchand de biens » portent sur des immeubles acquis en vue de la revente en l'état.

Les stocks de marchandises correspondent essentiellement aux stocks de biens détenus par la société Rue du Commerce.

## 6.7 Créances clients et autres créances

| *En millions d'euros* | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|---|---|
| Clients commerces online | 33,5 | 34,5 |
| Clients logements | 56,6 | 88,7 |
| Clients bureaux | 8,7 | 21,6 |
| Autres | 1,4 | 0,2 |
| **Créances clients et comptes rattachés brut** | **100,2** | **145,0** |
| Perte de valeur à l'ouverture | (3,9) | (3,2) |
| Dotations | (3,1) | (2,0) |
| Variations de périmètre | – | – |
| Reprises | **1,2** | **1,2** |
| **Perte de valeur à la clôture** | **(5,8)** | **(3,9)** |
| **Créances clients nettes** | **94,3** | **141,0** |
| Avances et acomptes versés | 34,2 | 28,5 |
| Créances de TVA | 97,7 | 107,0 |
| Débiteurs divers | 24,2 | 30,5 |
| Charges constatées d'avance | 20,0 | 18,8 |
| Comptes mandants débiteurs | 14,9 | 9,9 |
| **Total autres créances d'exploitation brutes** | **191,0** | **194,8** |
| Perte de valeur à l'ouverture | **(3,7)** | **(3,7)** |
| Dotations | (0,2) | (0,2) |
| Reprises | 0,2 | 0,2 |
| Perte de valeur à la clôture | **(3,7)** | **(3,7)** |
| **Créances d'exploitation nettes** | **187,2** | **191,1** |
| **Créances clients et autres créances d'exploitation** | **281,6** | **332,2** |
| Créances sur cession d'immobilisations | 0,2 | 0,2 |
| **Créances clients et autres créances d'exploitation** | **281,8** | **332,3** |

### 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 :

| *En millions d'euros* | 31/12/2014 |
|---|---|
| **Total brut créances clients** | **100,2** |
| Dépréciations sur créances clients | (5,8) |
| **Total net créances clients** | **94,3** |
| Clients factures à établir | (4,3) |
| Décalage clients à l'avancement | (7,3) |
| **Clients et comptes rattachés exigibles** | **82,8** |

| *En millions d'euros* | Total | Dans les temps | A 30 jours | A 60 jours | A 90 jours | Au delà de 90 jours |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Clients et comptes rattachés exigibles | **82,8** | 75,4 | 1,3 | 3,1 | 1,3 | 1,7 |

### 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 3,7 millions d'euros.

### DEBITEURS DIVERS

Le poste « Débiteurs divers » concerne principalement 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. Pour son activité commerce online, les « Débiteurs divers » correspondent essentiellement à des avoirs à recevoir de fournisseurs dans le cadre de son activité de distribution.

### 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.

### COMPTES MANDANTS DEBITEURS

Dans le cadre de son activité commerce online (site Galerie Marchande), le groupe présente à son bilan le solde de la trésorerie qu'il gère pour le compte de tiers.

## 6.8 Dettes fournisseurs et autres dettes

| *En millions d'euros* | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|---|---|
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 325,3 | 328,4 |
| **Dettes fournisseurs et comptes rattachés** | **325,3** | **328,4** |
| Avances et acomptes reçus des clients | 197,7 | 184,3 |
| TVA collectée | 40,5 | 46,8 |
| Autres dettes fiscales et sociales | 28,2 | 27,5 |
| Produits constatés d'avance | 1,1 | 0,4 |
| Autres dettes | 29,6 | 28,3 |
| Comptes mandants créditeurs | 14,9 | 10,4 |
| **Autres dettes d'exploitation** | **312,0** | **297,6** |
| Dettes sur immobilisations | 0,0 | 0,2 |
| **Dettes fournisseurs et autres dettes** | **637,3** | **626,2** |

### 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.

## 6.9 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 2012** | **1 750 487** | **1,50** | **2 626 731 (*)** |
| Aucune modification sur l'exercice 2013 | | | |
| **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 (*)** |

*(*) : 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'exercice 2014.

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 2014, contre (1,6) million d'euros au 31 décembre 2013.

### ATTRIBUTION D'ACTIONS GRATUITES

Au cours de l'exercice 2014, aucun plan n'a été mis en place.

| Date d'attribution | Nombre de droits attribuées | Date d'acquisition | Droits en circulation au 31/12/2013 | Attribution (*) | Livraison | Droits annulés (**) | Droits en circulation au 31/12/2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Plans d'attribution sur titres altarea** | | | | | | | |
| 15 décembre 2011 | 1 000 | 15 décembre 2014 | 1 000 | | | (1 000) | – |
| 1 juin 2012 | 300 | 31 octobre 2014 | 300 | | (300) | | – |
| 18 février 2013 | 48 600 | 18 février 2015 | 46 900 | | | (13 308) | 33 592 |
| 15 mai 2013 | 9 000 | 15 juin 2015 | 9 000 | | | (9 000) | – |
| **Total** | **58 900** | | **57 200** | **–** | **(300)** | **(23 308)** | **33 592** |

*(*): 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 65 milliers d'euros pour 430 titres au 31 décembre 2014, contre 433 milliers d'euros pour 2 234 titres au 31 décembre 2013.

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

En outre, une charge nette sur cession des actions propres a été comptabilisée directement dans les capitaux propres pour un montant de (4,3) milliers d'euros au 31 décembre 2014 (soit 2,8 milliers d'euros net d'impôt), contre un produit net de +0,15 millier d'euros au 31 décembre 2013 (soit +0,10 millier d'euros net d'impôt).

L'impact en trésorerie correspondant aux achats et cessions de la période s'élève à (12) milliers d'euros au 31 décembre 2014 contre (21) milliers d'euros au 31 décembre 2013.

## 6.10 Passifs financiers

### EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES COURANTS ET NON COURANTS

| *En millions d'euros* | Emprunts auprès des établissements de crédit | Dette de location financement | Billets de trésorerie | Concours bancaires (dettes) | **Endettement bancaire, placement obligataire et privé** | Avances Actionnaire, Groupe et associés | **Total emprunts et dettes financières hors intérêts et découverts** | Concours bancaires (trésorerie passive) | Intérêts courus sur endettement bancaire, placement obligataire et privé | Intérêts courus sur avances Actionnaire, Groupe et associés | **Total emprunts et dettes financières** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Au 1er janvier 2013** | **415,0** | **0,7** | **–** | **84,1** | **499,8** | **30,8** | **530,6** | **0,4** | **3,0** | **–** | **534,0** |
| Augmentation | 0,3 | – | – | 105,7 | **106,0** | 105,7 | **211,7** | 21,0 | 1,1 | 0,0 | **233,8** |
| *dont étalement des frais d'émission* | *0,7* | – | – | – | ***0,7*** | – | ***0,7*** | – | – | – | ***0,7*** |
| *dont affectation de résultat aux comptes courants d'associés* | – | – | – | – | **–** | *3,1* | ***3,1*** | – | – | – | ***3,1*** |
| Diminution | (68,4) | (0,3) | – | (42,9) | **(111,6)** | (80,1) | **(191,6)** | – | (0,5) | – | **(192,2)** |
| Reclassements | – | – | – | – | **–** | – | **–** | – | – | – | **–** |
| Variation de périmètre | – | – | – | – | **–** | 0,1 | **0,1** | 0,0 | – | – | **0,1** |
| **Au 31 décembre 2013** | **346,9** | **0,4** | **–** | **146,9** | **494,2** | **56,5** | **550,7** | **21,4** | **3,6** | **0,0** | **575,7** |
| Augmentation | 267,9 | 0,7 | 213,0 | 78,5 | **560,1** | 40,0 | **600,2** | – | 0,6 | – | **600,8** |
| *dont étalement des frais d'émission* | *1,1* | – | – | – | ***1,1*** | – | ***1,1*** | – | – | – | ***1,1*** |
| *dont affectation de résultat aux comptes courants d'associés* | – | – | – | – | **–** | – | **–** | – | – | – | **–** |
| Diminution | (242,6) | (0,3) | (186,0) | (91,6) | **(520,4)** | – | **(520,4)** | (21,0) | (0,4) | – | **(541,8)** |
| Reclassements | 4,0 | – | – | (4,0) | **–** | – | **–** | – | – | – | **–** |
| Variation de périmètre | – | – | – | – | **–** | 0,5 | **0,5** | 0,0 | – | – | **0,5** |
| **Au 31 décembre 2014** | **376,2** | **0,9** | **27,0** | **129,9** | **534,0** | **97,1** | **631,0** | **0,5** | **3,7** | **0,0** | **635,2** |
| *Dont non courants à fin 12/2013* | 145,6 | 0,2 | – | 95,9 | **241,6** | 0,1 | **241,7** | – | – | – | **241,7** |
| *Dont non courants à fin 12/2014* | 368,0 | – | – | 64,5 | **432,5** | 0,2 | **432,6** | – | – | – | **432,6** |
| *Dont courants à fin 12/2013* | 201,2 | 0,3 | – | 51,1 | **252,6** | 56,4 | **309,0** | 21,4 | 3,6 | 0,0 | **334,0** |
| *Dont courants à fin 12/2014* | 8,2 | 0,9 | 27,0 | 65,4 | **101,5** | 96,9 | **198,4** | 0,5 | 3,7 | 0,0 | **202,6** |

**L'année 2014** a été active avec 300 millions d'euros de refinancement corporate signés à des conditions plus avantageuses. La maturité moyenne de la dette en a été augmentée. Par nature, ces financements se répartissent comme suit :

- 200 millions d'euros de crédit corporate destiné au refinancement du crédit d'acquisition Cogedim de 2007,
- 100 millions d'euros de lignes de crédit corporate souscrites par les banques habituelles du Groupe (dont 30 millions non tirés à la date de clôture) partiellement réutilisés.

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

### ENDETTEMENT FINANCIER NET

L'endettement financier net correspond à l'endettement financier brut présenté dans le tableau du paragraphe précédent, diminué de la trésorerie active :

| *En millions d'euros* | Billets de trésorerie | Endettement bancaire, hors intérêts courus, trésorerie passive | **Endettement bancaire, placement obligataire et privé, hors intérêts courus et trésorerie passive** | Intérêts courus sur endettement bancaire, placement obligataire et privé | **Endettement bancaire, placement obligataire et privé, hors trésorerie passive** | Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif) | Concours bancaires (trésorerie passive) | **Trésorerie nette** | **Endettement bancaire, placement obligataire et privé** | Avances Actionnaire, Groupe et associés | Intérêts courus sur avances Actionnaire, Groupe et associés | **Endettement financier net** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Actifs de trésorerie | – | – | **–** | – | **–** | (178,9) | – | **(178,9)** | **(178,9)** | – | – | **(178,9)** |
| Passifs financiers non courants | – | 241,6 | **241,6** | – | **241,6** | – | – | **–** | **241,6** | 0,1 | – | **241,7** |
| Passifs financiers courants | – | 252,6 | **252,6** | 3,6 | **256,1** | – | 21,4 | **21,4** | **277,5** | 56,4 | 0,0 | **334,0** |
| **Au 31 décembre 2013** | **–** | **494,2** | **494,2** | **3,6** | **497,8** | **(178,9)** | **21,4** | **(157,5)** | **340,3** | **56,5** | **0,0** | **396,8** |
| Actifs de trésorerie | – | – | **–** | – | **–** | (250,1) | – | **(250,1)** | **(250,1)** | – | – | **(250,1)** |
| Passifs financiers non courants | – | 432,5 | **432,5** | – | **432,5** | – | – | **–** | **432,5** | 0,2 | – | **432,6** |
| Passifs financiers courants | 27,0 | 74,5 | **101,5** | 3,7 | **105,2** | – | 0,5 | **0,5** | **105,7** | 96,9 | 0,0 | **202,6** |
| **Au 31 décembre 2014** | **27,0** | **507,0** | **534,0** | **3,7** | **537,7** | **(250,1)** | **0,5** | **(249,6)** | **288,0** | **97,1** | **0,0** | **385,1** |

## VENTILATION PAR ECHEANCE DE L'ENDETTEMENT BANCAIRE

L'endettement bancaire analysé ci-contre est constitué des éléments suivants :

- billets de trésorerie
- endettement bancaire
- intérêts courus à la date de clôture
- concours bancaires (trésorerie passive)

| *en millions d'euros* | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|---|---|
| < 3 mois | 39,1 | 47,6 |
| De 3 à 6 mois | 16,7 | 7,7 |
| De 6 à 9 mois | 26,1 | 175,3 |
| De 9 à 12 mois | 23,9 | 47,1 |
| **A moins d'1 an** | **105,7** | **277,7** |
| A 2 ans | 75,4 | 93,1 |
| A 3 ans | 133,8 | 49,2 |
| A 4 ans | 22,3 | 100,0 |
| A 5 ans | 203,0 | – |
| **De 1 à 5 ans** | **434,5** | **242,4** |
| **Plus de 5 ans** | **–** | **–** |
| Frais d'émission restant à amortir | (2,0) | (0,9) |
| **Total endettement bancaire brut** | **538,2** | **519,2** |

## VENTILATION PAR GARANTIE DE L'ENDETTEMENT BANCAIRE

| *En millions d'euros* | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|---|---|
| Promesses d'hypothèques | 129,9 | 146,9 |
| Privilège de prêteur de denier | 4,2 | 4,6 |
| Nantissement de titres | 200,0 | 190,0 |
| Caution altarea sca | 170,0 | 153,2 |
| Non garantie | 36,1 | 25,4 |
| **Total** | **540,2** | **520,1** |
| Frais d'émission restant à amortir | (2,0) | (0,9) |
| **Total endettement bancaire brut** | **538,2** | **519,2** |

## VENTILATION PAR TAUX DE L'ENDETTEMENT BANCAIRE

| | Endettement bancaire brut | | |
|---|---|---|---|
| *En millions d'euros* | **Taux variable** | **Taux fixe** | **Total** |
| Au 31 décembre 2014 | 438,2 | 100,0 | 538,2 |
| Au 31 décembre 2013 | 519,2 | – | 519,2 |

La valeur de marché de la dette à taux fixe s'élève à 103,7 millions d'euros au 31 décembre 2014.

## ECHEANCIER DES INTERETS A PAYER DANS LE FUTUR

| *En millions d'euros* | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|---|---|
| < 3 mois | 1,4 | 2,3 |
| De 3 à 6 mois | 1,2 | 2,2 |
| De 6 à 9 mois | 1,0 | 1,6 |
| De 9 à 12 mois | 0,9 | 1,5 |
| **A moins d'1 an** | **4,6** | **7,7** |
| A 2 ans | 2,4 | 4,9 |
| A 3 ans | 3,7 | 3,5 |
| A 4 ans | 5,2 | 1,0 |
| A 5 ans | 2,6 | – |
| **De 1 à 5 ans** | **14,0** | **9,5** |

Ces charges futures d'intérêts concernent les emprunts auprès des établissements de crédit y compris les flux d'intérêts sur instruments financiers calculés à l'aide des courbes de taux prévisionnels en vigueur à la date de clôture.

## CONTRAT DE LOCATION-FINANCEMENT

### Dettes auprès des établissements de crédit sur contrats de location-financement

| | Dette auprès des établissements de crédit sur contrats de location-financement | |
|---|---|---|
| | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
| Dette à moins d'un an | 0,9 | 0,3 |
| Dette à plus d'un an et 5 ans maximum | – | 0,2 |
| Dette à plus de 5 ans | – | – |
| **Total** | **0,9** | **0,4** |

### Paiements futurs de redevances

| | Paiements futurs de redevances | |
|---|---|---|
| | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
| Dette à moins d'un an | 1,1 | 0,3 |
| Dette à plus d'un an et 5 ans maximum | – | 0,2 |
| Dette à plus de 5 ans | – | – |
| **Total en valeur brute** | **1,1** | **0,4** |
| Dette à moins d'un an | 1,1 | 0,3 |
| Dette à plus d'un an et 5 ans maximum | – | 0,2 |
| Dette à plus de 5 ans | – | – |
| **Total en valeur actualisée** | **1,1** | **0,4** |

### Valeur comptable des actifs financés par contrat de location-financement

| | Valeur comptable des actifs financés par contrat de location-financement | |
|---|---|---|
| | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
| Autres immobilisations incorporelles | 1,5 | – |
| Autres immobilisations corporelles | 0,1 | 0,4 |
| Actifs destinés à la vente | – | – |
| Immeubles de placement | – | – |
| **Total** | **1,6** | **0,4** |

## 6.11 Provisions

| En millions d'euros | Provision pour indemnité de départ en retraite | Autres provisions | | | Total Autres provisions | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Logements | Bureaux | Commerce on line | | |
| **Au 1er janvier 2013** | **6,3** | **6,0** | **0,8** | **4,2** | **11,1** | **17,4** |
| Dotations | 0,7 | 1,6 | 0,5 | 0,6 | 2,7 | 3,4 |
| Reprises utilisées | – | (1,8) | (0,0) | (0,3) | (2,2) | (2,2) |
| Reprises non utilisées | – | (0,2) | (0,4) | – | (0,7) | (0,7) |
| Ecarts actuariels | (0,7) | – | – | – | – | (0,7) |
| **Au 31 décembre 2013** | **6,3** | **5,6** | **0,9** | **4,5** | **11,0** | **17,3** |
| Dotations | 0,7 | 1,4 | – | 0,7 | 2,1 | 2,8 |
| Reprises utilisées | (0,2) | (0,7) | (0,0) | (2,1) | (2,8) | (3,0) |
| Reprises non utilisées | 0,0 | (0,5) | – | (1,6) | (2,1) | (2,1) |
| Virements à une autre rubrique | – | (0,1) | – | – | (0,1) | (0,1) |
| Ecarts actuariels | 0,4 | – | – | – | – | 0,4 |
| **Au 31 décembre 2014** | **7,2** | **5,7** | **0,9** | **1,5** | **8,1** | **15,3** |
| *Dont non courants à fin décembre 2013* | 6,3 | 5,6 | 0,9 | 4,5 | 11,0 | 17,3 |
| *Dont courants à fin décembre 2013* | – | – | – | – | – | – |
| *Dont non courants à fin décembre 2014* | 7,2 | 5,7 | 0,9 | 1,5 | 8,1 | 15,3 |
| *Dont courants à fin décembre 2014* | – | – | – | – | – | – |

**Provision pour indemnité de départ à la retraite**

Les engagements de retraite sont détaillés dans la note 13.1 « Engagements de retraite ».

**Provisions commerce online**

Les provisions du commerce online concernent des litiges liés à ce secteur.

**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 inclues les estimations de risques résiduels attachés à des programmes terminés (litiges, garantie décennale, décompte général définitif, etc).

La société fait l'objet de réclamations ou litiges pour lesquels à la date d'arrêté des comptes aucune provision n'est enregistrée dans la mesure où la Société considère ces passifs éventuels comme improbables. A chaque date d'arrêté, ces situations sont réestimées.

# 7 NOTES SUR L'ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE

## 7.1 Marge immobilière

La marge immobilière du Groupe s'établit à 61,0 millions d'euros au 31 décembre 2014, contre 108,8 millions d'euros au 31 décembre 2013.

Cette évolution s'explique principalement par la baisse du secteur opérationnel « Logements ». En 2013, la marge immobilière du Groupe bénéficiait notamment des opérations Laënnec (Logements) à Paris et Montigny Le Bretonneux (Bureaux).

## 7.2 Marge distribution

La marge distribution correspond à la marge réalisée par le secteur opérationnel « Commerces Online » issue de la vente pour compte propre de la société Rue du Commerce.

## 7.3 Commissions Galerie Marchande

Les commissions de la galerie marchande représentent un pourcentage sur le chiffre d'affaires réalisé par les cybermarchands partenaires de la galerie.

## 7.4 Frais de structure nets

Les frais de structure nets relatifs aux sociétés prestataires du Groupe (y compris RueDuCommerce) au 31 décembre 2014 s'élèvent à (65,5) millions d'euros contre (91,7) millions d'euros au 31 décembre 2013.

Ils comprennent :

- les charges de personnel,
- les autres charges de structure telles les frais de fonctionnement et les honoraires courants,
- les dotations aux amortissements des biens d'explotations tels les logiciels, la marque Rue du Commerce et les mobiliers de bureaux.
- les prestations de service réalisées par les sociétés prestataires du Groupe pour compte de tiers ou propre.

### CHARGES DE PERSONNEL

| *En millions d'euros* | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|---|---|
| Rémunérations du personnel | (60,3) | (60,2) |
| Charges sociales | (26,7) | (26,6) |
| Personnel, paiements en actions | (0,8) | (1,6) |
| Autres charges de personnel | (2,4) | (4,2) |
| Indemnités de départ en retraite (IFRS) | (0,5) | (0,7) |
| **Charges de personnel** | **(90,7)** | **(93,3)** |

## 7.5 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.

### INDEMNITES (FRAIS) DE TRANSACTION

En 2014, il s'agit principalement de frais de transaction ne relevant pas de la marche courante des affaires. En 2013, il s'agissait principalement de frais encourus au titre d'opérations de corporate développement.

### DOTATIONS AUX PROVISIONS NETTES DE CHARGES

Au 31 décembre 2014, le solde est positif à hauteur de 2,8 millions d'euros.

### QUOTE-PART DE RESULTAT DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE

La quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence représente un produit de 19,9 millions d'euros au 31 décembre 2014 contre 18,2 millions d'euros au 31 décembre 2013 (se référer à la note 6.3 « Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées»).

## 7.6 Coût de l'endettement net

| *En millions d'euros* | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|---|---|
| Intérêts auprès des établissements de crédit | (16,5) | (13,1) |
| Intérêts sur avance d'associés | (0,5) | (0,3) |
| Intérêts sur instruments de couverture de taux | (0,3) | (1,9) |
| Commissions de non utilisation | (0,1) | – |
| Autres charges financières | (1,4) | (1,5) |
| Frais financiers capitalisés | 4,4 | 3,7 |
| **Charges financières** | **(14,4)** | **(13,0)** |
| Produits nets sur cession de VMP | 0,4 | 0,4 |
| Intérêts sur avances d'associés | 0,6 | 0,4 |
| Autres produits d'intérêts | 0,1 | (0,0) |
| Produits d'intérêts sur comptes courants bancaires | 0,0 | 0,1 |
| Intérêts sur instruments de couverture de taux | 5,5 | 0,0 |
| **Produits financiers** | **6,5** | **0,9** |
| **COÛT DE L'ENDETTEMENT NET** | **(7,9)** | **(12,1)** |

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.

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.

## 7.7 Autres éléments du résultat avant impôt

Les variations de valeur et le résultat de cessions des instruments financiers constituent une charge nette de (6,8) millions d'euros au 31 décembre 2014 contre une produit net de 1,8 million d'euros au 31 décembre 2013. 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 2014 s'élèvent à (19,8) millions d'euros. L'actualisation des créances constitue une charge en 2014 de (5,7) millions d'euros.

## 7.8 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* | 31/12/2014 Total | 31/12/2013 Total |
|---|---|---|
| **Impôt courant** | **(0,5)** | **(1,9)** |
| Activation de déficits et/ou consommation de déficit activé | 58,2 | 14,6 |
| Ecarts d'évaluation | 0,7 | 2,0 |
| Juste valeur des instruments financiers de couverture | (4,5) | (0,7) |
| Marge à l'avancement | 21,0 | (10,3) |
| Autres différences temporelles | (0,5) | 12,2 |
| **Impôt différé** | **75,0** | **17,8** |
| **Total produit (charge) d'impôt** | **74,4** | **15,9** |

Le produit d'impôt différé enregistré sur les déficits activés net des déficits consommés est principalement relatif aux déficits du groupe d'intégration fiscale Altareit.

### TAUX EFFECTIF D'IMPÔT

| *En millions d'euros* | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|---|---|
| **Résultat avant impôt des sociétés intégrées** | **(7,1)** | **(10,3)** |
| **Economie (charge) d'impôt du groupe** | **74,4** | **15,9** |
| **Taux effectif d'impôt** | **N/A** | **N/A** |
| Taux d'impôt en France | 34,43% | 34,43% |
| **Impôt théorique** | **2,4** | **3,5** |
| **Ecart entre l'impôt théorique et l'impôt réel** | **72,0** | **12,3** |
| Ecarts liés au traitement des déficits | 75,8 | 27,2 |
| Autres différences permanentes et différences de taux | (3,8) | (14,9) |

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 01/01/2013** | **89,7** | **(36,0)** | **0,8** | **(44,8)** | **8,6** | **18,2** |
| Charge (produit) comptabilisé (e) au compte de résultat | 14,6 | 2,0 | (0,7) | (10,3) | 12,2 | 17,8 |
| Impôts différés comptabilisés en capitaux propres | – | – | – | – | (0,4) | (0,4) |
| Autres variations | – | – | – | – | (0,6) | (0,6) |
| Variation de périmètre | – | – | – | (0,3) | 0,6 | 0,4 |
| **Au 31/12/2013** | **104,3** | **(33,9)** | **0,1** | **(55,4)** | **20,3** | **35,4** |
| 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 | (26,6) | (0,6) |
| Variation de périmètre | – | – | – | (1,2) | 1,1 | (0,1) |
| **Au 31/12/2014** | **162,5** | **(33,3)** | **(4,4)** | **(9,5)** | **(5,7)** | **109,6** |

| *En millions d'euros* | Impôts différés actif | Impôts différés passif | Impôts différés nets |
|---|---|---|---|
| **Au 31/12/2013** | **35,4** | **0,1** | **35,4** |
| **Au 31/12/2014** | **109,7** | **0,1** | **109,6** |

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 à la marque constatée sur l'acquisition en 2007 de Cogedim, ainsi que la marque constatée sur l'acquisition en 2011 de Rue du Commerce.

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

**Contrôle fiscal : règlement définitif du litige de 2011**

L'administration fiscale avait principalement remis en cause, dans ses propositions de rectification en date du 31 décembre 2011, la valeur vénale de Cogedim issue d'expertises et utilisée lors des opérations de restructuration intervenues en 2008. Un rappel d'impôt sur les sociétés de 133,9 millions d'euros, en principal avait été notifié.

Le Groupe a contesté l'intégralité de ce chef de rectification, en accord avec ses conseils.

Les sociétés du Groupe concernées ont alors saisi les Commissions Départementale et Nationale des impôts directs et des taxes sur le chiffre d'affaires qui ont rendu chacune des avis entièrement favorables aux contribuables. A la suite de ces deux avis, un règlement d'ensemble a été accepté conduisant au dégrèvement intégral du rappel de droits et à une réduction partielle des déficits fiscaux générés en 2008. Ce litige est donc définitivement clos et se conclut par une absence de sortie de ressource financière. La Société a tiré toutes les conséquences comptables de ce règlement définitif dans ses comptes au 31 décembre 2014, lesquelles sont décrites plus haut.

## 7.9 Résultat par action

### RESULTAT PAR ACTION DE BASE (EN €)

Le résultat de base 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.

### RESULTAT PAR ACTION DILUE (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.

| | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|---|---|
| **Numérateur** | | |
| Résultat net global des actionnaires d'Altareit SCA | 80,6 | 20,3 |
| **Dénominateur** | | |
| Nombre moyen d'actions pondéré avant effet dilutif | 1 748 199 | 1 748 283 |
| Effet des actions potentielles dilutives | | |
| *Option de souscription d'actions* | | |
| *Droits d'attribution d'actions gratuites* | | |
| Effet dilutif potentiel total | – | – |
| Nombre moyen d'actions pondéré après effet dilutif | 1 748 199 | 1 748 283 |
| **Résultat net non dilué par action (en €)** | **46,12** | **11,62** |
| **Résultat net dilué par action (en €)** | **46,12** | **11,62** |

# 8 NOTES SUR L'ETAT DES FLUX DE TRESORERIE

## TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE NETTE

| *En millions d'euros* | Disponibilités | Valeurs mobilières de placement | Total trésorerie active | Concours bancaires (trésorerie passive) | Trésorerie et équivalents de trésorerie |
|---|---|---|---|---|---|
| **Au 1er janvier 2013** | **57,0** | **138,5** | **195,5** | **(0,4)** | **195,1** |
| Variation de la période | (9,9) | (13,6) | (23,5) | (21,0) | (44,5) |
| Trésorerie des sociétés acquises | 0,6 | 6,2 | 6,9 | – | 6,9 |
| Trésorerie des sociétés cédées | (0,0) | – | (0,0) | – | (0,0) |
| Incidence des autres variations de périmètre | 0,0 | – | 0,0 | (0,0) | 0,0 |
| **Au 31 décembre 2013** | **47,7** | **131,2** | **178,9** | **(21,4)** | **157,5** |
| Variation de la période | 36,4 | 35,2 | 71,7 | 21,0 | 92,7 |
| Trésorerie des sociétés acquises | 0,0 | – | 0,0 | (0,0) | (0,0) |
| Trésorerie des sociétés cédées | (0,0) | – | (0,0) | 0,0 | (0,0) |
| Incidence des autres variations de périmètre | (0,5) | – | (0,5) | – | (0,5) |
| **Au 31 décembre 2014** | **83,7** | **166,4** | **250,1** | **(0,5)** | **249,6** |
| Variation nette à fin 12/2013 | (9,3) | (7,3) | (16,6) | (21,0) | (37,6) |
| Variation nette à fin 12/2014 | 36,0 | 35,2 | 71,2 | 20,9 | 92,2 |

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* | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|---|---|
| **Nature des actifs non courants acquis :** | | |
| Immobilisations incorporelles | (10,9) | (5,3) |
| Immobilisations corporelles | (1,8) | (4,5) |
| **Total** | **(12,7)** | **(9,8)** |

En 2014, les investissements en immobilisations incorporelles et corporelles concernent principalement la société Rue du Commerce respectivement pour (9,9) millions d'euros et (1,3) million d'euros.

## ACQUISITIONS NETTES DE SOCIETES CONSOLIDEES, TRESORERIE ACQUISE DEDUITE

| *En millions d'euros* | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|---|---|
| Investissement en titres consolidés | 0,0 | (10,6) |
| Dette sur acquisition de titres de participation consolidée | (0,2) | (2,1) |
| Trésorerie des sociétés acquises | (0,0) | 6,9 |
| Impact des changements de méthode de consolidation | – | – |
| **Total** | **(0,2)** | **(5,8)** |

En 2013, les investissements en titres consolidés correspondaient à l'OPRO faite sur Rue du Commerce et à l'acquisition de la SAS Pierre et Patrimoine avec ses filiales. La dette sur acquisition de titres consolidés est relative au versement de l'indemnité de résiliation des stocks options versée aux salariés n'ayant pas exercé leur option à la date de l'OPRO, et au solde payé en 2013 au titre du rachat en 2012 des minoritaires d'Altacom. La trésorerie des sociétés acquises est celle de la société Pierre et Patrimoine.

### VARIATION NETTE DES PLACEMENTS ET DES INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES

La variation nette des placements et des instruments financiers dérivés correspond au règlement de soultes.

### DIVIDENDES REÇUS

Les dividendes reçus pour un montant de 11,5 millions d'euros en 2014 (contre 6,5 millions d'euros au 31 décembre 2013) correspondent aux dividendes versés en cash par les co-entreprises et entreprises associées.

# 9 INSTRUMENTS FINANCIERS ET RISQUES DE MARCHE

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.

## INSTRUMENTS FINANCIERS PAR CATEGORIE

### Au 31 décembre 2014

| | | | Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti | | Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *En millions d'euros* | 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 | *Niveau1 ** | *Niveau 2 *** | *Niveau 3 **** |
| **ACTIFS NON COURANTS** | **156,2** | **109,8** | **46,4** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** |
| 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** | **552,7** | **–** | **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** | **840,0** | **–** | **–** | **839,9** | **–** | **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.*

**Au 31 décembre 2013**

| | | | Actifs et passifs financiers évalués au coût amorti | | Actifs et passifs financiers évalués à la juste valeur | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *En millions d'euros* | 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 | *Niveau1** | *Niveau 2*** | *Niveau 3**** |
| **ACTIFS NON COURANTS** | **133,9** | **98,7** | **35,2** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** |
| Titres et investissements dans les sociétés mises en équivalence ou non consolidées | 129,3 | 98,7 | 30,6 | – | – | – | – | – | – |
| Prêts et créances (non courant) | 4,6 | – | 4,6 | – | – | – | – | – | – |
| **ACTIFS COURANTS** | **520,8** | **–** | **389,6** | **–** | **–** | **131,2** | **131,2** | **0,0** | **–** |
| Clients et autres créances | 332,3 | – | 332,3 | – | – | – | – | – | – |
| Prêts et créances financières (courant) | 9,5 | – | 9,5 | – | – | – | – | – | – |
| Instruments financiers dérivés | 0,0 | – | – | – | – | 0,0 | – | 0,0 | – |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 178,9 | – | 47,7 | – | – | 131,2 | 131,2 | – | – |
| **PASSIFS NON COURANTS** | **242,1** | **–** | **–** | **242,1** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** |
| Emprunts et dettes financières | 241,7 | – | – | 241,7 | – | – | – | – | – |
| Dépôts et cautionnements reçus | 0,4 | – | – | 0,4 | – | – | – | – | – |
| **PASSIFS COURANTS** | **960,8** | **–** | **–** | **960,2** | **–** | **0,6** | **–** | **0,6** | **–** |
| Emprunts et dettes financières | 334,0 | – | – | 334,0 | – | – | – | – | – |
| Instruments financiers dérivés | 0,6 | – | – | – | – | 0,6 | – | 0,6 | – |
| Dettes fournisseurs et autres dettes | 626,2 | – | – | 626,2 | – | – | – | – | – |
| 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.*

## 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 (0,2) million d'euros sur le résultat net de la période.

## SITUATION COMPTABLE DES INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES

| *En millions d'euros* | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|---|---|
| Swaps de taux d'intérêts | 12,8 | (0,3) |
| Collars de taux d'intérêts | (0,1) | (0,0) |
| Caps de taux d'intérêts | – | 0,0 |
| Intérêts courus non échus | 2,2 | (0,2) |
| Primes et soultes restant à payer | – | – |
| **Total** | **15,0** | **(0,5)** |

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 2014.

## ECHEANCE DES INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES (MONTANTS NOTIONNELS)

### 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% |

### Au 31 décembre 2013

| | déc.-2013 | déc.-2014 | déc.-2015 | déc.-2016 | déc.-2017 | déc.-2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ALTAREIT payeur à taux fixe - swap | 160,3 | – | - | - | - | - |
| ALTAREIT payeur à taux fixe - collar | 50,0 | 50,0 | 50,0 | - | - | - |
| ALTAREIT payeur à taux fixe - cap | 100,0 | 100,0 | - | - | - | - |
| **Total** | **310,3** | **150,0** | **50,0** | **-** | **-** | **-** |
| Taux moyen de couverture | 1,10% | 1,02% | 1,25% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

## POSITION DE GESTION

### 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** |

**Au 31 décembre 2013**

| | déc.-2013 | déc.-2014 | déc.-2015 | déc.-2016 | déc.-2017 | déc.-2018 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Emprunts et dettes bancaires à taux variable | (519,2) | (241,5) | (148,4) | (99,1) | 0,9 | 0,9 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie (actif) | 178,9 | | | | | |
| **Position nette avant gestion** | **(340,3)** | **(241,5)** | **(148,4)** | **(99,1)** | **0,9** | **0,9** |
| Swap | 160,3 | – | – | – | – | – |
| Collar | 50,0 | 50,0 | 50,0 | – | – | – |
| Cap | 100,0 | 100,0 | – | – | – | – |
| **Total Instruments Financiers Dérivés** | **310,3** | **150,0** | **50,0** | **–** | **–** | **–** |
| **Position nette après gestion** | **(30,0)** | **(91,5)** | **(98,4)** | **(99,1)** | **0,9** | **0,9** |

## 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 |
|---|---|---|---|
| **31/12/2014** | +50<br>-50 | -1,5 million d'euros<br>+1,3 million d'euros | +0,0 million d'euros<br>-0,1 million d'euros |
| **31/12/2013** | +50<br>-50 | -0,2 million d'euros<br>+0,5 million d'euros | +0,6 million d'euros<br>-0,6 million d'euros |

## RISQUE DE LIQUIDITE

### Trésorerie

Le Groupe dispose à l'actif de son bilan d'une trésorerie d'un montant de 250,1 millions d'euros au 31 décembre 2014 contre 178,9 millions d'euros au 31 décembre 2013, ce qui constitue son premier outil de gestion du risque de liquidité (se référer également à la note 8 « Notes sur l'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 2014, le montant de cette trésorerie à utilisation restrictive s'élève à 107,9 millions d'euros.

En outre, le Groupe dispose, au 31 décembre 2014, de 30 millions d'euros de ligne de crédit confirmée, non utilisée et non affectée spécifiquement.

**Covenants bancaires**

Les covenants financiers à respecter concernent le crédit lié à l'acquisition de Cogedim et le crédit souscrit par la société Altareit.

- **Les covenants relatifs au crédit de 200 millions d'euros lié à l'acquisition de COGEDIM sont les suivants :**

*Principaux covenants au niveau du Groupe Altarea :*

- Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société (Loan To Value ou LTV Consolidé Altarea) < 60% (37,7% au 31 décembre 2014)

- Résultat opérationnel (colonne cash flow des opérations ou FFO)/ Coût de l'endettement net (colonne FFO) de la Société > 2 (Interest Cover Ratio ou ICR Consolidé Altarea) (5,9 au 31 décembre 2014)

*Principaux covenants au niveau de Cogedim*

- Levier : Dette financière nette / EBITDA de Cogedim et ses filiales < 5 (2,3 au 31 décembre 2014)

- Gearing : Dette financière nette / Fonds propres < 3 (0,4 au 31 décembre 2014)

- ICR : EBITDA / Frais financiers nets de Cogedim et ses filiales > 2 (7,3 au 31 décembre 2014).

- **Les covenants spécifiques au crédit corporate porté par la société Altareit SCA représentant un montant de 100 millions d'euros (dont 30 millions d'euros non tirés) sont les suivants :**

*Principaux covenants au niveau du Groupe Altarea*

- Dette financière nette/valeur réévaluée du patrimoine de la Société (Loan To Value ou LTV Consolidé Altarea) <= 60% (37,7% au 31 décembre 2014)

- Résultat Opérationnel (colonne Cash flow des opérations ou FFO)/Coût de l'endettement net (Colonne FFO) de la Société > 2 (Interest Cover Ratio ou ICR Consolidé Altarea) (5,9 au 31 décembre 2014)

**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 DIVIDENDES PROPOSÉS ET VERSÉS

Aucune distribution de dividendes n'a été effectuée au cours de l'exercice 2014.

Aucune distribution de dividendes ne devrait être proposée par l'assemblée générale d'actionnaires statuant sur les comptes de l'exercice 2014, qui se tiendra le 5 juin 2015.

# 11 PARTIES LIÉES

## ACTIONNARIAT D'ALTAREIT

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

| *En pourcentage* | 31/12/2014 % capital | 31/12/2014 % droit de vote | 31/12/2013 % capital | 31/12/2013 % droit de vote |
|---|---|---|---|---|
| Altarea | 99,63 | 99,66 | 99,63 | 99,65 |
| 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 LIEES

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 :
  - o les sociétés AltaGroupe, AltaPatrimoine, Altager, représentées par M. Alain Taravella,
  - o 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 70,0 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 | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|---|---|---|---|
| **Produits d'exploitation** | **0,1** | **5,3** | **5,4** | **4,7** |
| **Charges d'exploitation** | **(0,5)** | **(11,1)** | **(11,6)** | **(12,0)** |
| **RESULTAT OPERATIONNEL** | **(0,4)** | **(5,8)** | **(6,2)** | **(7,3)** |
| Coût de l'endettement net | – | (1,5) | (1,5) | (1,8) |
| **RESULTAT NET** | **(0,4)** | **(7,3)** | **(7,7)** | **(9,1)** |

| En millions d'euros | Altafi 2 | Altarea et ses filiales | | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|---|---|---|---|---|
| **ACTIFS NON COURANTS** | **–** | **0,1** | | **0,1** | **0,1** |
| **ACTIFS COURANTS** | **0,0** | **1,5** | | **1,5** | **0,5** |
| **TOTAL ACTIF** | **0,0** | **1,6** | | **1,7** | **0,6** |
| **CAPITAUX PROPRES** | | **0,1** | **(a)** | **0,1** | **0,7** |
| **PASSIFS COURANTS** | **0,0** | **75,9** | **(b)** | **75,9** | **44,1** |
| **TOTAL PASSIF** | **0,0** | **76,0** | | **76,0** | **44,8** |

*(a) Refacturation du coût des actions gratuites d'Altarea SCA pour les livraisons des plans 21 et 26*
*(b) 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 :

| | Altafi 2 SAS | |
|---|---|---|
| *En millions d'euros* | **31/12/2014** | **31/12/2013** |
| Rémunération fixe de la gérance | 0,5 | 0,5 |
| Rémunération variable de la gérance (*) | – | – |
| **TOTAL** | **0,5** | **0,5** |

** A partir de 2013, plus aucune entité du groupe Altareit n'est facturée au titre de la rémunération variable de la gérance*

## REMUNERATION DES PRINCIPAUX DIRIGEANTS DU GROUPE

| En millions d'euros | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|---|---|
| Salaires bruts* | 2,2 | 2,4 |
| Charges sociales | 1,0 | 1,1 |
| Paiements fondés sur des actions** | 0,8 | 0,8 |
| *Nombre Actions livrées au cours de la période* | 6 000 | 3 000 |
| Avantages postérieurs à l'emploi*** | 0,0 | 0,1 |
| Autres avantages ou rémunérations à court ou long terme**** | 0,0 | 0,0 |
| Indemnités de fin de contrat***** | – | – |
| Contribution patronale 30% s/ AGA | – | 0,7 |
| Prêts consentis | – | 0,0 |
| Engagement à date au titre de l'Indemnité de départ à la retraite | 0,5 | 1,0 |

** 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* | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|---|---|
| Droits à attribution d'actions gratuites Altarea | 12 000 | 27 000 |
| Bons de souscription d'actions Altarea | – | – |
| Stock-options sur actions Altarea | – | – |

La rémunération des dirigeants est entendue hors dividendes.

# 12 ENGAGEMENTS DU GROUPE

## 12.1 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 6.10 « Passifs financiers », dans la partie « Ventilation par garantie de l'endettement bancaire».

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 « Instruments financiers et risques de marché ».

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

| *En millions d'euros* | 31/12/2013 | 31/12/2014 | 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** | **1,4** | **4,7** | **0,1** | **2,3** | **2,3** |
| **Engagements reçus liés aux activités opérationnelles** | **0,2** | **15,7** | **14,6** | **1,1** | **–** |
| Garanties de paiement reçues des clients | – | 15,7 | 14,6 | 1,1 | – |
| Promesses unilatérales reçues sur le foncier et autres engagements | 0,2 | – | – | – | – |
| **Total** | **1,6** | **20,4** | **14,7** | **3,4** | **2,3** |
| ***Engagements donnés*** | | | | | |
| **Engagements donnés liés au financement (hors emprunt)** | **–** | **–** | **–** | **–** | **–** |
| **Engagements donnés liés au périmètre** | **82,5** | **87,1** | **–** | **0,4** | **86,7** |
| **Engagements donnés liés aux activités opérationnelles** | **182,0** | **427,4** | **144,4** | **282,4** | **0,6** |
| Garanties d'achèvement des travaux (données) | 151,8 | 364,6 | 103,7 | 260,9 | – |
| Garanties données sur paiement à terme d'actifs | 8,2 | 26,5 | 20,3 | 6,1 | – |
| Cautions d'indemnités d'immobilisation | 18,3 | 31,8 | 18,1 | 13,1 | 0,6 |
| Autres cautions et garanties données | 3,6 | 4,6 | 2,3 | 2,3 | 0,0 |
| **Total** | **264,5** | **514,6** | **144,4** | **282,8** | **87,4** |
| ***Promesses et autres engagements Synallagmatiques liés aux activités opérationnelles*** | **5,3** | **59,7** | **43,7** | **16,0** | **–** |
| Dont Altarea vendeur | – | – | – | – | – |
| Dont Altarea acheteur | 5,3 | 59,7 | 43,7 | 16,0 | – |
| **Total** | **5,3** | **59,7** | **43,7** | **16,0** | **–** |

### 12.1.1 Engagements reçus

**ENGAGEMENTS REÇUS LIES AUX OPERATIONS DE PERIMETRE**

Altareit et Mahjip bénéficient d'options croisées respectivement d'achat et de vente sur le solde des actions de la société Histoire et Patrimoine encore détenues par la société Mahjip. 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).

### 12.1.2 Engagements donnés

**ENGAGEMENTS DONNES LIES AUX OPERATIONS DE PERIMETRE**

Le principal engagement d'un montant de 86,7 millions d'euros (dont 56,7 millions d'euros d'engagement ferme et 30 millions d'euros non utilisés) est un engagement de souscription au capital des sociétés composant le fonds d'investissement Altafund (investissements en immobilier d'entreprise), à hauteur des quote-part détenues par le Groupe de 16,66%.

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

**ENGAGEMENTS DONNES LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES**

**Garantie d'achèvement des travaux**

Les garanties financières d'achèvement de 364,6 millions d'euros 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 d'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.

### 12.1.3 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).

### 12.1.4 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.

### 12.1.5 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 :

| | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|---|---|
| A moins d'un an | 13,0 | 12,8 |
| Entre 1 et 5 ans | 24,7 | 41,2 |
| Plus de 5 ans | 0,5 | 17,8 |
| **Loyers minimum à verser** | **38,1** | **71,8** |

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.

## 12.2 Litiges ou sinistres

Aucun nouveau litige ou réclamation significatif n'est apparu au cours de l'exercice 2014, autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée (se reporter à la note 6.11 « Provisions ») ou qui ont fait l'objet d'une contestation, effective ou en cours de préparation, de la Société (se reporter à la note 7.8 « Impôt sur les résultats » ou 6.11 « Provisions ».

# 13 ENGAGEMENTS ENVERS LES SALARIES

## 13.1 Engagements de retraite

Au 31 décembre 2014, comme au 31 décembre 2013, 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**

| | 2014 | 2013 |
|---|---|---|
| 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 | 1,70% | 3,12% |
| Taux de rendement attendu des placements | 3,12% | 2,80% |
| Taux d'augmentation moyen des salaires | 2,50% | 2,50% |
| Turnover RueDuCommerce | 10,17% | 14,80% |
| Turnover Cogedim | 4,51% | 5,68% |
| Taux d'inflation | 2,00% | 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 3,12%, 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* | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|---|---|
| **Engagement brut en début d'exercice** | **6,8** | **7,3** |
| Droits acquis au cours de l'exercice | 0,5 | 0,5 |
| Charges d'intérêts | 0,2 | 0,2 |
| Paiements de prestations | (0,7) | (0,5) |
| Transfert | 0,0 | – |
| Ecarts actuariels d'expérience | (0,8) | (0,5) |
| Ecarts actuariels d'hypothèse | 1,2 | (0,2) |
| Ecarts actuariels | 0,5 | (0,7) |
| **Engagement brut en fin d'exercice** | **7,3** | **6,8** |
| **Actifs de couverture** | **0,5** | **1,0** |
| Retraits de fonds à fins de versements | (0,5) | (0,5) |
| Rendement des actifs | 0,0 | 0,0 |
| Ecarts actuariels | 0,0 | 0,0 |
| **Actifs de couverture** | **0,1** | **0,5** |
| **Engagement net pour pensions et retraites à l'ouverture** | **6,3** | **6,3** |
| **Engagement net pour pensions et retraites à la clôture** | **7,2** | **6,3** |
| **(charges) produits de la période** | **(0,5)** | **0,7** |

Le fond existant couvre les engagements de retraite des salariés Cogedim, à hauteur de 0,1 million d'euros, pour un engagement global de 6,7 millions d'euros, soit un engagement net pour Cogedim de 6,6 millions d'euros. Par ailleurs, 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* | 31/12/2014 |
|---|---|
| **Valeur de l'engagement au 31 décembre 2014** | **7,3** |
| 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* | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|---|---|---|---|---|---|
| Engagement | 7,3 | 6,8 | 7,3 | 5,7 | 4,9 |
| Actifs financiers | (0,1) | (0,5) | (1,0) | (1,0) | (0,9) |
| **Couverture financière** | **7,3** | **6,3** | **6,3** | **4,8** | **4,0** |
| (Pertes) et gains actuariels reconnus en résultat sur engagement | | | | | 0,6 |
| (Pertes) et gains actuariels reconnus en résultat sur actifs | | | | | (0,0) |
| (Pertes) et gains actuariels reconnus en capitaux propres sur engagement | 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* | 31/12/2014 |
|---|---|
| Duration de l'engagement | 10 |
| Versement prévu en 2015 | 0,5 |
| Versement prévu en 2016 | 0,5 |
| Versement prévu en 2017 | 0,3 |
| Versement prévu en 2018 | 0,6 |
| Versement prévu en 2019 | 0,8 |
| Versement prévu entre 2020 et 2024 | 2,1 |

### DÉTAIL DES ACTIFS INVESTIS

| *En millions d'euros* | 2014 | 2013 |
|---|---|---|
| Actions | 0,0 | 0,1 |
| Obligations d'état | 0,0 | 0,2 |
| Obligations d'entreprise | 0,0 | 0,2 |
| Immobilier | 0,0 | 0,0 |
| **Détail des actifs investis** | **0,1** | **0,5** |

Les actifs du régime ne comprennent pas d'instruments financiers propres à Altareit ou de biens immobiliers occupés par le Groupe.

## 14 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA DATE DE CLOTURE

A la date d'arrêté des comptes, il n'existe aucun événement significatif postérieur à la clôture des comptes.

# 3.8 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

(exercice clos le 31 décembre 2014)

| | Honoraires des Commissaires aux comptes | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | E&Y [1] | | | | AACE [2] | | | | Autres | | | | Total | | | |
| *En millions d'euros* | Montant | | % | | Montant | | % | | Montant | | % | | Montant | | % | |
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| **Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Altareit SCA | 0,1 | 0,0 | 8% | 2% | 0,1 | 0,0 | 23% | 10% | – | – | 0% | 0% | 0,1 | 0,0 | 12% | 5% |
| - Filiales intégrées globalement | 0,6 | 0,5 | 92% | 94% | 0,2 | 0,3 | 77% | 90% | 0,0 | 0,0 | 100% | 100% | 0,9 | 0,8 | 87% | 93% |
| **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% | 0,0 | – | 0% | 0% | – | – | 0% | 0% | 0,0 | – | 1% | 0% |
| **Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement** | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Juridique, fiscal, social, autres | – | 0,0 | 0% | 4% | – | – | 0% | 0% | – | – | 0% | 0% | – | 0,0 | 0% | 3% |
| **Total** | **0,7** | **0,6** | **100%** | **100%** | **0,3** | **0,3** | **100%** | **100%** | **0,0** | **0,0** | **100%** | **100%** | **1,0** | **0,9** | **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*

# 3.9 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

**Altareit**

Exercice clos le 31 décembre 2014

**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 2014, 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 1.12 « 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 « Instruments financiers et risques de marché » 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 1.17 « 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 1.18 « 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 5 « Dépréciation d'actifs en application de la norme IAS 36 » de l'annexe aux comptes consolidés, le groupe a eu recours à certaines estimations concernant le suivi de la valeur des écarts d'acquisition et des marques Cogedim et Rue du Commerce. 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 les notes de l'annexe aux comptes consolidés donnent une information appropriée sur les hypothèses retenues.

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 29 avril 2015

Les Commissaires aux Comptes

| | |
|---|---|
| A.A.C.E. ILE-DE-FRANCE | ERNST & YOUNG Audit |
| *Membre français de Grant Thornton International* | |
| Michel RIGUELLE | Jean-Roch VARON |

# COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014

**4.1 COMPTE DE RÉSULTAT ..... 113**

**4.2 BILAN ..... 115**

**4.3 ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS ..... 117**

4.3.1 Faits significatifs de l'exercice ..... 117
4.3.2 Principes, règles et méthodes comptables ..... 117
4.3.3 Commentaires, chiffres, et tableaux annexes ..... 119

**4.4 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS ..... 127**

**4.5 RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES ..... 129**

# 4.1 COMPTE DE RÉSULTAT

| Rubriques (en milliers d'euros) | 2014 | 2013 |
|---|---|---|
| Ventes de marchandises | | |
| Production vendue (biens et services) | 661,1 | 642,8 |
| **CHIFFRE D'AFFAIRES NET** | **661,1** | **642,8** |
| Production stockée | | |
| Production immobilisée | | |
| Subventions d'exploitation | | |
| Reprises sur provisions (et amortissements), transferts charges | | |
| Autres produits | 0,4 | |
| **PRODUITS D'EXPLOITATION** | **661,5** | **642,8** |
| 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 | 1 969,8 | 1 042,4 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | 43,4 | 21,2 |
| 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 | 13,5 | 26,0 |
| **CHARGES D'EXPLOITATION** | **2 026,7** | **1 089,6** |
| **RESULTAT D'EXPLOITATION** | **(1 365,2)** | **( 446,8)** |
| ***OPERATIONS EN COMMUN*** | | |
| Bénéfice ou perte transférée | | |
| Perte ou bénéfice transféré | | |
| ***PRODUITS FINANCIERS*** | | |
| Produits financiers de participations | 112 914,8 | 4 720,4 |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé | | |
| Autres intérêts et produits assimilés | 5 486,5 | |
| Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges | | 1,8 |
| Différences positives de change | | |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | | |
| **PRODUITS FINANCIERS** | **118 401,4** | **4 722,2** |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions | 88 484,0 | 100,0 |
| Intérêts et charges assimilées | 21 367,4 | 591,5 |
| Différences négatives de change | | |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | |
| **CHARGES FINANCIERES** | **109 851,3** | **691,5** |
| **RESULTAT FINANCIER** | **8 550,0** | **4 030,7** |
| **RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS** | **7 184,8** | **3 583,9** |

**Compte de résultat (suite)**

| Rubriques (en milliers d'euros) | 2014 | 2013 |
|---|---|---|
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion | | |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital | 1,2 | 0,9 |
| Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges | | |
| **PRODUITS EXCEPTIONNELS** | **1,2** | **0,9** |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion | 2,1 | |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital | 5,6 | 0,7 |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions | | |
| **CHARGES EXCEPTIONNELLES** | **7,6** | **0,7** |
| | **( 6,4)** | **0,1** |
| Participation des salariés aux résultats | | |
| Impôts sur les bénéfices | (5 890,2) | (2 115,2) |
| **TOTAL DES PRODUITS** | **119 064,1** | **5 365,8** |
| **TOTAL DES CHARGES** | **105 995,5** | **( 333,5)** |
| **BENEFICE OU PERTE** | **13 068,6** | **5 699,3** |

# 4.2 BILAN

**BILAN ACTIF**

| Rubriques (en milliers d'euros) | Montant Brut | Amortissements Provisions | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|---|---|---|---|
| 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 | 236 215,0 | | 236 215,0 | 103 325,6 |
| Autres titres immobilisés | | | | |
| Prêts | | | | |
| Autres immobilisations financières | | | | |
| **ACTIF IMMOBILISE** | **484 942,2** | **88 582,9** | **396 359,3** | **263 469,9** |
| **STOCKS ET EN-COURS** | | | | |
| Matières premières et autres approvisionnements | | | | |
| En-cours de production (biens et services) | | | | |
| Produits intermédiaires et finis | | | | |
| Marchandises | | | | |
| Avances et acomptes versés sur commande | | | | |
| **CREANCES** | | | | |
| Créances clients et comptes rattachés | 427,2 | | 427,2 | 718,5 |
| Autres | 46 822,4 | | 46 822,4 | 15 159,9 |
| Capital souscrit - appelé, non versé | | | | |
| **VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT** | | | | |
| Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : 64701,82 ) | 64,7 | 1,1 | 63,6 | 57,2 |
| Disponibilités | 122,2 | | 122,2 | 96,2 |
| Charges constatées d'avance | | | | |
| **ACTIF CIRCULANT** | **47 436,6** | **1,1** | **47 435,5** | **16 031,8** |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | | | | |
| Primes de remboursement des emprunts | | | | |
| Ecarts de conversion actif | | | | |
| **TOTAL GENERAL** | **532 378,8** | **88 584,0** | **443 794,8** | **279 501,7** |

## BILAN PASSIF

| Rubriques (en milliers d'euros) | 2014 | 2013 |
|---|---|---|
| Capital (dont versé 2 626 731 ) | 2 626,7 | 2 626,7 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | 76 253,6 | 76 253,6 |
| Ecarts 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 | 122 038,7 | 116 339,4 |
| **RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)** | **13 068,6** | **5 699,3** |
| Subventions d'investissement | | |
| Provisions réglementées | | |
| **CAPITAUX PROPRES** | **219 114,1** | **206 045,5** |
| Provisions pour risques | | |
| Provisions pour charges | | |
| **PROVISIONS** | | |
| 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 | 70 108,4 | 3 783,0 |
| Emprunts et dettes financières diverses | 154 137,3 | 68 631,1 |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en-cours | | |
| **DETTES D'EXPLOITATION** | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 362,1 | 228,7 |
| Dettes fiscales et sociales | 72,9 | 813,5 |
| **DETTES DIVERSES** | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | |
| Autres dettes | | |
| **COMPTES DE REGULARISATION** | | |
| Produits constatés d'avance | | |
| **DETTES** | **224 680,7** | **73 456,2** |
| Ecarts de conversion passif | | |
| **TOTAL GENERAL** | **443 794,8** | **279 501,7** |

# 4.3 ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

*Code de Commerce article 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. Des comptes consolidés ont été établis pour la première fois au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.
La société ALTAREIT est la société tête de groupe du régime fiscal intégré depuis le 1er janvier 2009.
Cette annexe est établie en milliers d'euros. Ces comptes annuels ont été arrêtés le 25 février 2015.

## 4.3.1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

Aucun évènement significatif n'est intervenu au cours de l'exercice 2014.

## 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 2013. 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 | 31/12/2013 | Augmentation | Diminution | 31/12/2014 |
|---|---|---|---|---|
| **TITRES DE PARTICIPATIONS** | **160 244,4** | **88 482,9** | | **248 727,3** |
| **CREANCES FINANCIERES** | **103 325,6** | **352 799,3** | **219 909,9** | **236 215,0** |
| Créances rattachées à des participations | 103 325,6 | 352 799,3 | 219 909,9 | 236 215,0 |
| Prêts et autres immobilisations | | | | |
| **Total** | **263 569,9** | **441 282,2** | **219 909,9** | **484 942,2** |

L'évolution du poste « Titres de Participations » est liée à la souscription par la société Altareit à l'augmentation de capital de sa filiale, la société Alta Penthièvre, à hauteur de 1.000 titres.
L'évolution du poste «Créances rattachées à des participations» est liée à l'évolution de la créance Alta Penthièvre (-33 894 milliers d'euros) et à celle de Cogedim (+166 784 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 | 31/12/2013 | Divers (1) | Augment. de l'exercice | Diminutions de l'exercice | | 31/12/2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Dotation | Provisions devenues sans objet | Provisions utilisées | |
| Dépréciations des titres de participation | 100,0 | | 88 482,9 | | | 88 582,9 |
| Autres dépréciations | | | 1,1 | | | 1,1 |
| **Total** | **100,0** | | **88 484,0** | | | **88 584,0** |

#### 4.3.3.1.2 Créances

**Tableau des créances (en milliers d'euros)**

| Créances | Montant brut 2014 | Provision | Montant net 2014 | Montant net 2013 |
|---|---|---|---|---|
| **Créances rattachées à des participations** | **236 215,0** | | **236 215,0** | **103 325,6** |
| **Créances clients et comptes rattachés** | **427,2** | | **427,2** | **718,5** |
| **Autres créances** | **46 822,4** | | **46 822,4** | **15 159,9** |
| Personnel et comptes rattachés | | | | |
| Avances et acomptes | | | | |
| Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée | 579,3 | | 579,3 | 537,4 |
| Etat, autres collectivités : créances diverses | 3 821,3 | | 3 821,3 | |
| Groupe et associés | 42 421,9 | | 42 421,9 | 14 622,5 |
| Débiteurs divers | | | | |
| **Total** | **283 464,6** | | **283 464,6** | **119 203,9** |

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

| Créances | Montant brut 2014 | à 1 an | de 1 à 5 ans | > 5 ans |
|---|---|---|---|---|
| Créances rattachées à des participations | 236 215,0 | 236 215,0 | | |
| Créances clients et comptes rattachés | 427,2 | 427,2 | | |
| Personnel et comptes rattachés | | | | |
| Avances et acomptes | | | | |
| Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée | 579,3 | 579,3 | | |
| Etat, autres collectivités : créances diverses | 3 821,3 | 3 821,3 | | |
| Groupe et associés | 42 421,9 | 42 421,9 | | |
| Débiteurs divers | | | | |
| **Total** | **283 464,6** | **283 464,6** | | |

### 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 | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|---|---|
| Prêts | | |
| Etat - produits à recevoir | | |
| Créances clients | | |
| Autres Débiteurs divers | 2 277,4 | |
| **Total** | **2 277,4** | |

Les produits à recevoir sont constitués des intérêts courus sur SWAP sur un emprunt de 70 000 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 nette de 63,6 milliers d'euros.

**Tableau des actions propres (en milliers d'euros)**

| Désignation des Actions propres et autres titres en valeurs | 31/12/2013 | Augment. | Diminution | 31/12/2014 | Prix de vente | +/- Values latentes |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Actions propres | 57,2 | 88,5 | 81,1 | 64,7 | 63,6 | ( 1,1) |
| **Total** | **57,2** | **88,5** | **81,1** | **64,7** | **63,6** | **( 1,1)** |

| Désignation des Actions propres et autres titres en quantité | 31/12/2013 | Augment. | Diminution | 31/12/2014 |
|---|---|---|---|---|
| Actions propres | 353 | 578 | 501 | 430 |
| **Total** | **353** | **578** | **501** | **430** |

Au 31décembre 2014, les actions propres sont constituées d'actions destinées à l'animation du cours.

## 4.3.3.2 NOTES RELATIVES AUX POSTES DE BILAN -PASSIF-

### 4.3.3.2.1 Capitaux propres

**Tableau d'évolution des capitaux propres (en milliers d'euros)**

| Capitaux Propres | 31/12/2013 | Affectation | Réduction capital, frais d'émission | Augment. capital et apports | Résultat 2014 | 31/12/2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 | 116 339,4 | 5 699,3 | | | | 122 038,7 |
| Résultat de l'exercice | 5 699,3 | (5 699,3) | | | 13 068,6 | 13 068,6 |
| Subventions d'investissement | | | | | | |
| Provisions réglementées | | | | | | |
| **Total** | **206 045,5** | | | | **13 068,6** | **219 114,1** |

Le capital au 31 décembre 2014 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 Emprunts et autres dettes

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

| Emprunts et autres Dettes | 31/12/2014 | à 1 an | de 1 à 5 ans | > 5 ans | 31/12/2013 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DETTES FINANCIERES** | **226 523,1** | **156 523,1** | **70 000,0** | | **72 414,1** |
| Autres emprunts obligataires | | | | | |
| Emprunts bancaires | 70 108,4 | 108,4 | 70 000,0 | | 3 783,0 |
| Emprunts et dettes financières divers | 27 000,0 | 27 000,0 | | | |
| Groupe et associés | 129 414,7 | 129 414,7 | | | 68 631,1 |
| Autres dettes | | | | | |
| **DETTES ET AUTRES DETTES** | **435,0** | **435,0** | | | **1 042,2** |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 362,1 | 362,1 | | | 228,7 |
| Dettes Personnel et Organismes sociaux | | | | | |
| Dettes fiscales | 71,2 | 71,2 | | | 813,5 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | | | | |
| Autres dettes | 1,7 | 1,7 | | | |
| Produits constatés d'avance | | | | | |
| **Total** | **226 958,1** | **156 958,1** | **70 000,0** | | **73 456,2** |

Les dettes comprennent une ligne de crédit de 100 millions d'euros, tirée à hauteur de 70 millions d'euros, remboursable au plus tard en 2019, ainsi que des comptes courants vis-à-vis des sociétés Alta Faubourg pour 50 567 milliers d'euros et Altaréa SCA pour 66 781 milliers d'euros.
Les avances en compte courant sont rémunérées au taux moyen annuel de 0.83 % pour l'exercice 2014.

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

| Charges à payer inclus dans les postes du bilan | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|---|---|
| Emprunts et dettes financières | 108,4 | |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 345,0 | 79,2 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | |
| Impôts, taxes et versements assimilés | 1,7 | |
| Charges de personnel | | |
| Disponibilité, banque - charges à payer | | |
| **Total** | **455,1** | **79,2** |

## 4.3.3.3 NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

### RESULTAT D'EXPLOITATION

#### 4.3.3.3.1 Chiffre d'affaires (en milliers d'euros)

Le chiffre d'affaires est constitué principalement de management fees facturés à ses filiales Cogedim et Alta Faubourg pour respectivement 618 milliers d'euros et 43 milliers d'euros.

| | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|---|---|
| Prestations de services | 661,1 | 642,8 |
| Autres | 0,4 | 0,0 |
| **Total** | **661,5** | **642,8** |

#### 4.3.3.3.2 Charges d'exploitation (en milliers d'euros)

| | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|---|---|
| Charges d'activité courante | | 0,5 |
| Commissions et honoraires | 1 067,4 | 947,6 |
| Publicité et relations publiques | 53,5 | 53,5 |
| Services Bancaires et comptes assimilés | 848,9 | 40,8 |
| Impôts & Taxes | 43,4 | 21,2 |
| Autres Charges | 13,5 | 26,0 |
| **Charges d'exploitation** | **2 026,7** | **1 089,6** |

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 302 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 2014 s'élève à 13,5 milliers d'euros et est enregistré en « Autres charges ».

#### 4.3.3.3.3 Résultat financier (en milliers d'euros)

| | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|---|---|
| **Produits financiers** | | |
| - Dividendes | 111 000,0 | 3 750,0 |
| - Produits de comptes courants | 1 914,8 | 970,4 |
| - Autres Intérets et produits assimilés | 5 486,5 | |
| - Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge | | 1,8 |
| - Différences positives de change | | |
| - Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | | |
| **Total** | **118 401,4** | **4 722,2** |
| **Charges financières** | | |
| - Dotations financières aux amortissements, provisions et dépréciations | 88 484,0 | 100,0 |
| - Intérêts et charges assimilées | 21 367,4 | 591,5 |
| - Différences négatives de change | | |
| - Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | |
| **Total** | **109 851,3** | **691,5** |
| **Résultat Financier** | **8 550,0** | **4 030,7** |

Le résultat financier correspond principalement aux dividendes d'un montant de 111 000 milliers d'euros de la filiale Cogedim et des produits d'intérêts sur opération de SWAP pour 5 487 milliers d'euros.

Les dotations financières correspondent à la dépréciation des titres de participation de la société Alta Penthièvre.
Les intérêts et charges assimilées correspondent à une soulte sur une opération pour un montant de 19 805 milliers d'euros.

#### 4.3.3.3.4 Résultat exceptionnel (en milliers d'euros)

| | 31/12/2014 | 31/12/2013 |
|---|---|---|
| **Produits Exceptionnels** | | |
| - Produits exceptionnels sur opérations de gestion | | |
| - Produits exceptionnels sur opérations en capital | 1,2 | 0,9 |
| - Reprises sur provisions et transferts de charges | | |
| **Total** | **1,2** | **0,9** |
| **Charges Exceptionnelles** | | |
| - Charges exceptionnelles sur opérations de gestion | 2,1 | |
| - Charges exceptionnelles sur opérations en capital | 5,6 | 0,7 |
| - Dotations exceptionnelles aux amortissements, provisions et dépréciations | | |
| **Total** | **7,6** | **0,7** |
| **Résultat Exceptionnel** | **( 6,4)** | **0,1** |

### 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 | 236 215,0 | 236 215,0 |
| Prêts | | |
| Créances clients et comptes rattachés | 427,2 | 427,2 |
| Autres créances | 46 822,4 | 42 421,9 |
| Trésorerie et charges constatées d'avance | 186,9 | |
| Amortissements et Provisions | 88 584,0 | 88 582,9 |
| **Passif** | | |
| Provisions | | |
| Emprunts et dettes financières | 224 245,7 | 129 401,2 |
| Dettes fournisseurs | 362,1 | 187,1 |
| Dettes fiscales et sociales | 72,9 | |
| 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) | 661,1 | 661,1 |
| Reprises & Transfert de charge | | |
| Autres Produits | 0,4 | |
| **Charges d'exploitation** | | |
| Achats et charges externes | 1 969,8 | 977,7 |
| Impôts, taxes, et versements assimilés | 43,4 | |
| Autres charges | 13,5 | |
| **Produits financiers** | | |
| Produits financiers de participation | 112 914,8 | 112 914,8 |
| Autres intérêts et produits financiers | 5 486,5 | |
| **Charges financières** | | |
| Quote-part de pertes acquis des filiales | | |
| Dotations aux amortissements, provisions et dépréciations | 88 484,0 | 88 482,9 |
| Intérêts et charges assimilées | 21 367,4 | 519,2 |
| **Produits exceptionnels** | | |
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion | | |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital | 1,2 | |
| Reprises et transferts de charges | | |
| **Charges exceptionnelles** | | |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion | 2,1 | |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital | 5,6 | |

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

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 | 7 178,4 | 5 890,2 | 13 068,6 |
| **Total** | **7 178,4** | **5 890,2** | **13 068,6** |

Le produit d'impôt constaté au 31 décembre 2014 d'un montant net de 5 890 milliers d'euros correspond, d'une part, à l'impôt sur les sociétés des filiales du groupe d'intégration fiscale dont la tête de groupe est Altareit pour un montant brut de 15 790 milliers d'euros et, d'autre part, à l'économie d'impôt restituée à une filiale déficitaire du groupe d'intégration pour un montant de 9 840 milliers d'euros.

## ACCROISSEMENT ET ALLEGEMENT DE LA DETTE FUTURE D'IMPOT

| | 31/12/2013 | Variations | | 31/12/2014 |
|---|---|---|---|---|
| **Allègements** | | + | - | |
| Organic | | 1,4 | | 1,4 |
| Déficit fiscal | (349 462,8) | | (1 798,1) | (347 664,6) |
| Base Totale | (349 462,8) | 1,4 | (1 798,1) | (347 663,2) |
| **Impôt ou économie d'impôt (33,33%)** | **(116 487,6)** | **0,5** | **( 599,4)** | **(115 887,7)** |

Le déficit fiscal s'élève à 347 665 milliers d'euros au 31 décembre 2014, dont 310 663 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.

## PROPOSITION DE RECTIFICATION

Altareit a fait l'objet d'une vérification de comptabilité portant sur les exercices clos les 31 décembre 2007 et 2008. Le règlement définitif de cette vérification est survenu en juin 2014 et a conduit à un abandon de l'ensemble des réhaussements notifiés. Aucune sortie de ressources n'a donc eu lieu.

## 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

Pas d'évènement significatif.

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

**Engagements reçus**
La société Altaréa SCA s'est portée caution de l'emprunt contracté par Altareit, d'un montant nominal de 100 millions d'euros, tiré à hauteur de 70 millions d'euros au 31 décembre 2014.
**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.

| Instruments financiers en milliers d'euros | 2014 | 2013 |
|---|---|---|
| SWAP / Total (Nominal) | 100 000,0 | |
| CAP / Total (Nominal) | | |
| **Total** | **100 000,0** | |

La juste valeur des instruments de couverture représente un montant de 12,8 millions d'euros au 31 décembre 2014.

| Tableau des échéances de swap et cap à fin décembre en milliers d'euros | 2014 | 2015 | 2016 | 2018 | 2019 |
|---|---|---|---|---|---|
| Swap | 100 000,0 | 100 000,0 | 100 000,0 | | |
| Cap | | | | | |
| **Altareit Payeur Taux Fixe (Total)** | **100 000,0** | **100 000,0** | **100 000,0** | | |

## 4.3.3.5 TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

| Sociétés | Capital | Capitaux propres autre que le capital | Quote-part détenue | Valeur Brute des titres | Valeur Nette des titres | Prêts et avances consentis | Valeur nette des prêts et avances consentis | Résultats du dernier exercice clos | Dividendes encaissés par la société | CAHT |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **FILIALES (+ 50%)** | | | | | | | | | | |
| ALTA FAUBOURG | 15 000,0 | 12 299,0 | 100% | 44 294,3 | 44 294,3 | | | 6 286,8 | | |
| COGEDIM SAS | 30 000,0 | 109 864,6 | 100% | 115 750,0 | 115 750,0 | 216 144,0 | 216 144,0 | 63 596,8 | 111 000,0 | |
| ALTA PENTHIEVRE | 2,0 | ( 65,5) | 100% | 88 582,9 | | 20 071,0 | 20 071,0 | (66 421,9) | | |
| ALTA PERCIER | 1,0 | 93,6 | 100% | 100,0 | 100,0 | | | ( 1,8) | | |
| **PARTICIPATIONS (10 à 50%)** | | | | | | | | | | |
| **TOTAL** | | | | **248 727,3** | **160 144,4** | **236 215,0** | **236 215,0** | | | |

# 4.4 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**
**SUR LES COMPTES ANNUELS**

**ALTAREIT**

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2014**

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 2014, 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 les éléments suivants :

- 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 aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris et Paris-La Défense, le 29 avril 2015

Les Commissaires aux Comptes

| | |
|---|---|
| **A.A.C.E. Ile-de-France** | **ERNST & YOUNG Audit** |
| **Membre français de Grant Thornton International** | |
| **Michel RIGUELLE** | **Jean-Roch VARON** |
| **Associé** | **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**

**ALTAREIT**

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

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 et les modalités essentielles 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 R226-2 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 R226-2 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 L226-10 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 approuvé par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Paris et Paris-La Défense, le 29 avril 2015

Les Commissaires aux Comptes

| | |
|---|---|
| **A.A.C.E. Ile-de-France** | **ERNST & YOUNG Audit** |
| **Membre français de Grant Thornton International** | |
| **Michel RIGUELLE** | **Jean-Roch VARON** |
| Associé | Associé |

# RESPONSABILITE SOCIALE D'ENTREPRISE (RSE)


5.1 CONTEXTE, GOUVERNANCE ET STRATEGIE RSE ..... 132

5.2 TABLEAU DE BORD ET PERIMETRES ..... 141

5.3 PERFORMANCE SOCIETALE ..... 147

5.4 PERFORMANCE SOCIALE ..... 159

5.5 PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ..... 168

5.6 METHODOLOGIES DE REPORTING ..... 184

5.7 TABLEAUX D'INDICATEURS ..... 188

5.8 TABLE DE CONCORDANCE TABLE DE CONCORDANCE ARTICLE 225 GRENELLE II ..... 194

5.9 RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES CONSOLIDEES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTIONI ..... 194

**Préambule**

Les informations communiquées dans ce chapitre RSE sont parfaitement conformes aux activités de promotion et de e-commerce d'Altareit. Certaines informations ou démarches concernant l'ensemble du Groupe Altarea Cogedim sont présentées lorsque que celles-ci ne peuvent être réduites au seul périmètre d'activité d'Altareit.

**Editorial d'Alain TARAVELLA - Président Fondateur d'Altarea Cogedim**

**Quelle place accordez-vous au développement durable au sein d'Altarea Cogedim ?**

La Responsabilité Sociétale d'Entreprise (RSE) accompagne notre stratégie au quotidien. Elle est indissociable de la façon dont nous exerçons notre métier. Grâce à notre démarche transversale Altagreen, nous savons exploiter les opportunités et les défis que représentent aujourd'hui les enjeux liés au développement durable pour un Groupe comme le nôtre. Conscient des réalités sociétales, sociales et environnementales, Altarea Cogedim a renforcé encore cette année l'intégration des enjeux RSE dans ses activités associant contribution positive au territoire et performance extra-financière d'entreprise.

**Quels sont les temps forts en matière de développement durable cette année chez Altarea Cogedim ?**

Au titre de l'année 2014, je retiendrai, plus particulièrement, trois éléments positifs :

- le support d'un nombre important d'emplois indirects en corrélation directe de nos achats, de nos investissements et plus largement de notre niveau d'activité sur le territoire national ;
- l'évolution très favorable de nos principaux indicateurs environnementaux, témoins du bon niveau de déclinaison opérationnelle de nos plans d'action. En particulier, l'effort très important du Groupe sur la réduction de son empreinte énergétique et sur la certification BREEAM-In-Use de notre patrimoine immobilier ;
- enfin, l'exhaustivité de notre reporting RSE, avec un taux de couverture proche de 100 % pour chacune de nos activités ainsi que les excellents résultats obtenus par le Groupe aux notations extra-financières. Je citerai, en particulier, le GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), qui nous positionne à la première place des foncières européennes pour notre action menée sur notre patrimoine existant.

**Quelles sont les priorités pour 2015 ?**

Si en 2013 et 2014, le Groupe a franchi une nouvelle étape dans sa démarche de progrès en concentrant son action autour de ses enjeux les plus matériels, l'année 2015 est consacrée à l'intensification de la dynamique sur les enjeux sociétaux et sur l'innovation. Nous poursuivons nos efforts sur l'amélioration de la satisfaction de nos clients et utilisateurs, la formation et l'accompagnement des collaborateurs d'Altarea Cogedim au meilleur niveau, et au développement de nos activités fortement génératrices d'emplois en France.

En Promotion, nous accompagnons l'évolution des modes de vie et de travail de nos clients particuliers et entreprises. La recherche permanente de nouveaux concepts plus efficients et plus durables est notre priorité tout en maintenant notre exigence de qualité et d'insertion dans l'environnement urbain.

Pour notre activité de Foncière, nos axes prioritaires concernent l'amélioration continue de nos process d'exploitation autour de la certification BREEAM® In-Use et la maîtrise toujours plus accentuée de notre empreinte environnementale.

Ce plan d'action fédère les collaborateurs d'Altarea Cogedim pour encore faire progresser l'intégration des enjeux de développement durable dans nos activités, et améliorer la performance RSE du Groupe.

**Alain TARAVELLA**

# 5.1 CONTEXTE, GOUVERNANCE ET STRATÉGIE RSE

## 5.1.1 LE SECTEUR IMMOBILIER EN FRANCE

### 5.1.1.1 Empreinte environnementale, sociale et sociétale

Avec 43 % des consommations d'énergie, 21 % 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 réglementaire

#### 5.1.1.2.1 Le Grenelle de l'environnement

En 2009, le Grenelle de l'environnement définit les premiers objectifs concrets pour préparer les défis environnementaux, sociaux et sociétaux de demain. Les 57 articles portent sur l'énergie, le bâtiment, les transports, la biodiversité, la gouvernance et les risques pour l'environnement et la santé.

Pour l'activité de promotion et de foncière du Groupe, l'impact est triple.

**Améliorer la performance énergétique des bâtiments neufs**

Si la Réglementation Thermique RT 2012 a généralisé le niveau de performance énergétique Bâtiment Basse Consommation® (BBC®), 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, avec pour objectif de réduire les consommations énergétiques de 2012 à 2020. Le 31 octobre 2013, Altarea Cogedim a signé la Charte du Plan Bâtiment Durable présidé par Philippe Pelletier en présence de Cécile Duflot, Ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, et de Philippe Martin, Ministre de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie. Cette charte d'engagement volontaire regroupant investisseurs, grands utilisateurs et associations sectorielles, anticipe les objectifs et la méthodologie de réduction des consommations énergétiques, qui seront précisés dans le prochain décret.

**Renforcer la transparence extra-financière des entreprises**

En matière de publication d'information RSE, l'article 225 de la loi Grenelle II de juillet 2010 impose à certaines sociétés de publier des informations extra-financières dans leur document de référence et de les faire vérifier par un tiers indépendant. Ce document de référence doit « exposer les actions menées et les orientations prises pour prendre en compte les conséquences sociales et environnementales de leurs activités et remplir leurs engagements sociétaux en faveur du développement durable ». Le statut de société cotée sur un marché réglementé fait entrer Altareit, filiale d'Altarea Cogedim, dans le champ d'application de l'article 225 depuis son exercice 2012 pour l'ensemble de ses activités.

#### 5.1.1.2.2 La loi relative à la transition énergétique

En 2015, la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte devrait être validée. Elle permettra à la France de contribuer plus efficacement à la lutte contre le dérèglement climatique et de renforcer son indépendance énergétique en équilibrant mieux ses différentes sources d'approvisionnement. Cette loi fixera les grandes ambitions énergétiques pour le secteur du bâtiment et, en particulier, pour les immeubles existants. Ses exigences devraient être précisées ultérieurement par période de 10 ans pour des objectifs finaux définis à horizon 2050.

Par ailleurs, la loi Daddue et le décret du 4 décembre 2013 imposent à certaines entreprises de réaliser un audit énergétique sur leurs activités. Altarea Cogedim répondra à cette obligation dès 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 meilleurs 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.

Depuis 2011, sur l'ensemble de ses domaines d'activités, Altarea Cogedim, dont fait partie le groupe Altareit, 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 - 2018

Altarea Cogedim poursuivra en 2015 sa démarche continue de reporting, de maitrise et d'amélioration de son empreinte environnementale, sociétale et son action sociale.

Les impacts réglementaires du Grenelle de l'environnement (nouvelles réglementations thermiques, amélioration environnementale du parc immobilier tertiaire et transparence extra-financière des entreprises), ainsi que les exigences de la loi relative à la transition énergétique, sont intégrés dans les référentiels de reporting RSE, dans les systèmes de management de construction et d'exploitation et dans les plans d'actions du Groupe.

Suite à la réalisation de la première matrice de matérialité RSE d'Altarea Cogedim en 2013, le Groupe poursuivra son action autour de ses enjeux matériels sectoriels et stratégiques pour la période 2015 - 2018. Le suivi de son action, de ses indicateurs et de ses 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 regroupant la direction de la communication, les directions des ressources humaines d'Altarea et de Cogedim et les ressources internes (services généraux). Ce service est dirigé par Bruno Poulain, Directeur du développement durable, de la communication et des ressources humaines et supervisé par Jacques Galvani, Directeur délégué à la Présidence et membre du comité exécutif d'Altarea Cogedim.

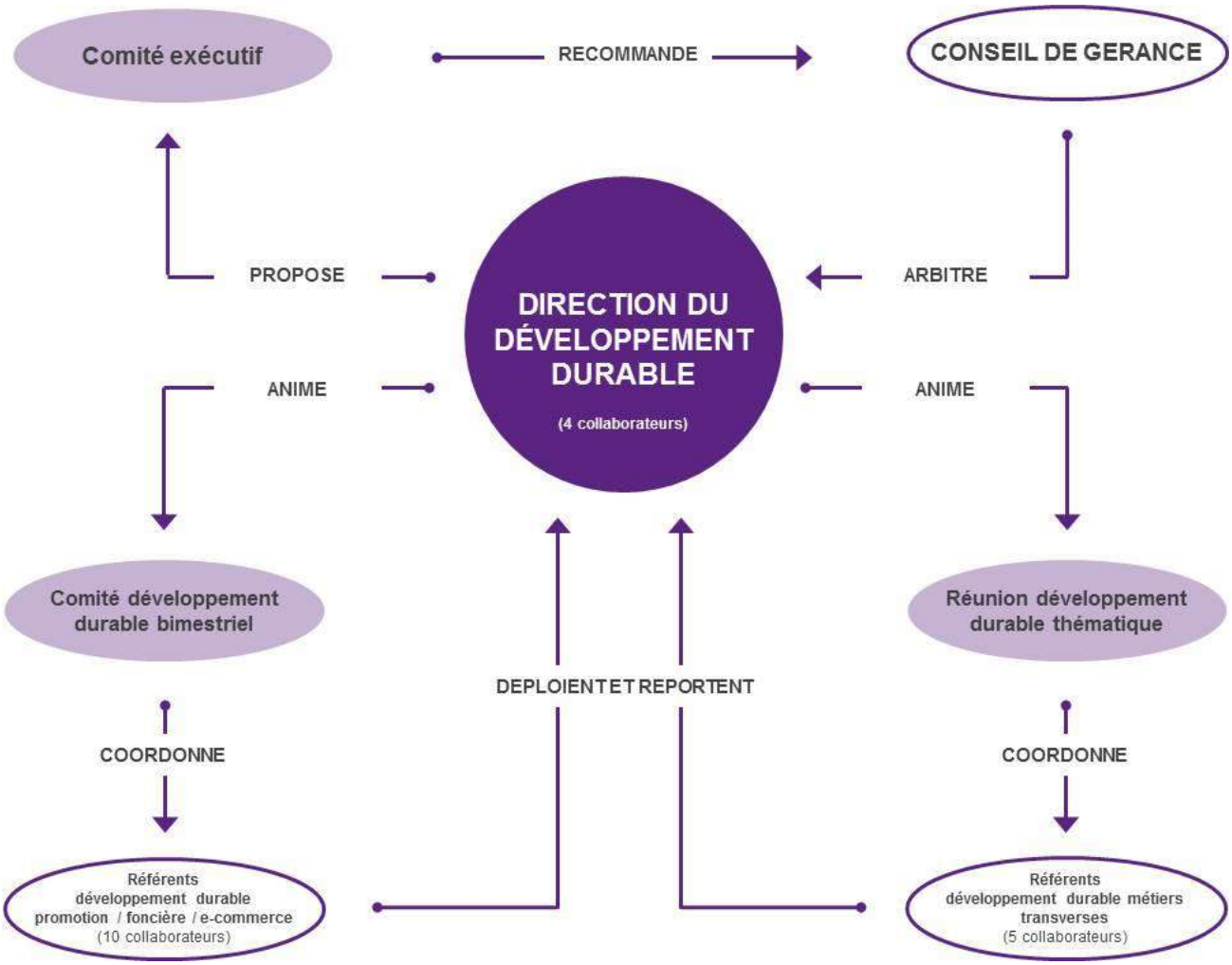
La direction du développement durable est désormais composée de quatre collaborateurs :

- Maxime Lanquetuit, directeur du développement durable en charge de l'ensemble de la démarche RSE pour les différents métiers et activités (mlanquetuit@altareacogedim.com) ;
- Flora Alter, ingénieure développement durable, en charge du reporting environnemental du patrimoine, des Bilans Carbone® exploitation, de la définition et du suivi des plans d'actions environnementaux pour l'activité de foncière (falter@altareacogedim.com) ;
- Romain Bourcier, ingénieur développement durable, en charge du reporting environnemental de l'activité de promotion, du suivi des certifications et des innovations RSE pour les nouveaux projets (rbourcier@altareacogedim.com) ;
- Cécilia Ribeyre - Winckler, chargée de communication et développement durable, responsabilisée sur les enjeux de communication interne, sur l'organisation de manifestations de développement durable et sur les innovations RSE de l'activité e-commerce (cribeyre@altareacogedim.com).

Cette direction conseille le conseil de gérance dans la définition de la stratégie de développement durable d'Altarea Cogedim par des réunions mensuelles et coordonne l'ensemble de la communication extra-financière du Groupe. Cette équipe s'appuie sur un réseau de référents développement durable composé de dix personnes qui représentent chaque activité du groupe dans le cadre du comité développement durable bimestriel. Par ailleurs, un grand nombre de réunions de travail est réalisé avec les référents sur des sujets plus spécifiques et plus opérationnels.

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.

**Organisation de la gouvernance RSE d'Altarea Cogedim**




Cette organisation permet de faire progresser significativement la démarche développement durable du Groupe grâce aux collaborateurs responsabilisés à 100% sur les enjeux RSE, tout en facilitant la remontée d'informations, le partage et le déploiement opérationnel dans les activités grâce au réseau transversal des référents.

La politique RSE d'Altarea Cogedim repose sur trois piliers que sont la pertinence, le partage et la soutenabilité, pour garantir un effort ambitieux mais équilibré de l'entreprise. Transversale par nature, la démarche de progrès du Groupe, baptisée Altagreen, permet de mutualiser les différents savoirs et compétences techniques de chaque activité du Groupe, de manière à faire progresser plus vite le niveau de maturité RSE de l'entreprise et sa performance extra-financière.

### 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. 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

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®) à l'ensemble de ses opérations en Île-de-France.

#### 5.1.2.2.2 Système de Management Environnemental (SME) promotion tertiaire

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.

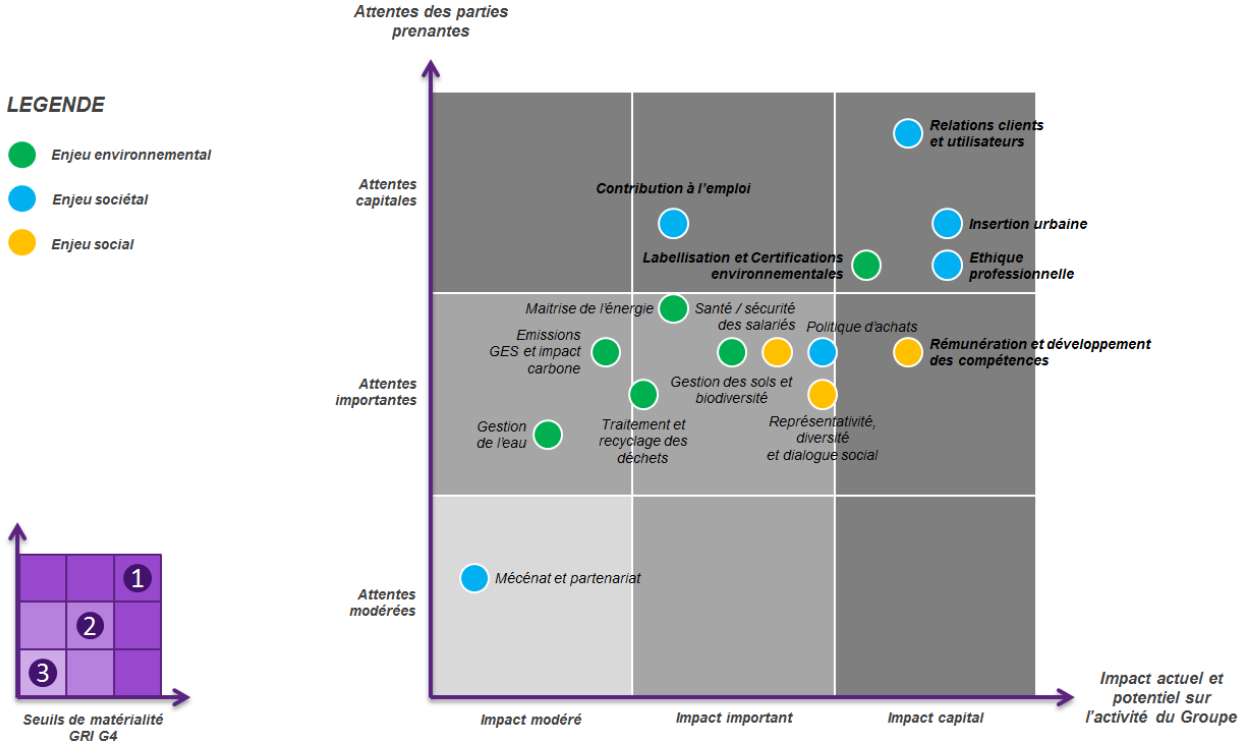
## 5.1.3 STRATÉGIE RSE

Le groupe Altarea Cogedim, de par sa taille, la croissance de ses effectifs et les attentes de ses parties prenantes, s'est engagé avec l'ensemble de la direction générale et du conseil de gérance 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, permet à Altarea Cogedim de définir les axes d'actions RSE prioritaires.

### 5.1.3.1 Matrice de matérialité RSE




### 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. La méthodologie de cotation des impacts et des attentes des parties prenantes se fonde sur l'analyse de chaque enjeu RSE, impliquant la direction génerale d'Altarea Cogedim avec l'appui d'un cabinet de conseil spécialisé, entre juin 2013 et février 2014.

Une première étape a permis de définir la méthode de travail à mettre en œuvre, et d'identifier les parties prenantes afin de garantir une réflexion transversale et partagée par la direction générale et la direction du développement durable.

Une seconde étape a permis de définir les enjeux RSE significatifs du Groupe, et de caractériser leurs impacts, risques et opportunités pour chacune des trois activités d'Altarea Cogedim (promotion, foncière, e-commerce).

Dans une troisième étape, la réalisation d'entretiens a permis de soumettre aux membres de la direction générale les enjeux RSE retenus et leurs impacts associés. Afin de garantir une réflexion multi-activités et transversale pour la cotation de chaque enjeu, ces entretiens ont systématiquement associé deux grands managers de la direction générale, un membre de la direction du développement durable et un consultant externe. 4 entretiens ont été menés et 8 membres de la direction générale ont été sollicités (hors conseil de gérance).

Enfin, la matrice de matérialité synthétisant les réflexions des grands managers, de la direction du développement durable et des référents développement durable a été présentée au conseil de gérance. L'ensemble des enjeux de la table de matérialité RSE définitive a été discuté individuellement et collectivement avec les membres du conseil de gérance, pour arbitrage et validation.

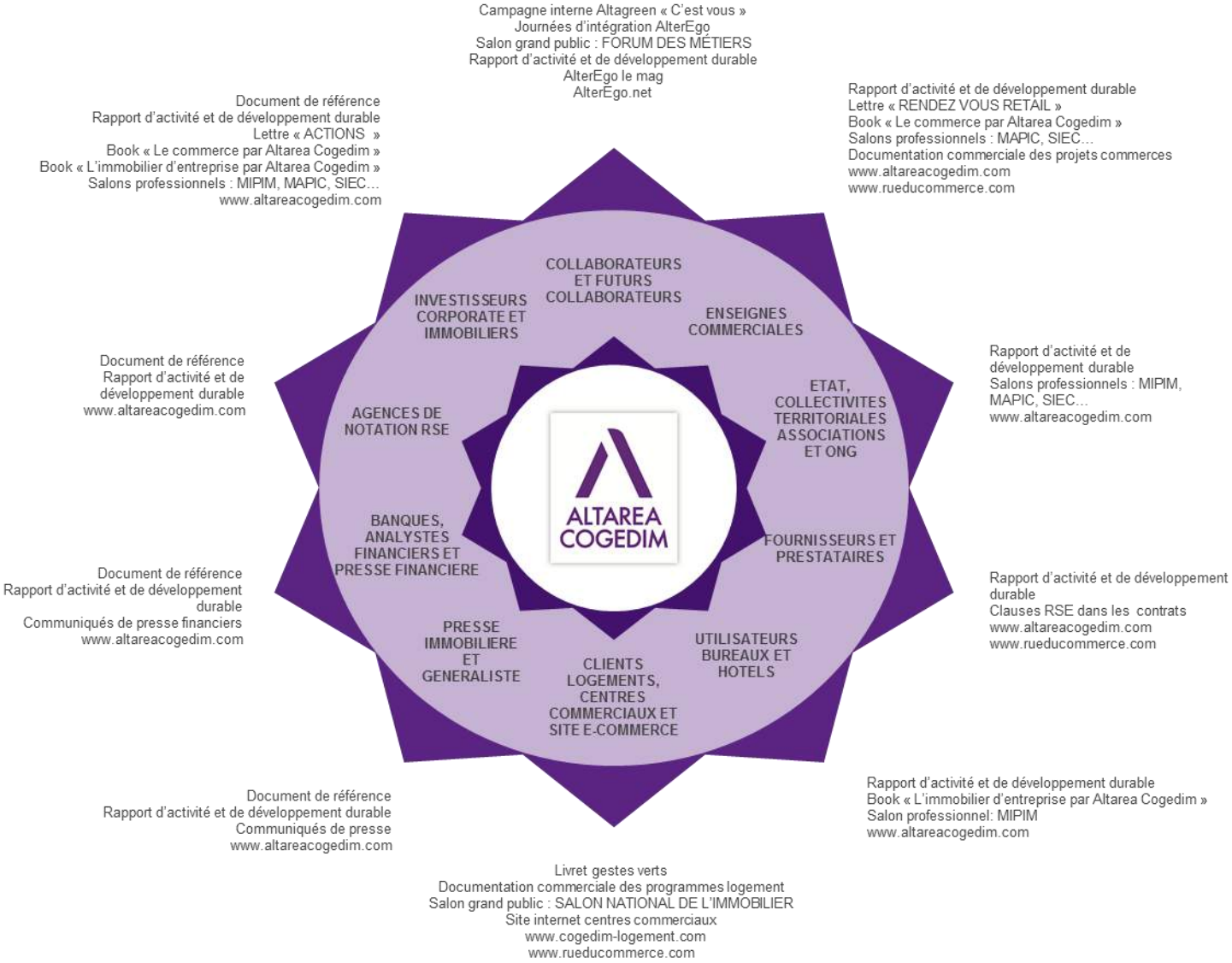
La matrice de matérialité telle qu'elle a été définie sert aujourd'hui au pilotage et au management des enjeux prioritaires. A titre d'exemple, le tableau de bord a été établi en fonction des enjeux prioritaires pour le Groupe. En 2014, le seuil de matérialité a été reprécisé autour des enjeux prioritaires pour le Groupe et ses parties prenantes.

### 5.1.3.3 Relation avec les parties prenantes

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 actionnariat 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.

**Cartographie des parties prenantes d'Altarea Cogedim**



Les parties prenantes présentées ci-dessus ont été identifiées et sélectionnées en fonction de leur pertinence et de leur importance au regard des activités d'Altarea Cogedim. Les types d'échanges et leur fréquence avec le Groupe sont décrits dans le tableau suivant :

| Parties prenantes | Thèmes et préoccupations clés | Mode de dialogue et fréquence |
|---|---|---|
| Collaborateurs et futurs collaborateurs | • Compétences et connaissances des collaborateurs<br>• Recrutement et évolution de carrière<br>• Sensibilisation au développement durable<br>• Dialogue social<br>• Bien-être au travail<br>• Prévention des discriminations, handicap | • Journées d'intégration AlterEgo (biannuelles)<br>• AlterEgo le mag (trimestriel)<br>• AlterEgo.net (mensuel)<br>• Rapport d'activité et de développement durable (annuel)<br>• Campagne interne Altagreen (annuelle) |
| Enseignes commerciales | • Partage de la stratégie RSE du Groupe<br>• Performance environnementale des centres commerciaux<br>• Impact environnemental des locaux preneurs | • Guide preneur (à la signature du bail)<br>• Réunion d'information environnementale (annuelle)<br>• Rapport d'activité et de développement durable (annuel) |
| Etat, collectivités territoriales, associations et ONG | • Développement économique<br>• Intégration des projets<br>• Transparence et confiance | • Réunions de travail (continues)<br>• Rapport d'activité et de développement durable (annuel)<br>• Réseaux sociaux (tweet quotidien) |
| Fournisseurs et prestataires | • Clauses sociales et environnementales des contrats<br>• Evaluation des prestations | • Rapport d'activité et de développement durable (annuel)<br>• Appels d'offre (continus)<br>• Outil d'évaluation interne (en fin de prestation) |
| Utilisateurs bureaux et hôtels | • Performance environnementale des projets<br>• Confort, Santé, Bien-être | • Réunions de travail (continues)<br>• Rapport d'activité et de développement durable (annuel) |
| Clients logements, centres commerciaux et site e-commerce | • Satisfaction client<br>• Performance environnementale des projets<br>• Confort, Santé, Bien-être<br>• Sécurité | • Livret gestes verts pour acquéreurs logement (à la livraison)<br>• Documentation commerciale des programmes logement<br>• Sites internet centres commerciaux<br>• www.cogedim-logement.com<br>• www.rueducommerce.com |
| Presse immobilière et généraliste | • Actualité du Groupe | • Document de référence (annuel)<br>• Rapport d'activité et de développement durable (annuel)<br>• Communiqués de presse (ponctuels)<br>• Réseaux sociaux (tweet quotidien)<br>• www.altareacogedim.com |
| Banques, analystes financiers et presse financière | • Transparence et éthique<br>• Performance financière<br>• Solidité et croissance | • Document de référence (annuel)<br>• Rapport d'activité et de développement durable (annuel)<br>• Communiqués de presse financiers (trimestriel)<br>• www.altareacogedim.com |
| Agences de notation RSE | • Transparence et éthique<br>• Performance extra-financière du Groupe | • Document de référence (annuel)<br>• Rapport d'activité et de développement durable (annuel)<br>• Questionnaires de notation extra-financière (annuels) |
| Investisseurs corporate et immobiliers | • Transparence et éthique<br>• Performance financière<br>• Solidité et croissance | • Document de référence (annuel)<br>• Rapport d'activité et de développement durable (annuel)<br>• www.altareacogedim.com |

## 5.1.3.4 Notations et distinctions RSE

### 5.1.3.4.1 Baromètre NOVETHIC

Dans le cadre de ses activités, Altarea Cogedim est évalué par le baromètre NOVETHIC depuis 2009 dans les classements des promoteurs et foncières. Le Groupe se voit classé, en 2014, dans la catégorie des entreprises les plus engagées. Depuis 4 ans, Altarea Cogedim a systématiquement atteint l'une des trois premières places dans les classements NOVETHIC.

### 5.1.3.4.2 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 a très significativement progressé dans ce classement en obtenant pour l'année 2014 :

- La note de 82% pour son patrimoine existant, soit la 9$^{e}$ position mondiale sur 637 groupes et fonds immobiliers (168$^{e}$ sur 543 en 2013), soit la 1$^{ère}$ position européenne sur 62 groupes cotés (19$^{e}$ sur 47 en 2013),

- Et la note de 90% pour ses nouveaux développements commerciaux, soit la 4e position mondiale sur 273 groupes et fonds immobiliers (9e sur 273 en 2013) pour les nouveaux développements commerciaux.

#### 5.1.3.4.3 Carbon Disclosure Project (CDP)

Egalement de manière volontaire, Altarea Cogedim a répondu en 2014 au CDP (Carbon Disclosure Project), classement international de référence sur les stratégies carbone des grandes sociétés. Pour cette seconde participation, le Groupe a progressé par rapport à 2013 en obtenant la note de 99% en transparence et la note B en performance, positionnant le Groupe à la 1ère place des foncières et des promoteurs immobiliers français.

#### 5.1.3.4.4 France Green Building Council (FRGBC)

En 2014, le Groupe a été distingué dans le cadre de la seconde édition des Trophées de France GBC en recevant le prix « Certification ».

### 5.1.3.5 Participation dans les organisations sectorielles

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.

En 2013, dans le cadre de la commission développement durable du CNCC, Altarea Cogedim a participé, avec 3 autres foncières commerces cotées, à l'élaboration du Guide de reporting RSE article 225-Grenelle 2. Ce guide propose des recommandations adaptées aux spécificités du reporting RSE pour l'industrie de centres commerciaux. Ces bonnes pratiques, compatibles avec les recommandations de l'EPRA, permettront à terme d'homogénéiser les méthodes de communication extra-financière et de vérification des informations publiées.

Par ailleurs, Altarea Cogedim est membre fondateur de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), association indépendante constituée d'acteurs privés et publics de l'immobilier tertiaire et qui a pour objet :

- de publier des indicateurs statistiques représentatifs de la performance énergétique et environnementale du parc tertiaire français ;
- de proposer aux membres de l'OID un benchmark de la performance énergétique et environnementale de leurs parcs immobiliers.

Le Groupe contribue significativement par ses données environnementales à la réalisation des indicateurs environnementaux annuels du Baromètre de la performance environnementale de l'OID pour la typologie « commerce périmètre bailleur ».

# 5.2 TABLEAU DE BORD ET PÉRIMÈTRES

## 5.2.1 TABLEAU DE BORD

| | | | Donnée de référence | 2014 | Evolution | Vérification EY 2014 | Couverture d'activité 2014 | GRI G4 CRESS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SOCIETAL | Relations clients et utilisateurs | | | | | | | |
| | Groupe | Indicateur satisfaction clients | | | | | | |
| | | Satisfaction des clients promotion | Indicateur qualitatif | | | ✓ | NA | PR 1<br>SO 9 |
| | | Taux de recommandation des clients e-commerce | 84,5% (2013) | 85,2% | + 0,8% | ✓ | 9,5% | PR 5 |
| | Insertion urbaine | | | | | | | |
| | Promotion | Part des surfaces ou du nombre de logements situées à moins de 500 mètres d'un réseau de transport | | | | | | |
| | | Bureaux et Hôtels | 100% (2013) | 94% | - 6,0% | ✓ | 100% | |
| | | Logements | 99% (2013) | 99% | + 0,0% | ✓ | 100% | |
| | Ethique professionnelle | | | | | | | |
| | Groupe | Formation et sensibilisation des salariés sur les notions associées à la corruption | | | | | | |
| | | Ensemble des salariés identifiés comme étant les plus exposés / à risque | Indicateur qualitatif | | | ✓ | NA | SO 4 |
| | | Généralisation de l'application d'une charte éthique à l'ensemble des activités du Groupe | | | | | | |
| | | E-commerce | Indicateur qualitatif | | | ✓ | NA | SO 4 |
| | Contribution à l'emploi | | | | | | | |
| | Groupe | Empreinte emploi du Groupe sur l'année | | | | | | |
| | | Nombre d'emplois indirects et induits supportés | NA | 9 713 | NA | ✓ | 100% | EC 8 |
| | Politique d'achats | | | | | | | |
| | Groupe | Démarche d'achats responsables | | | | | | |
| | | Poste achats de biens et services : promotion, foncière, e-commerce | Indicateur qualitatif | | | ✓ | NA | EN 32<br>EN 33<br>LA 14<br>LA 15<br>SO 9<br>SO 10<br>HR 10<br>HR 11 |
| | Mécénat et partenariat | | | | | | | |
| | Groupe | Montant alloué (€) | | | | | | |
| | | Montant alloué cumulé | 2 140 000 (2013) | 2 520 000 | + 18% | | 100% | EC 1 |

| Objectifs | Echéance | Tendance par rapport à l'objectif | Commentaire | En savoir plus | Niveau de matérialité |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| | | | | | |
| Logement : Audit du parcours d'achat client et des différents documents remis aux acquéreurs<br>Tertiaire : Maintenir les prestations de commissioning sur les nouvelles opérations tertiaires pour assurer une mise en service optimale des bâtiments | 2015<br><br>Continue | 😐 | Logement : Cet audit permettra d'analyser les différents moments forts dans le parcours d'achat : réservation, choix des options, visites, livraison...<br>Tertiaire : Le commissioning est systématique pour les nouvelles opérations de Bureaux | | Capital |
| Obtenir un taux de recommandation clients d'au moins 86% dans le cadre de l'amélioration continue de la relation client | continue | ☺ | Cet indicateur traduit le mieux l'expérience client puisqu'il a permis de mesurer la propension à recommander le site à des amis ou proches. Le taux de couverture en 2014 se base sur un échantillon représentatif de 114 574 réponses au questionnaire de satisfaction sur un total de 1 207 716 questionnaires envoyés. | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 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 | continue | ☺ | Les principaux cadres dirigeants ont été sensibilisés aux infractions concernant les manquements au devoir de probité, et ce principalement dans les relations avec la sphère publique, au travers de 3 sessions de formations délivrées en 2014 avec l'aide d'un cabinet d'avocats specialisé. | | Capital |
| | | | | | |
| Déployer un code de déontologie spécifique à l'activité de e-commerce | 2015 | 😐 | Travail en cours de réalisation. | | Capital |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Calculer annuellement l'empreinte emploi élargie pour l'ensemble des activités du Groupe<br>Renforcer la méthodologie pour conforter les différents périmètres | continue | 😐 | Méthodologie renforcée avec l'aide d'un cabinet de conseil pour quantifier les différentes strates d'emplois supportés sur le périmètre national. (Valeur 2012 : 11 729 emplois indirects supportés, périmètre et méthodologie différents) | | Capital |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Mettre en place une charte "Achats Responsables"<br>Structurer et systématiser une démarche d'évaluation des prestataires | 2016 | 😐 | Promotion : Intégration de clauses sociales et environnementales dans les marchés de travaux. Evaluation des compétences et de l'expérience des entreprises de travaux en matière de développement durable.<br>Contrats cadres nationaux passés en 2014 pour les missions d'AMO Environnement et de Sécurité, Protection de la santé, pour l'activité Logement.<br>Foncière : Généralisation de la charte et de l'annexe environnementales pour 100% des contrats des prestataires des sites inclus dans le périmètre de reporting.<br>E-commerce : Renforcement des clauses sociales et environnementales dans les contrats. | | Important |
| | | | | | |
| | | | | | |
| S'engager dans une démarche de mécénat alignée sur les convictions et les activités du Groupe | continue | ☺ | 2 résidences livrées en 2014 : la résidence intergénérationnelle de Grace, et la résidence Château-Gagneur à Gex | | Modéré |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SOCIAL | | **Représentativité, diversité, dialogue social** | | | | | | | |
| | Groupe | **Collaborateurs** | | | | | | | |
| | | Effectif total | 1 286 (2013) | 1 298 | + 0,9% | ✓ | 100% | G4-10 | |
| | | **Egalité Homme / Femme** | | | | | | | |
| | | Nombre de femmes dans les instances dirigeantes | 24 (2013) | 41 | + 71% | ✓ | 100% | LA 12 | |
| | | **Handicap** | | | | | | | |
| | | Nombre de salariés déclarés en situation de handicap | 1 (2010) | 3 | NP | ✓ | 100% | LA 12 | |
| | | **Rémunération et développement des compétences** | | | | | | | |
| | Groupe | **Formations (heures/collaborateur)** | | | | | | | |
| | | Nombre d'heures de formation sur l'effectif moyen | 8,5 (2013) | 8,5 | + 0,0% | ✓ | 100% | LA 9 | |
| | | **Santé et sécurité des salariés** | | | | | | | |
| | Groupe | **Absentéisme** | | | | | | | |
| | | Taux d'absentéisme global hors maternité/paternité/autres causes | 3,3% (2013) | 3,4% | + 3,0% | ✓ | 100% | LA 6 | |
| ENVIRONNEMENT | | **Labellisations et certifications environnementales** | | | | | | | |
| | Promotion | **Part des surfaces ou du nombre de logements certifiés ou en cours de certification environnementale** | | | | | | | |
| | | Bureaux et Hôtels | 97% (2013) | 97% | + 0,0% | ✓ | 100% | | |
| | | Logements | 68% (2013) | 53% | - 22,1% | ✓ | 100% | | |
| | | **Maîtrise de l'énergie** | | | | | | | |
| | Promotion | **Part des surfaces ou du nombre de logements dépassant les exigences énergétiques de la réglementation thermique applicable à chaque opération (RT 2005 / RT 2012)** | | | | | | | |
| | | Bureaux et Hôtels | 91% (2013) | 92% | + 1,1% | ✓ | 100% | | |
| | | Logements | 89% (2013) | 61% | - 31,5% | ✓ | 100% | | |
| | | **Emissions de gaz à effet de serre et impact carbone** | | | | | | | |
| | Groupe | **Bilan Carbone®** scopes 1,2,3 (tCO2e/collaborateur) | | | | | | | |
| | | Promotion, Foncière, E-commerce, Corporate | 555 (2012) | 539 | - 2,9% | | 100% | EN 18 | |
| | | * Sauf impossibilité technique ou décision contraire de l'investisseur | | | | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Accompagner la croissance du Groupe | continue | ☺ | Une croissance 2014 maîtrisée et pérenne avec 95% du personnel en CDI, comme en 2013. | | Important |
| Augmenter la part de femmes au sein des instances de direction | continue | ☹ | Progression de la part des femmes dans le Comité des managers (28% en 2014 contre 24% en 2013). | | Important |
| Doubler le nombre de travailleurs en situation de handicap | 2017 | 😐 | Mise en place d'un plan d'actions comportant 3 axes : sous-traitance, maintien dans l'emploi et recrutement de personnes en situation de handicap. | | Important |
| Augmenter la part de formation "métiers" | continue | 😐 | Très bonne optimisation de l'investissement formation avec 38% de bénéficiaires supplémentaires entre 2013 et 2014. | | Capital |
| Mise en place d'un programme de sensibilisation aux risques psychosociaux | 2016 | 😐 | Réunions de sensibilisation du management aux risques psychosociaux et renforcement des indicateurs de suivi de l'absentéisme via des outils de reporting fiabilisés. | | Important |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Certifier 100% des nouveaux projets bureaux NF Bâtiment tertiaire - Démarche HQE® niveau "Excellent" et BREEAM® niveau "Very Good" a minima*<br>Certifier 100% des nouveaux projets hôtels NF Bâtiment tertiaire - Démarche HQE® ou BREEAM® niveau "Very Good" a minima* | continue | ☺ | Excellent niveau de certification sur les nouveaux projets bureaux et hôtels. | | Capital |
| Certifier 100% des nouveaux projets logements NF Logement en régions<br>Certifier 100% des nouveaux projets logements NF Logement - Démarche HQE® en Ile de France | continue | ☹ | Baisse du taux d'opérations certifiées en Régions, entrainant une baisse du taux national. Bon niveau de certification néanmoins. | | Capital |
| Développer l'ensemble des projets de Bureaux conformes au niveau de performance énergétique HPE 2012 (RT 2012 - 10%) a minima | 2015 | ☺ | Très bon niveau de performance énergétique des nouvelles opérations entrées dans le périmètre. Les opérations soumises à la RT2012 sont toutes a minima HPE. Première opération BEPOS initiée en 2014. | | Important |
| Réalisation d'opérations pilotes d'un niveau de performance énergétique HPE 2012, THPE 2012 et Effinergie+ | 2015 | 😐 | Baisse mécanique des opérations dépassant les exigences réglementaires, liée à la généralisation de la RT2012 pour les nouvelles opérations. Réalisation d'opérations HPE 2012, THPE 2012 et Effinergie + | | Important |
| Réaliser le Bilan Carbone® scopes 1,2,3 de l'ensemble des activités du Groupe.<br>Réalisation systématique d'un Bilan Carbone® construction (scope 1,2,3) pour toutes les nouvelles opérations d'une surface supérieure à 10,000 m2.<br>Réalisation de 5 Bilans Carbone® construction (scope 1,2,3) correspondant aux 5 gammes des nouveaux projets de logement. | continue | ☺ | Photographie 2014 consolidée, et définition de plans d'actions ciblés (Bilan Carbone® construction, diminution de l'impact transports des projets et du patrimoine, réduction des émissions CO2 liées aux consommations d'énergie du Patrimoine...) | | Important |

## 5.2.2 PERIMETRES DE REPORTING ET REFERENTIELS

Souhaitant mesurer l'ensemble des impacts societaux, 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, le Groupe base son reporting sur les principaux référentiels et indicateurs nationaux et internationaux (GRI G4 CRESS, EPRA, etc…) afin de permettre une comparaison facilitée des données.

### 5.2.2.1 Exhaustivité des périmètres de reporting et référentiels utilisés

Le reporting couvre la quasi-totalité de l'activité économique de promotion et de foncière d'Altarea Cogedim, ainsi que de son siège social. Compte tenu des caractéristiques de l'activité e-commerce, RueduCommerce bénéficie exclusivement d'un reporting social complet. 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**

| | CORPORATE | PROMOTION | | | FONCIERE | SOCIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| REFERENTIEL | GRI CRESS | Définition interne (chapitre « Méthodologie et Tableaux d'indicateurs) | | | GRI CRESS Recommandations EPRA | GRI CRESS |
| PERIODE | 1er septembre année N-1 31 août année N | 1er janvier année N - 31 décembre année N | | | 1er janvier année N 31 décembre année N | 1er janvier année N 31 décembre année N |
| PERIMETRE D'ACTIVITE | SIEGE SOCIAL 9 631 m² utile | LOGEMENT 240 opérations 19 988 logements | BUREAUX & HOTELS 23 opérations 394 869 m² HON ou SDP | COMMERCE 8 opérations 342 852 m² HON ou SDP | COMMERCE 598 489 m² GLA | GROUPE (Promotion, Foncière, E-commerce) 1 298 collaborateurs |
| COUVERTURE DU REPORTING | 100 % | 100 % | 100 % | 100 % | 86,7% (en surface) 92,2% (en valeur) | 100 % |

#### 5.2.2.1.1 Conformité du reporting aux référentiels nationaux et internationaux

Dans une volonté de transparence et de manière à pérenniser le processus de reporting environnemental, Altarea Cogedim s'est basé sur le Guide sectoriel de reporting RSE du CNCC (Conseil National des Centres Commerciaux) pour construire ses référentiels internes de reporting et sa communication extra-financière.

Le guide CNCC, publié le 9 juillet 2013, établit les recommandations de reporting adaptées au secteur des centres commerciaux, suite à la publication de l'article 225 de la loi Grenelle 2 encadrant la communication extra-financière des sociétés. Ces recommandations sont parfaitement compatibles avec les « Best Practices Recommandation on Sustainability Reporting » de l'European Public Real Estate Association (EPRA), parues en Septembre 2011 et au supplément sectoriel GRI G4 CRESS (Construction & Real Estate Sector Supplement).

#### 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 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. 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.

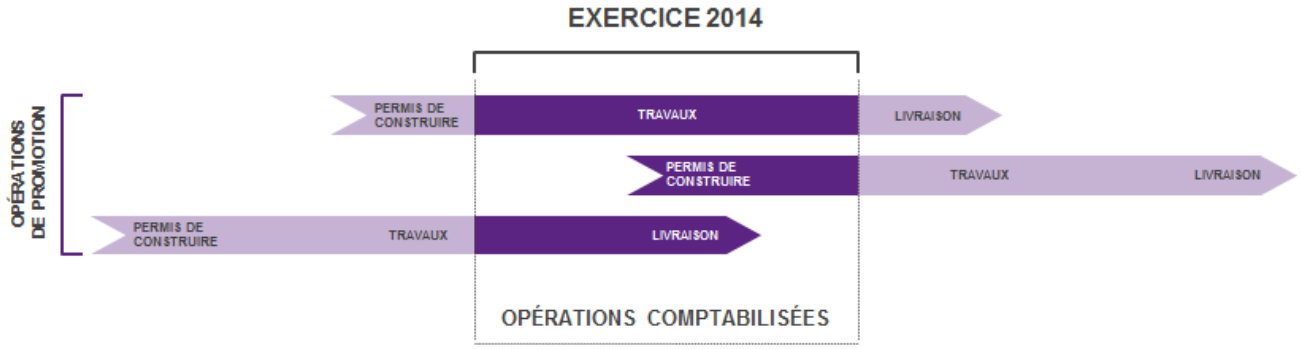
#### 5.2.2.2.2 Précisions sur le périmètre de reporting pour l'activité promotion (nouveaux développements)

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. De ce fait, le Groupe a exclu d'établir des indicateurs basés uniquement sur les opérations engagées ou les opérations livrées, car dans les deux cas, ils ne donnent qu'une information partielle de la production du promoteur et n'intègrent pas l'ensemble des opérations (en particulier les opérations en cours de réalisation non engagées et non livrées dans l'année).

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. Dans cette continuité, il a semblé pertinent de pouvoir refléter l'ensemble de ces projets dans un même indicateur parfaitement conforme et comparable à l'activité opérationnelle et financière de l'activité de promotion. C'est pourquoi 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 afin de conserver un reporting RSE basé sur la totalité des nouveaux développements d'Altarea Cogedim

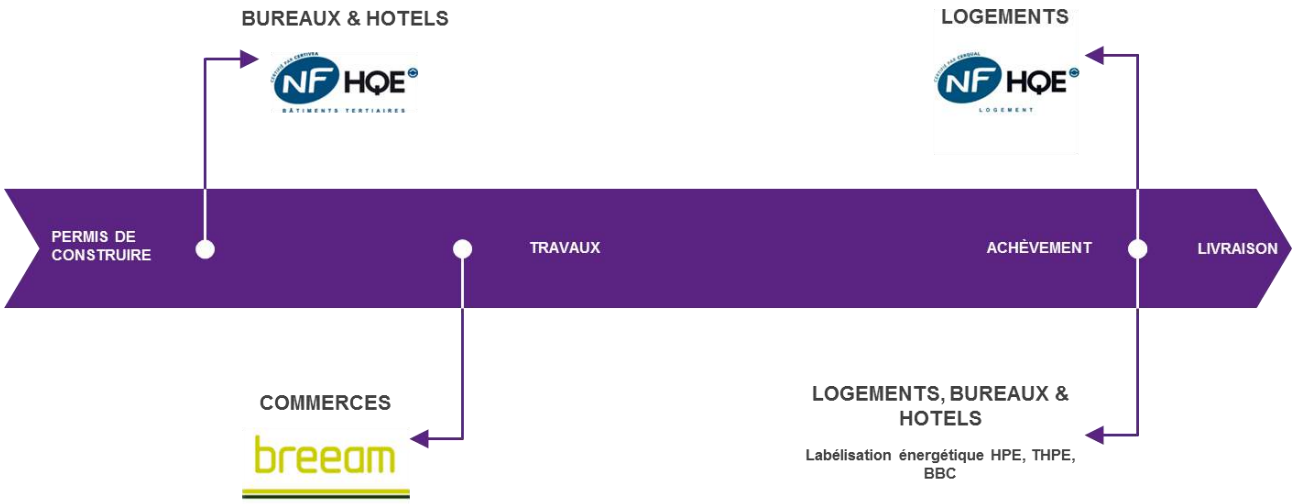
**Méthode de prise en compte des nouveaux développements dans le périmètre de reporting**




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, c'est pourquoi elles sont précisées dans le schéma ci-après.

**Dates clés d'obtention de la certification environnementale / labellisation énergétique par typologie d'actif**




# 5.3 PERFORMANCE SOCIÉTALE

## 5.3.1 RELATIONS CLIENTS ET UTILISATEURS

### 5.3.1.1 Satisfaction client

#### 5.3.1.1.1 Satisfaction client activité Promotion logement

En 2010, les standards de qualité qui existaient pour la ligne de produits haut de gamme ont été généralisés au milieu et à l'entrée de gamme. La démarche qualité livraison intervient dès la réunion de programmation et se prolonge après la remise des clés au client. Des audits qualité sont effectués au moment du dossier de consultation des entreprises (DCE) afin de veiller à la qualité du logement. Ces audits intègrent des visites pendant la phase exécution et ce jusqu'à la livraison. Le responsable qualité met en place avec le responsable de programmes la gestion des levées de réserves et ce jusqu'à la passation du dossier au SAV après la levée de 80% des réserves. Le responsable SAV s'assure de la conformité des appartements livrés, durant les périodes de garantie, et jusqu'à l'expiration de la décennale.

Le service Qualité SAV conseille les différents intervenants, en phase de conception et de réalisation des programmes (informations sur les sinistres, solutions techniques). Il est le garant d'un accompagnement personnalisé de l'acquéreur, en assurant la communication de ses demandes aux responsables de l'ouvrage, et du suivi des interventions des prestataires après la livraison.

En parallèle, dans toutes les opérations de logements (hors résidences services), le service attachés de clientèle intervient dans la mission d'accompagnement des acquéreurs du contrat de réservation jusqu'à la livraison, (TMA structurels, catalogue d'options, choix, TMA de décoration ou catalogue d'options, visite de cloisonnement, pré-livraison, livraison) sous la responsabilité du responsable de programmes. Cela permet à l'acquéreur d'avoir un interlocuteur privilégié. Concrètement, l'attaché de clientèle gère, coordonne et contrôle la personnalisation des appartements (modifications de plans, choix des revêtements…). Dans un premier temps, un courrier d'information de présentation de l'équipe est envoyé au client. Au lendemain de la signature, le client reçoit le guide de l'acquéreur qui a pour but de répondre aux principales questions qu'il pourrait se poser pendant la durée de construction de son appartement telles que la marche à suivre pour les demandes de travaux modificatifs, les modalités de paiement de l'appartement, le déroulement du chantier, la livraison…

Un poste d'assistante service attachés de clientèle a par ailleurs été créé en 2013 afin d'assurer une permanence téléphonique auprès des acquéreurs et répondre à leurs demandes plus rapidement. Afin d'instaurer un dialogue régulier avec l'acquéreur pour plus de transparence, des rendez-vous sont organisés au moment du choix des prestations, de la visite de cloisonnement jusqu'à la livraison avec la remise des clés.

#### 5.3.1.1.2 Satisfaction client activité E-Commerce

Dans le cadre de sa démarche d'amélioration continue, Rue du Commerce utilise l'avis du client comme un levier d'analyse de la satisfaction client sur son expérience d'achat.

Ainsi, l'enquête réalisée par e-mail auprès de tous les clients de Rue du Commerce permet de :

- Mesurer les dysfonctionnements rencontrés au cours du parcours d'achat ;
- Contrôler l'efficacité des améliorations mises en œuvre ;

via une analyse hebdomadaire et mensuelle d'indicateurs clés de performance.

Le taux de recommandation est l'indicateur qui traduit le mieux l'expérience d'un client puisqu'il permet de mesurer son attachement à la marque en qualifiant sa propension à recommander le site à des amis ou à sa famille. Ce taux de recommandation est un indicateur global, témoin de la satisfaction du client tout au long de son expérience avec Rue du Commerce. L'objectif est fixé à 86% de réponses positives, et le résultat sur l'année 2014 est de 85,2%.

Afin d'atteindre l'objectif fixé pour cet indicateur, un plan d'actions visant l'amélioration de la satisfaction clients a été mis en place au sein de la direction clients et opérations sur des thématiques telles que le suivi commande / Livraison, le traitement des réclamations, le traitement des retours.

De plus, pour assurer une prise en charge des clients dès la commande jusqu'au retour d'un produit, des équipes de conseillers clients répondent aux questions des consommateurs 6 jours sur 7 de 8h à 20h. Ces équipes sont disponibles par téléphone, mail, chat, réseaux sociaux ou directement par l'intermédiaire de l'espace client. Des plans de formation et des outils de « knowledge management » garantissent la qualité de la réponse apportée.

Dans le cadre de la garantie « satisfait ou remboursé », RueduCommerce offre un délai de rétractation de 15 jours, deux fois supérieur au délai légal de 7 jours. Les retours représentent environ 3% des produits envoyés. Tout au long de leur parcours, les produits font l'objet d'un suivi informatique. Les produits défectueux sont retournés aux fournisseurs, dans le cadre de la garantie légale, pour réparation ou remplacement.

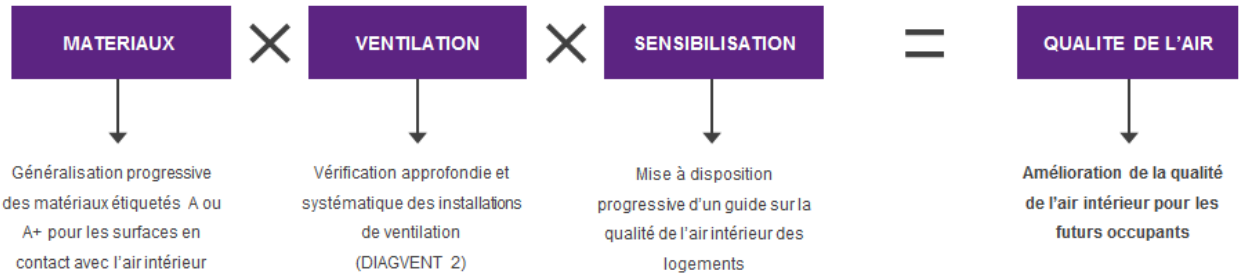
### 5.3.1.2 Confort d'usage et qualités sanitaires activité promotion

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 plus de 98% de ses opérations tertiaires (commerce, bureau et hôtel) et 53% 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**




En 2015, le Groupe lancera une série d'opérations pilotes qui permettront de comparer les bénéfices de solutions innovantes (matériaux, systèmes de ventilation) par rapport aux solutions traditionnelles en termes de qualité de l'air.

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 Mercedes Benz France, certifié BREEAM® « Excellent » et NF Démarche HQE® « Excellent », et livré en 2014, Altarea Cogedim a souhaité renforcer ses exigences de confort pour le futur utilisateur :

- les espaces de bureaux de Mercedes Benz France ont un renouvellement d'air de 40 $m^3$/h/personne et des sondes de CO2 sont installées dans tous les espaces à haute densité d'occupation. Il en est de même pour le hall et la salle de conférences ;
- pour assurer un balayage optimal de l'air intérieur dans les espaces, des études antérieures en laboratoire ont été réalisées afin de déterminer la position optimale des terminaux dans les bureaux ;
- 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.

Pour ses nouvelles opérations de Commerce, Altarea Cogedim associe ses preneurs dans la recherche d'une qualité de l'air améliorée dans ses centres commerciaux. Ainsi en 2014, 78% (en surface) des projets en développement, soit 267 972 m², ont imposé aux enseignes par l'intermédiaire d'un bail vert des exigences sur les qualités sanitaires des produits d'aménagement mis en œuvre.

#### 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 protections 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®.

Ainsi, 88% (en surface) des projets Commerce en développement, soit 301 738 m², ont fait l'objet de simulations thermiques dynamiques de confort, qui ont révélé des conditions de confort favorables selon les critères de la certification 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, en cours de certification NF Démarche HQE® « Excellent » et BREEAM® « Excellent », 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 sorte 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'usager 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.

A titre d'exemple 87% (en surface) des projets Commerce en développement, soit 297 105 m², ont fait l'objet d'une étude acoustique intérieure permettant d'évaluer le niveau de bruit ambiant et l'isolation phonique entre les espaces.

#### 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 Nework 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.

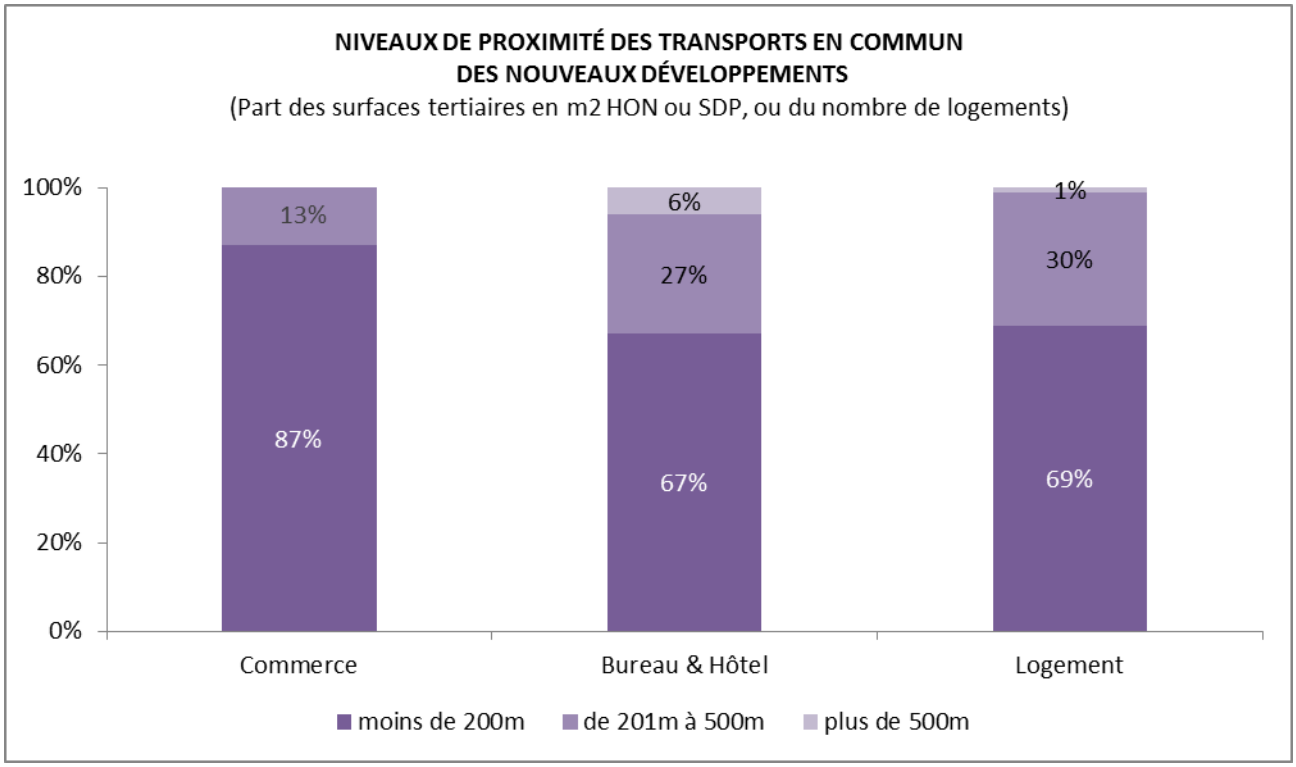
## 5.3.2 INSERTION URBAINE

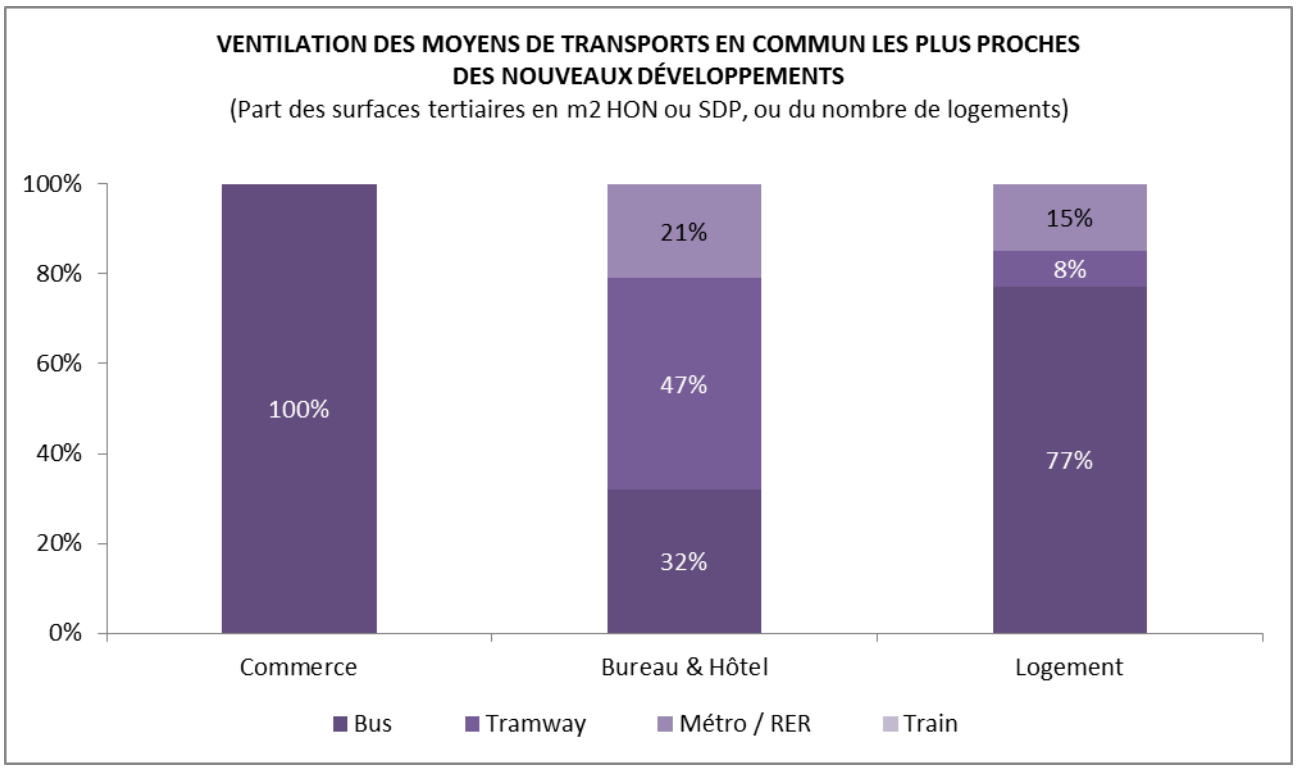
Profitant de son positionnement d'opérateur réalisant des immeubles de commerces, de bureaux, de logements et d'hôtels, Altarea Cogedim est convaincu de l'importance d'insérer ses projets architecturalement, de manière harmonieuse dans leur environnement et de connecter les différents lieux de vie entre 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.






Les projets Commerce obtiennent de plus une excellente évaluation sur la partie « Transports » de la certification BREEAM®. En effet la note moyenne (pondérée surface) pour les projets du Groupe (342 852 m² soit 100% des surfaces Commerce) s'élève à 71%. Ce score élevé traduit les qualités des nouveaux développements du Groupe en termes de :

- Proximité et fréquence des réseaux de transports en commun ;
- Informations en temps réel sur le passage des transports en commun et sur les conditions de circulation ;
- Proximité aux services élémentaires (école, pharmacie, distributeur automatique, poste, …) ;
- Modes de transports alternatifs (co-voiturage, infrastructures piétonnes et cyclistes, bornes de recharges pour véhicules électriques, …).

#### 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, celle-ci doit 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 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 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.

La charte éthique de la société RueduCommerce, dont l'activité est spécifique, est à l'étude et devrait être déployée sur ce périmètre d'activité en 2015.

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 d'Altarea Cogedim et la politique de rémunération de celle-ci 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, …). Il apparaît de ce fait, au regard de l'actualisation de la cartographie des risques du Groupe réalisée en 2013, que le risque de fraude est limité compte tenu de ses activités et de son organisation.

Par ailleurs, depuis 2012, dans le cadre du renforcement des procédures du Groupe, 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 réalisées 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 en 2014 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.

## 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 termes d'emploi et de développement local. Avec des activités de promotion, de foncière et de e-commerce quasi exclusivement exercées sur le territoire français, le Groupe innove en développant des indicateurs quantitatifs pour mesurer annuellement son empreinte emploi élargie supportée en France, dans le cadre de son activité de propriétaire et gestionnaire de centres commerciaux hérbergeant des enseignes, et de ses achats de biens et services.

**L'empreinte emploi supportée par Altarea Cogedim**

La stratégie de diversification d'Altarea Cogedim dans les secteurs de la promotion immobilière et dans celui du e-commerce place le Groupe dans une position privilégiée d'important commanditaire de biens et de services. Cette spécificité fait profiter Altarea Cogedim d'un ratio collaborateurs directs / indirects bien supérieur à celui d'un groupe centré exclusivement sur une activité de foncière.

Grâce à une démarche initiée en 2013 et approfondie en 2014, Altarea Cogedim quantifie son empreinte emploi élargie sur le territoire national.

**Les emplois indirects**

Les emplois indirects d'Altarea Cogedim sont les emplois supportés directement par les achats de biens et de services des différentes entités du groupe.

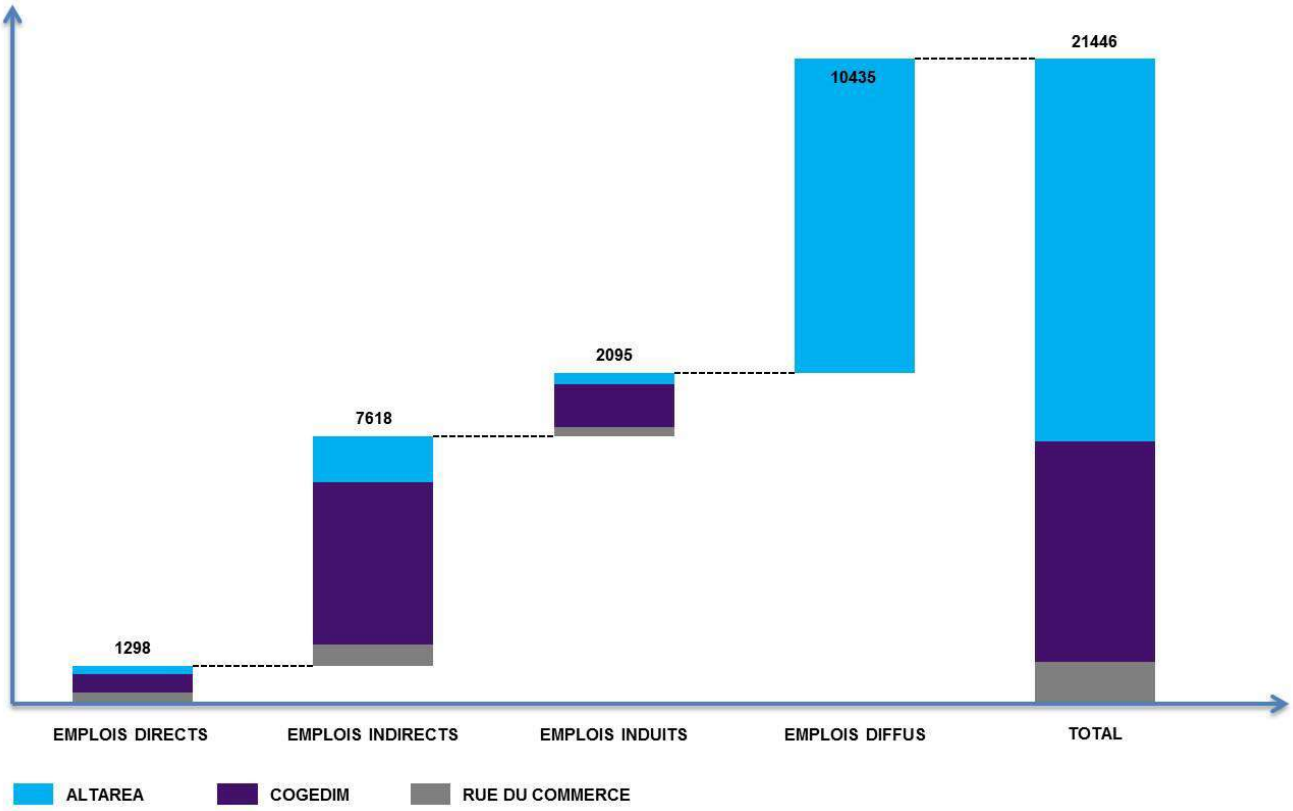
**Les emplois induits**

Les emplois induits sont les emplois générés par la consommation des employés directs et indirects en France.

**Les emplois diffus**

Les emplois diffus sont les emplois hébergés (locataires) dans les centres commerciaux possédés et gérés par Altarea Cogedim.

**Empreinte emploi du Groupe Altarea Cogedim**




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.

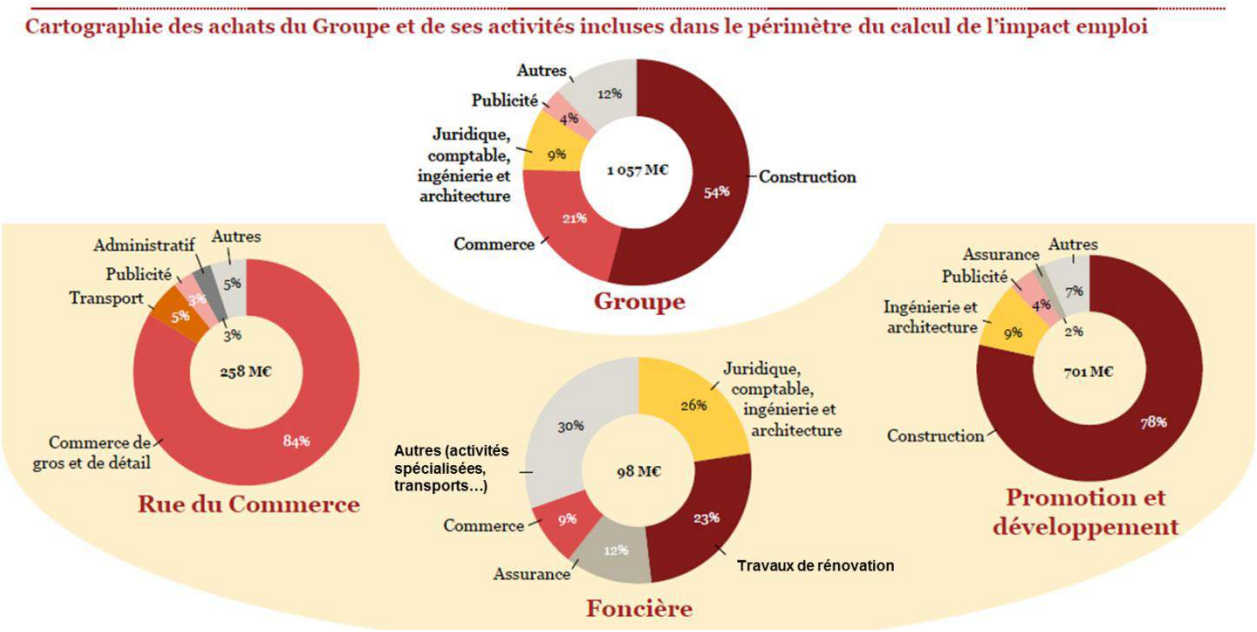
Cette démarche a été doublement développée dans le cadre du centre commercial régional Qwartz à Villeneuve-la-Garenne. D'une part, les marchés de travaux ont été attribués sous condition d'emploi direct, ou via sous-traitance, de travailleurs locaux. D'autre part, un objectif de 50% d'emplois locaux créés par les futures enseignes du centre commercial a été fixé par le Groupe, en concertation avec la Ville de Villeneuve-la-Garenne. Pour faciliter les démarches de recrutement, une plate-forme mettant en relation les demandeurs d'emploi et les enseignes a été créée.

Pour l'opération de construction de l'éco-quartier mixte des Docks à Saint-Ouen (93), des clauses insérées dans les contrats des entreprises encouragent l'emploi de personnes en insertion à hauteur de 6 % minimum des heures travaillées, ce qui représente l'équivalent de 7 000 heures d'insertion durant la construction du projet.

## 5.3.5 POLITIQUE D'ACHATS

### 5.3.5.1 Politique d'achats et fournisseurs Groupe

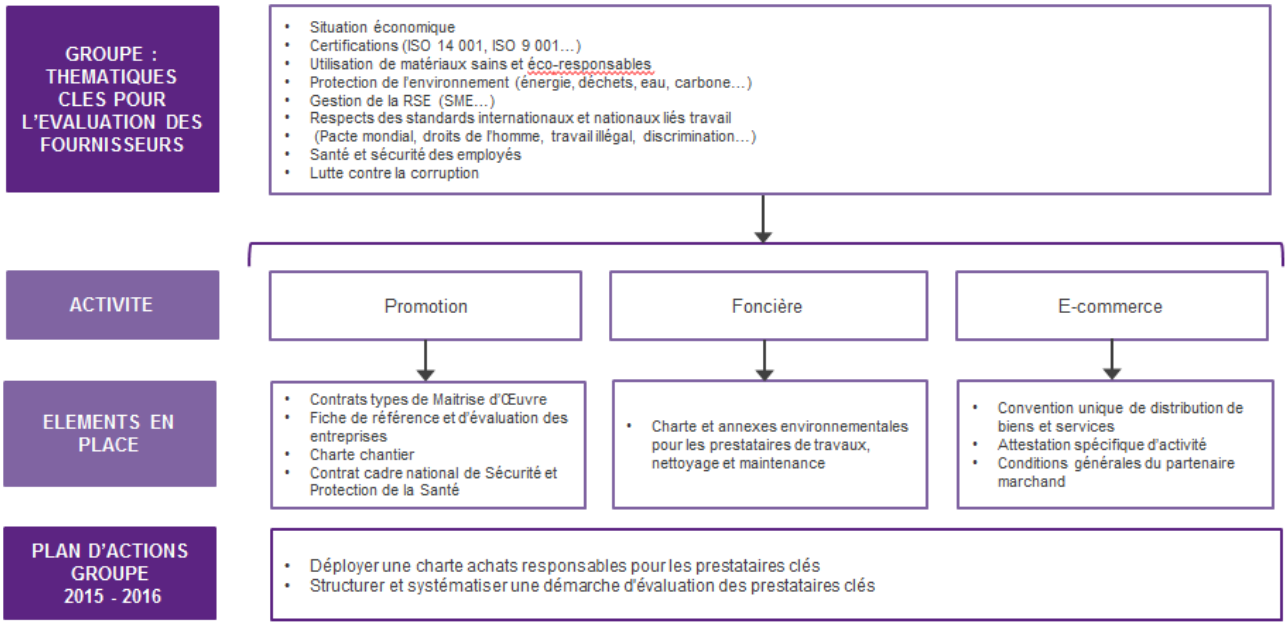
Le montant des achats de biens et services du Groupe s'eleve à 1 057 M€. Ce montant se répartit comme suit, entre les activités de e-commerce, de foncière et de promotion.




Les achats du Groupe ont donc 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.

Pour cela, Altarea Cogedim a établi en 2014 la cartographie détaillée présentée ci-dessus, et mène une réflexion d'ensemble pour développer des supports améliorant la politique d'achats avec les prestataires.

**Politique d'achats du Groupe**



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.

Pour aller plus loin dans la démarche, Altarea Cogedim déploiera en 2015 et 2016 une « charte achats responsables », et développera une méthodologie de sélection et d'évaluation RSE de ses prestataires clés.

### 5.3.5.2 Politique d'achats et fournisseurs activité Promotion

Altarea Cogedim a dépensé 701 millions d'euros en marchés de travaux et prestations d'architecture et d'ingénierie, soit 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, Bureaux d'études techniques et Maîtres d'œuvre d'exécution). Ces contrats, ainsi que leurs annexes, sont applicables pour 100% des 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. Une clause en faveur de l'emploi de proximité est également systématiquement intégrée aux marchés de travaux pour l'activité Commerce. 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 sera mise en œuvre pour 100% des nouvelles opérations Logement et Bureau dès la mi-2015.

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.

#### 5.3.5.3 Politique d'achat et fournisseurs activité e-commerce

Les relations commerciales entre fournisseurs / marchands et Rue du Commerce sont formalisées par les documents suivants :

- convention unique de distribution de biens et services ;
- attestation spécifique d'activité ;
- conditions générales du partenaire marchand.

À travers ces documents contractuels, le fournisseur / marchand s'engage à :

- respecter la conformité des produits face à la réglementation en vigueur (conformité CE…) ;
- respecter les conditions de travail des collaborateurs (travail dissimulé, marchandage…) ;
- respecter les normes environnementales (collecte des déchets…) ;
- se soumettre à l'ensemble de la réglementation nationale et communautaire applicable et à des réglementations propres à la commercialisation sur Internet.

Rue du Commerce est sensible à ce qu'une grande majorité de fournisseurs s'engage dans une politique environnementale au travers de leur charte Groupe, par exemple le « Système de Management Environnement » de Canon France ou encore la politique de gestion verte « Planet First » de Samsung.

En 2013, Rue du Commerce a enrichi la convention unique de distribution de biens et services entre la société et les fournisseurs high-tech afin de renforcer l'engagement de ces derniers à la démarche RSE de l'entreprise (ajout d'éléments dans les clauses existantes, ajout d'annexes à la convention…) sur les thèmes suivants : respect de la législation sociale, fiscale, environnementale, les Droits de l'Homme ainsi que les règles de sécurité et d'hygiène, lutte contre le travail clandestin.

## 5.3.6 MÉCÉNAT ET PARTENARIAT

Altarea Cogedim est engagé depuis 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 2014 un investissement financier global de 2,52 millions d'euros sur les 6 dernières années, principalement réparti de la manière suivante :

- contribution au financement de 8 résidences sociales ou intergénérationnelles (dont 4 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.

La troisième convention triennale a été signée en novembre 2013 sur les mêmes bases, confirmant l'engagement à long terme du Groupe avec Habitat et Humanisme en faveur de la réinsertion par le logement.

En 2014, deux résidences ont été livrées, pour lesquelles le soutien financier d'Altarea Cogedim a été déterminant : la résidence intergénérationnelle de Grasse et la résidence Château-Gagneur à Gex.

# 5.4 PERFORMANCE SOCIALE

## 5.4.1 REPRESENTATIVITE, DIVERSITE ET DIALOGUE SOCIAL

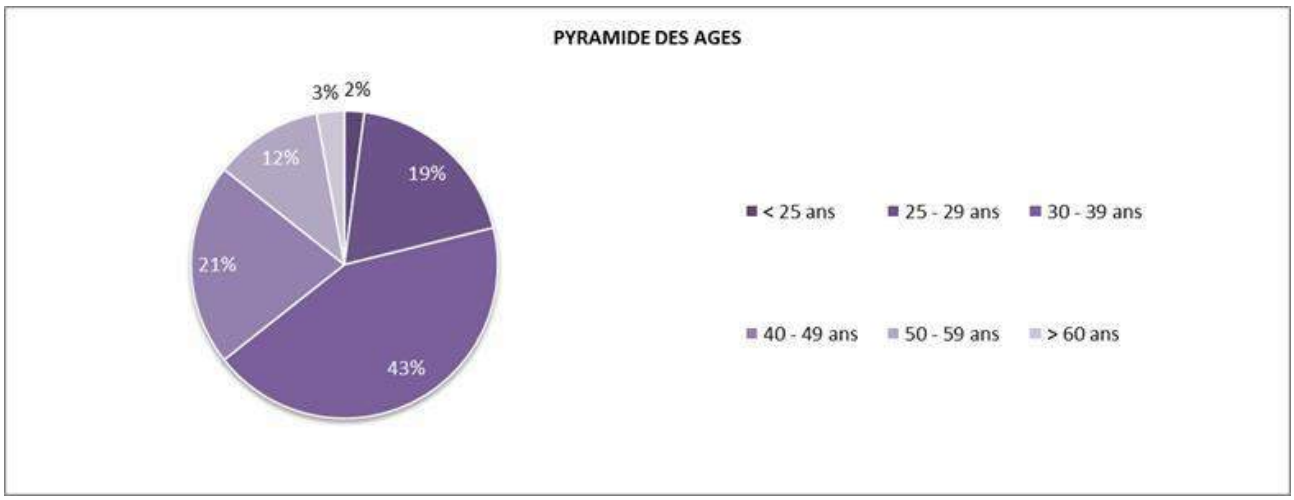
### 5.4.1.1 L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, âge et zone géographique

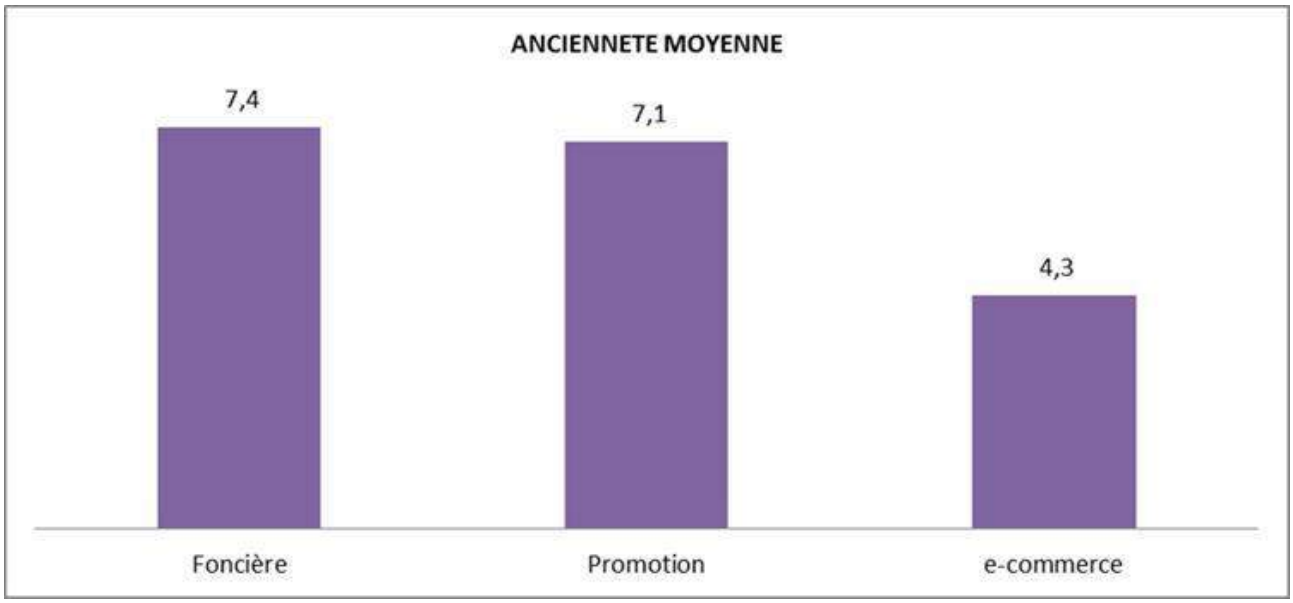
#### 5.4.1.1.1 La répartition de l'effectif

L'année 2014 se caractérise par une croissance maîtrisée puisque l'effectif total du groupe Altarea Cogedim au 31 décembre 2014 est de 1298 collaborateurs, soit une augmentation de l'ordre de 1% par rapport au 31 décembre 2013. Il se répartit en 1232 personnes sous contrat à durée indéterminée (CDI) et 66 sous contrat à durée déterminée (CDD).

Cette année encore, malgré un contexte macro-économique difficile, le Groupe confirme son engagement pour ses trois lignes d'activité en privilégiant les embauches en CDI, avec 174 recrutements réalisés en 2014. La part des CDI dans l'effectif total est toujours prépondérante puisqu'elle concerne 95% du personnel du Groupe. Toujours dans le souci de pérenniser les emplois, il est à noter que 10% des CDD ont été transformés en CDI.

| | CDI | CDD | Total Groupe | Age moyen | Ancienneté moyenne |
|---|---|---|---|---|---|
| Hommes | 562 | 25 | 587 | 37,8 | 5,8 |
| Femmes | 670 | 41 | 711 | 39,2 | 7,1 |
| Total | 1 232 | 66 | 1 298 | 38,6 | 6,5 |




**Répartition de l'effectif par sexe et zone géographique**

| | France | Italie | Espagne | Luxembourg | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| Hommes | 574 | 10 | 2 | 1 | 587 |
| Femmes | 688 | 18 | 5 | 0 | 711 |
| Total | 1 262 | 28 | 7 | 1 | 1 298 |

#### 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.

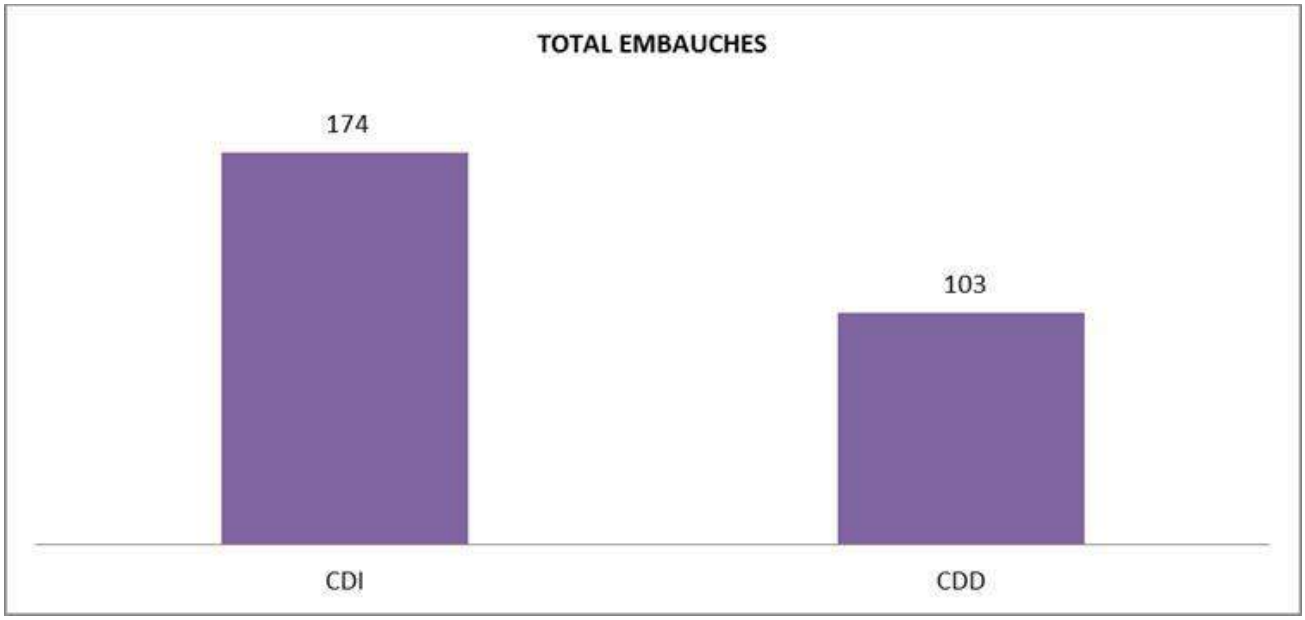
La politique de recrutement du Groupe s'inscrit pleinement dans le cadre d'une stratégie RH globale empreinte des valeurs d'audace, de créativité et d'esprit d'entreprendre propres à Altarea Cogedim.

En 2014, le groupe a renforcé son attractivité auprès des jeunes diplômés et des profils plus expérimentés en créant une page de présentation de l'entreprise sur les plates-formes éditoriales RH en ligne (Linkedin et Viadeo) ayant pour objectif de faire connaître Altarea Cogedim et ses valeurs au plus grand nombre.

Cette attractivité se confirme chaque année avec la réception à fin 2014 de plus de 4600 candidatures spontanées sur le site Corporate et les pages recrutement d'Altarea Cogedim.

Pour la quatrième année consécutive, le Groupe était présent au Forum des métiers de l'immobilier, organisé à l'initiative de la fondation Palladio et de Business Immo.

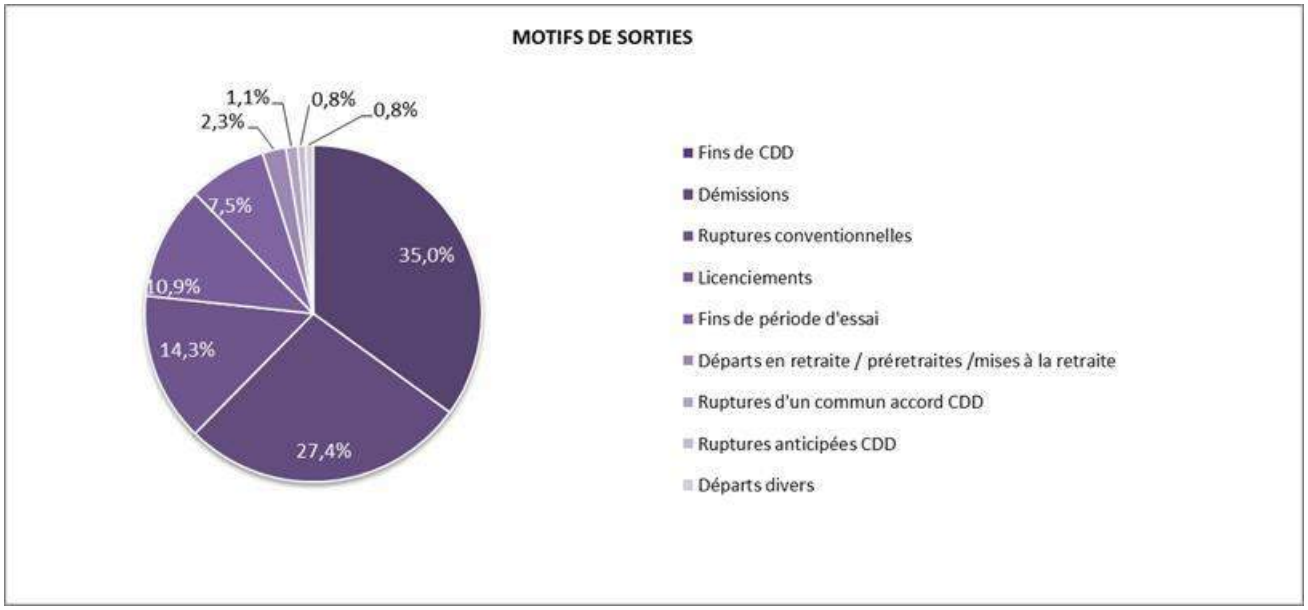
Cette année, l'activité de recrutement a particulièrement porté sur le pôle immobilier du Groupe, avec une progression des embauches en CDI de 27% par rapport à 2013. Ainsi, les équipes Logement ont été renforcées afin de poursuivre le développement dans plusieurs filiales régionales, mais également pour accompagner l'évolution de la stratégie vers une production généraliste. Sur la Foncière, une équipe dédiée a été constituée pour piloter le nouveau centre commercial le Qwartz à Villeneuve-la-Garenne. L'effectif net en CDI a ainsi progressé de 6,5%.




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 (hors Rue du Commerce) enregistré à fin 2014 est de 15,31% (nombre de départs / effectif moyen), en légère augmentation par rapport à 2013 (+ 1.33%). Le recours aux CDD s'étant accru à partir du 4ème trimestre 2013, ces fins de CDD ont de fait impacté le taux de départ 2014. En intégrant les départs de Rue du Commerce, ce taux s'élève à 20,53 %. En effet, dans le secteur du e-commerce, le taux de départ est généralement élevé du fait de la jeunesse de ses métiers, et des mouvements de CDD.

Comme en 2013, les deux principales causes de départ concernent la fin de CDD (35 %), et les démissions (27 %). 29 licenciements ont été enregistrés, soit près de 11% des départs. En effet, les licenciements ont été plus nombreux sur le pôle e-commerce en 2014. Enfin, sur la totalité des départs, 16 % des salariés démissionnaires avaient moins de trois ans d'ancienneté.




#### 5.4.1.1.3 L'organisation du temps de travail

Deux unités économiques et sociales (UES) regroupent le personnel du Groupe travaillant en France (hors Rue du Commerce) : l'UES Altarea et l'UES Cogedim.

En application des accords d'entreprises relatifs à la loi sur les 35 heures, l'organisation du travail au sein de chaque UES 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.

Pour Rue du Commerce, deux dispositifs encadrent l'organisation du temps de travail :

- un contrat hebdomadaire 37h ouvrant droit à un RTT par mois,
- un contrat hebdomadaire 36h ouvrant droit à 0,5 RTT par mois.

Par ailleurs, 3% de l'effectif total du Groupe travaille à temps partiel et 61% des salariés à temps partiel sont sur un taux d'activité supérieur ou égal à 80%.

#### 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 s'est engagé depuis plusieurs années dans un Chantier de la diversité, autour de trois axes principaux :

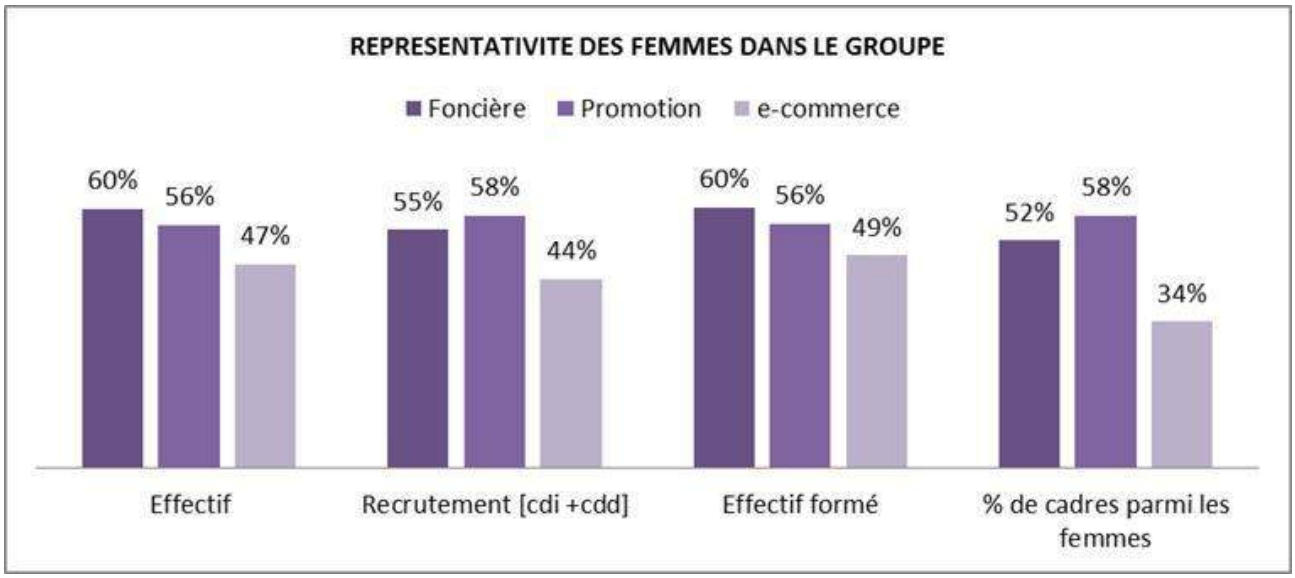
- la parité entre les hommes et les femmes,
- les actions en direction des jeunes et des seniors,
- et la prise en compte du handicap.

Ainsi, depuis décembre 2013, le Groupe est signataire de la charte de la diversité.

28 nationalités composent l'effectif au 31 décembre 2014.

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.

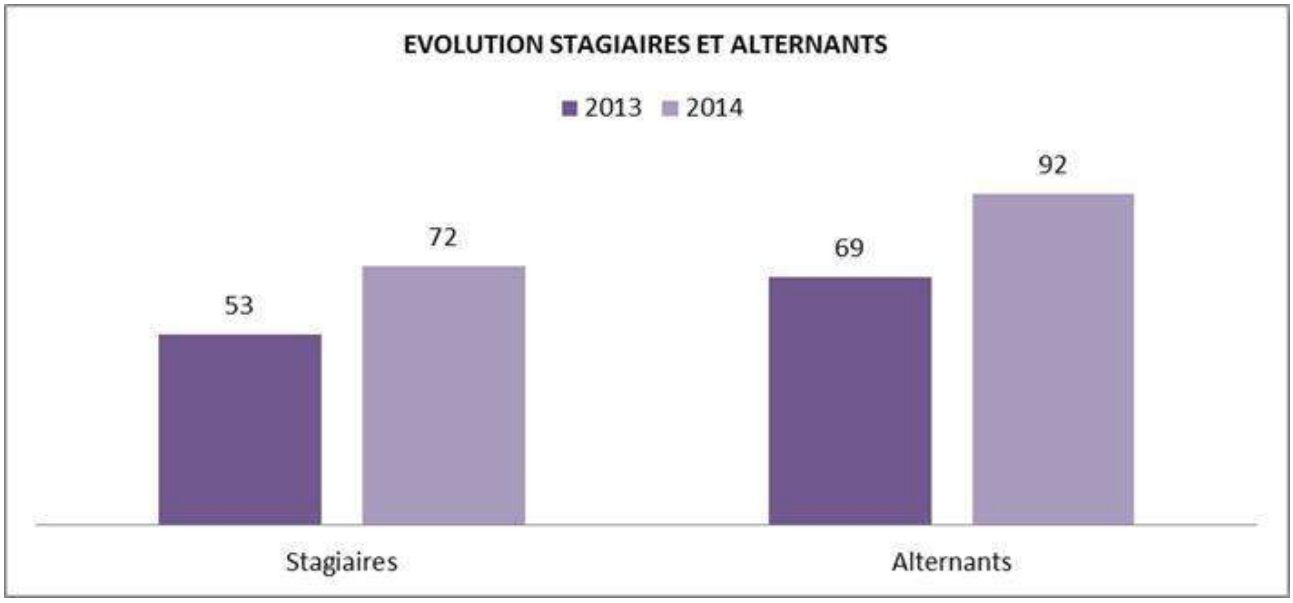



Le Comité des Managers s'est élargi à 47 nouveaux membres, avec une participation féminine représentant 36% des entrants. Désormais la part des femmes dans le Comité s'élève à 28% contre 24% en 2013.

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 2014 avec le déploiement des savoir-faire de huit tuteurs auprès de stagiaires, apprentis ou nouveaux embauchés. L'insertion des jeunes en entreprise s'est accentuée de manière significative en 2014, avec 72 stagiaires rémunérés (contre 53 en 2013) et 92 jeunes en contrats en alternance (contre 69 en 2013), issus d'une diversité de formations de Bac à Bac + 5, sur des fonctions support et des fonctions opérationnelles.



Au 31 décembre 2014, 184 collaborateurs du Groupe (hors périmètre Rue du Commerce) ont plus de 50 ans. Cette population représente 19% de l'effectif Altarea Cogedim.

En 2014, le recours aux ESAT s'est maintenu notamment au travers du renouvellement d'un contrat d'entretien annuel au sein de Rue du Commerce, et d'un partenariat avec un traiteur pour le siège social du Groupe.

Par ailleurs, au niveau Groupe, au 31 juillet 2014, un diagnostic conseil a été formalisé par un cabinet extérieur identifiant les actions à mener pour accroître progressivement le nombre de personnes en situation de handicap au sein de l'entreprise pour une mise en œuvre à compter de 2015 et jusqu'à 2017. Un plan d'action a été adopté comportant trois axes : le recours à la sous-traitance, le maintien dans l'emploi, le recrutement de personnes en situation de handicap.

Par ailleurs, pendant la Semaine du Handicap, Rue du Commerce a conduit des actions de sensibilisation de ses collaborateurs aux handicaps, avec l'organisation d'une compétition en handi-rugby.

Au 31 décembre 2014, trois salariés étaient en situation déclarée de handicap, soit 0.23% de l'effectif total.

#### 5.4.1.1.5 Le dialogue avec les représentants du personnel

L'ensemble du personnel du Groupe en France est couvert par une Convention Collective. Il est réparti au sein de trois entités juridiques, l'UES Altarea, l'UES Cogedim, et Rue du Commerce, réunissant 50 représentants au total.

12 réunions CHSCT ont eu lieu en 2014 sur les sujets relatifs à l'hygiène et à la sécurité au travail. Au sein de Rue du Commerce, des changements d'organisation interne et la refonte du règlement intérieur ont nécessité cinq réunions supplémentaires.

Quatre accords collectifs ont été signés au sein du Groupe en 2014 :

- L'accord d'intéressement au sein de l'UES Altarea,
- L'accord d'intéressement au sein de l'UES Cogedim,
- L'accord sur l'égalité professionnelle au sein de Rue du Commerce,
- L'accord sur les modalités d'application de l'article 30 (prime conventionnelle au sein de Rue du Commerce).

La taille des entités en Italie et en Espagne n'impose pas de représentation du personnel formalisée, conformément à la réglementation locale en vigueur. Le dialogue se développe directement entre les salariés, l'administrateur délégué et la direction des ressources humaines.

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 (France, Espagne et Italie) 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.

Rue du Commerce et 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

En 2014, Altarea Cogedim a poursuivi son investissement en formation afin d'accompagner sa croissance en proposant un large portefeuille d'actions de développement personnel et professionnel.

Définie en lien avec la stratégie de chaque ligne d'activité, la politique de formation du Groupe vise non seulement à assurer l'adaptation des salariés à leurs fonctions, mais également à développer leurs savoir-faire et savoir-être pour plus d'aisance, d'autonomie et d'efficacité.

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 technique, « socle dur » des compétences des collaborateurs ;
- des formations transverses collectives destinées à tous les collaborateurs et managers dans le cadre de la plateforme commune, dénommée ALTEREGO Formation, visant à développer les savoir-être personnels et relationnels qui vont faciliter la pleine mise en œuvre des compétences métiers ;
- et des offres spécifiques construites au cas par cas selon les besoins telles que la formation Certification BREEAM IN-USE à l'attention des Directeurs de centre de la Foncière organisée par un cabinet d'études et la Direction du développement durable, ou une action relative aux fondamentaux des Achats destinée à 20 managers de Rue du Commerce.

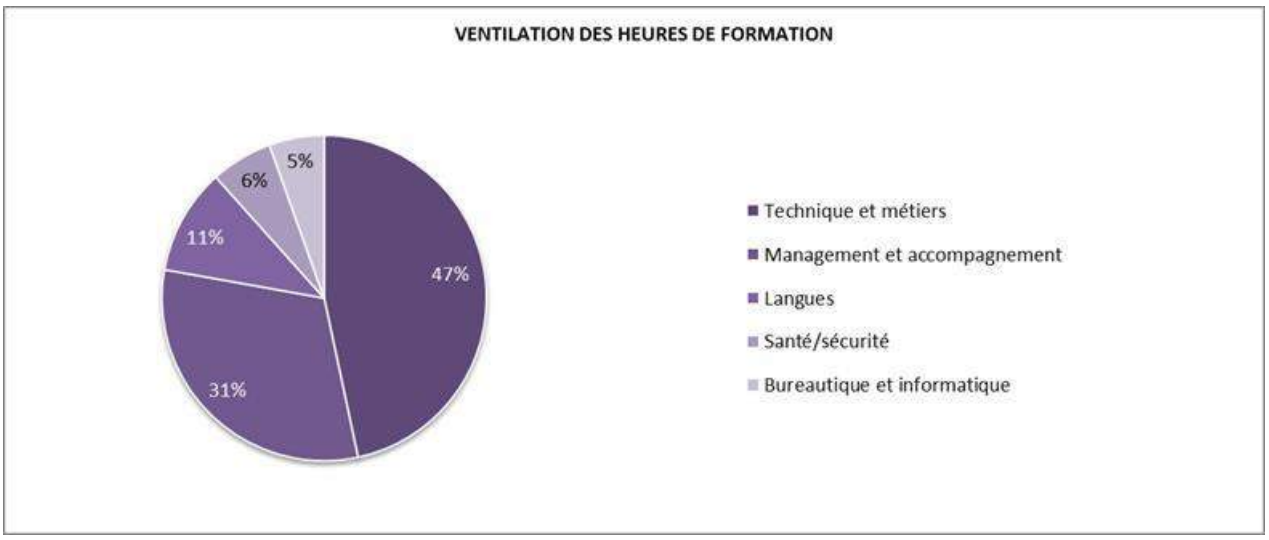
Pour accroître l'efficacité des formations dispensées, le Groupe a misé sur la diversité des modalités d'apprentissage : individuelle ou collective, présentielle ou distancielle, avec le déploiement en novembre 2013 de la plateforme de formations en bureautique en e-learning, accessible à tous les collaborateurs.

Cette première année de mise en œuvre a démarré de manière très satisfaisante avec plus de 350 heures de connexion enregistrées, soit 58% des heures consacrées à l'axe Bureautique.

#### 5.4.2.1.1 Le nombre total d'heures de formation

11 011 heures de formation ont été dispensées au sein du Groupe à plus de 880 collaborateurs à fin 2014, soit une progression de 38% en nombre de bénéficiaires (dont stagiaires et alternants).

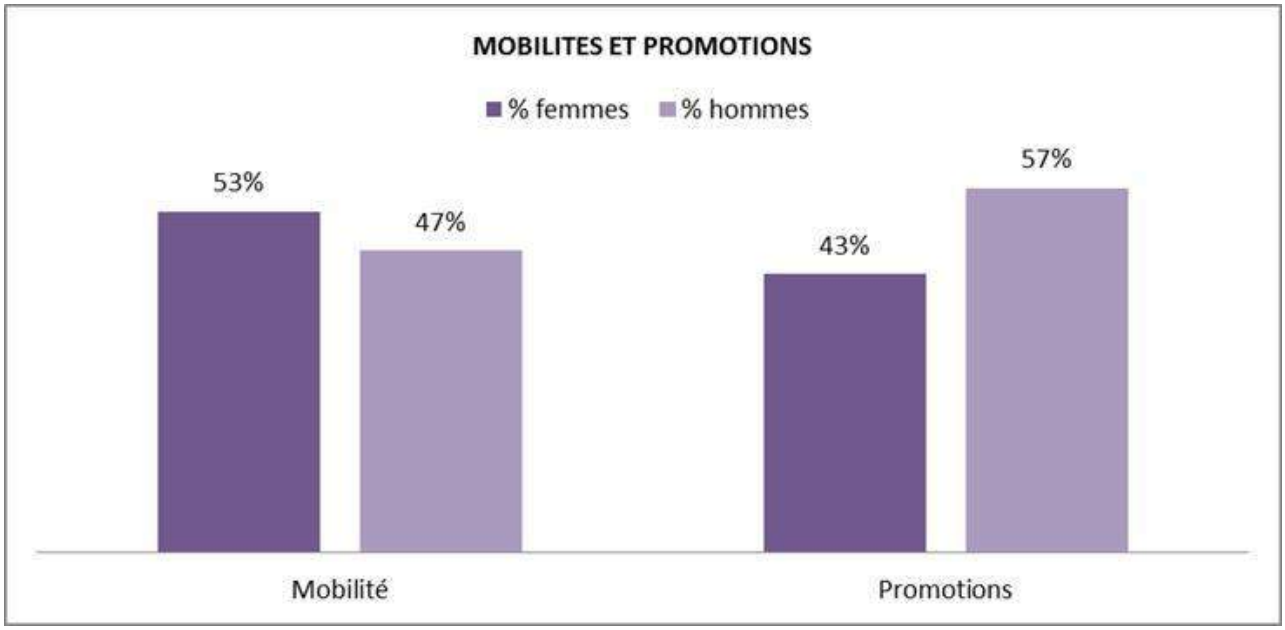
| | 2013 | 2014 | % de variation |
|---|---|---|---|
| Heures de formation | 10 678 | 11 011 | 3% |
| Nombre d'actions de formation | 884 | 1 363 | 54% |
| Nombre bénéficiaires | 637 | 881 | 38% |
| Coût moyen en € | 2 312 | 1 438 | -38% |
| Nombre moyen d'heures de formation par salarié | 8,44 | 8,50 | 1% |




Comme chaque année ce sont les heures de formations métiers les plus majoritaires suivies des actions de développement. Les actions linguistiques ont été particulièrement renforcées (11% des heures de formation en 2014 contre 5% en 2013), l'anglais étant devenu pour un certain nombre de collaborateurs fonctionnels et opérationnels un outil incontournable pour exercer leur fonction.

L'investissement formation pour 2014 a représenté 1.54% de la masse salariale, soit près de 1.27 million d'euros de dépenses. Le budget de formation a donc été très fortement optimisé avec une diminution des dépenses moyennes de formation par effectif formé grâce à la renégociation de partenariats, la priorité aux actions collectives et le recours au DIF qui a représenté plus de 38% des heures de formation pour le périmètre France.

#### 5.4.2.1.2 Promotions et mobilités




Outre la formation, le groupe Altarea Cogedim a fait de la mobilité interne l'un des axes structurants de sa politique ressources humaines. La diversité des métiers dans des domaines très variés et la dynamique de projets inhérente au secteur de l'immobilier favorisent la mobilité des collaborateurs. 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.

Ainsi au 31 décembre 2014, 173 salariés du Groupe ont bénéficié d'une mobilité et / ou d'une promotion, soit 14% de l'effectif en CDI.

Pour encourager la mobilité des collaborateurs, des conférences « Métiers » sont organisées tout au long de l'année. Baptisées les « Jeudis d'Alterego », elles ont regroupé 226 collaborateurs souhaitant mieux connaître l'entreprise et sa diversité.

En 2014, 912 entretiens annuels ont été réalisés, formalisés et traités, soit un taux de couverture de 82 %, en augmentation par rapport à 2013.

#### 5.4.2.1.3 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.

Le salaire moyen annuel brut (hors part variable) s'élève à 52 364 euros. La part variable représente 11% de la rémunération globale (contre 13% en 2013), les primes ayant connu un niveau moins important.

Pour les UES d'Altarea et de Cogedim, la prime de partage des profits d'un montant de 300 euros bruts pour chaque collaborateur ayant plus de trois mois d'ancienneté a été reconduite et versée en décembre 2014.

## 5.4.3 SANTE ET SECURITE DES SALARIES

### 5.4.3.1 L'absentéisme

L'absentéisme fait 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 est de 3.36% pour cette année, contre 3.27% pour 2013. 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, de l'ordre de 94% des motifs d'absence. L'absentéisme dû aux accidents du travail et celui relatif aux accidents de trajet sont très faibles à la fois en durée et en nombre, soit 0.4% contre 4.9% en 2013.

L'absentéisme de court terme, qui correspond au nombre de jours d'absence inférieur à un mois sur l'effectif moyen, demeure stable par rapport à 2013, soit 3.5 jours.

#### 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 2014 dans ce domaine. Aucune maladie professionnelle n'a été enregistrée au sein du Groupe.

| | accidents du travail | | accidents du trajet | | maladies professionnelles | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| nombre d'évènements | 1 | 12 | 6 | 7 | 0 | 0 |
| nombre de jours | 22 | 260 | 16 | 188 | 0 | 0 |

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.

En 2014, au sein du Groupe, 678 heures de formation ont été consacrées à la santé et la sécurité au travail.

Les salariés et leurs ayants droit bénéficient d'une couverture sociale complémentaire complète et qualitative, au titre de la santé et de la prévoyance.

Le groupe veille à la bonne santé de ses collaborateurs par la promotion des bonnes pratiques alimentaires et physiques : cours de « bien-être » tous les 15 jours proposés aux collaborateurs du siège, corbeille de fruits frais à disposition chaque semaine.

Rue du Commerce a également entamé une démarche Qualité de Vie au Travail et Performance, dans le sillage des négociations sur le sujet au niveau de la branche, se traduisant par la mise en place de groupes d'expression et un travail sur le parcours de professionnalisation du management.

# 5.5 PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

## 5.5.1 LABELLISATIONS ET CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES

Pour faire progresser les performances environnementales de ses nouveaux projets et de son patrimoine, 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.

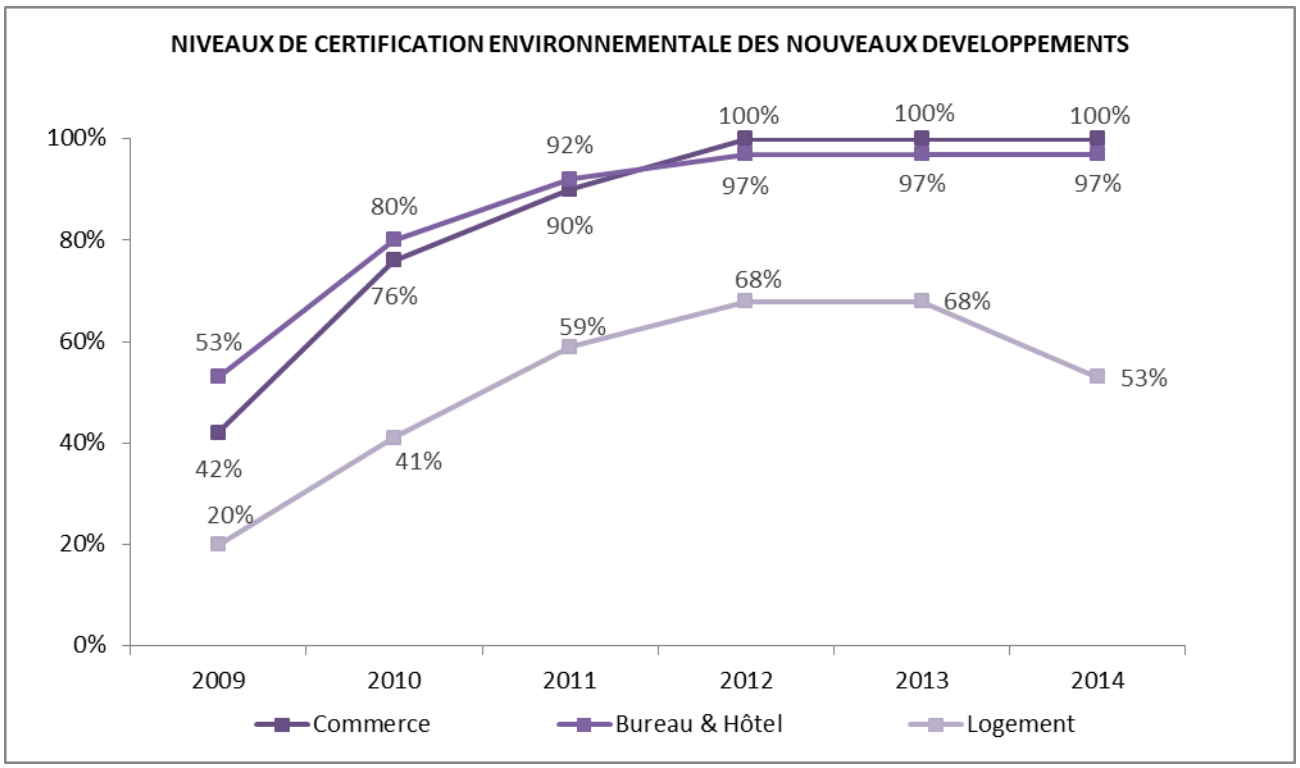
### 5.5.1.1 Labellisations et certifications environnementales activité Promotion

Le Groupe s'est engagé dans une démarche de certification environnementale ou qualitative systématique pour ses nouveaux projets :

- 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 Logement Démarche HQE® pour les nouveaux développements de logements en Île-de-France et une partie de ses projets logement en régions ;
- La certification qualitative NF Logement pour l'ensemble de la production de logements.

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…

Altarea Cogedim a choisi de faire progresser l'ambition environnementale de ses projets de manière généralisée afin de permettre à l'ensemble des parties prenantes d'apprécier le niveau global de qualité de la production du Groupe. C'est pourquoi l'indicateur « Niveau de certification environnementale » porte sur la totalité des nouveaux projets.



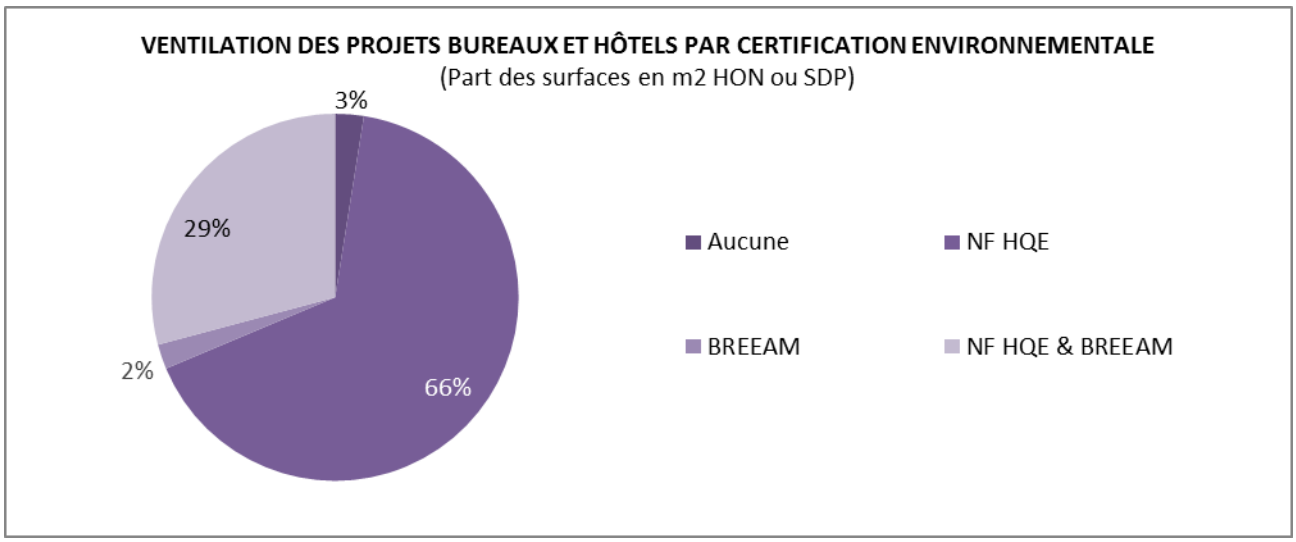

*Part des surfaces (HON ou SDP) de commerces, de bureaux, d'hôtels ou du nombre de logements certifiés ou en cours de certification environnementale NF Démarche HQE®, Habitat & Environnement® ou BREEAM® pour l'ensemble des opérations bénéficiant d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrées dans l'année de référence.*

Depuis la mise en œuvre de la démarche de progrès Altagreen 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, plus de 98% des mètres carrés tertiaires en cours (Commerces, Bureaux et Hôtels réunis) bénéficient d'une certification environnementale en 2014.

En 2015, le Groupe maintiendra ses engagements pour les opérations de logements, de bureaux et d'hôtels et renforcera ses ambitions en géneralisant 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

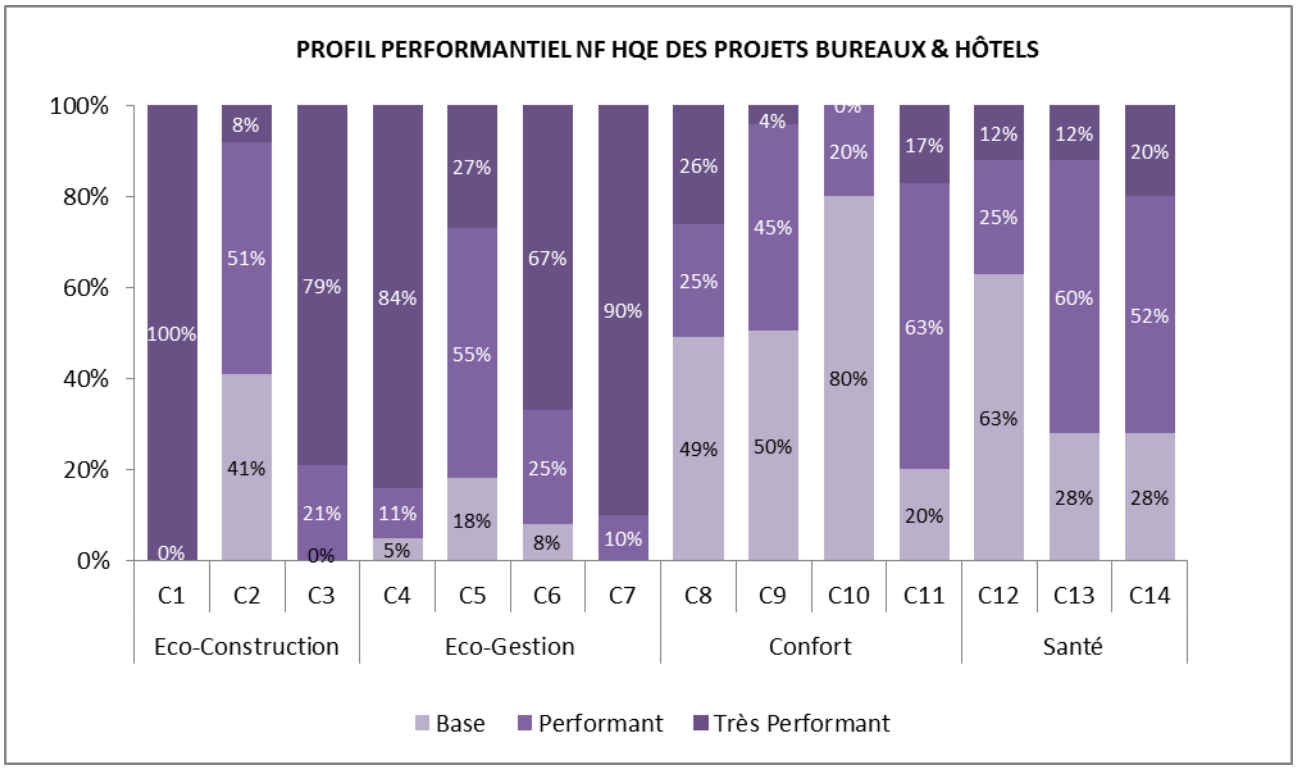
En 2014, les nouveaux développements Bureaux et Hôtels certifiés ou en cours de certification environnementale représentent 384 940 m², soit 97% en surface de la production totale du Groupe. Bien que la certification NF HQE® soit majoritaire parmi ces opérations, Altarea Cogedim s'appuie de plus en plus sur les doubles certifications (+26% par rapport à 2013) pour faire bénéficier à ses clients de réponses plus complètes aux enjeux environnementaux et sociétaux.




Conformément aux objectifs 2014 de généralisation des niveaux NF HQE® « Très Bon » et BREEAM® « Very Good », a minima :

- 95% des opérations bénéficiant d'une certification NF HQE® obtiennent un niveau « Très Bon » ou supérieur : (« Bon » : 5% soit 17 986 m$^2$, « Très Bon » : 49% soit 176 915 m$^2$, « Excellent » : 29% soit 105 554 m$^2$, « Exceptionnel » : 16% soit 58 946 m²)
- 79% des opérations bénéficiant d'une certification BREEAM® obtiennent un niveau « Very Good » ou supérieur : (« Good » : 21% soit 26 602 m$^2$, « Very Good » : 16% soit 19 694 m$^2$, « Excellent » : 63% soit 77 457 m$^2$)

Le score BREEAM® moyen (pondéré surface) des nouveaux projets Bureaux et Hôtels (123 753 m², soit 31% des surfaces) est de 66%, correspondant au niveau « Very Good ». Cette valeur est en hausse par rapport à 2013 (63%), ce qui s'explique par l'entrée au périmètre de reporting de deux nouveaux projets visant un niveau « Excellent ».

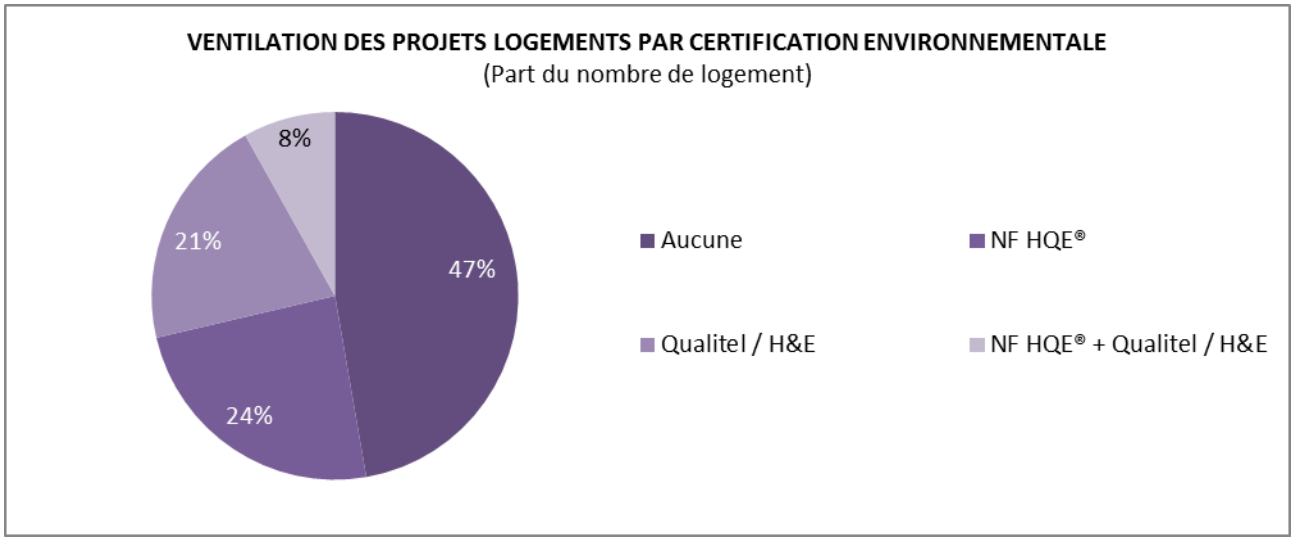


L'analyse du profil type NF HQE® pour les opérations de Bureaux et Hôtels (sur la base des surfaces de Bureaux et Hôtels certifiées NF HQE® soit 359 401 m²) permet également de mettre en avant l'anticipation des problématiques d'exploitation (gestion de l'énergie, de l'eau, des déchets et entretien maintenance) ainsi que l'accent mis sur les thématiques de santé (notamment sur la qualité de l'air : cible 2, 11 et 13), conformément aux attentes des parties prenantes du Groupe.

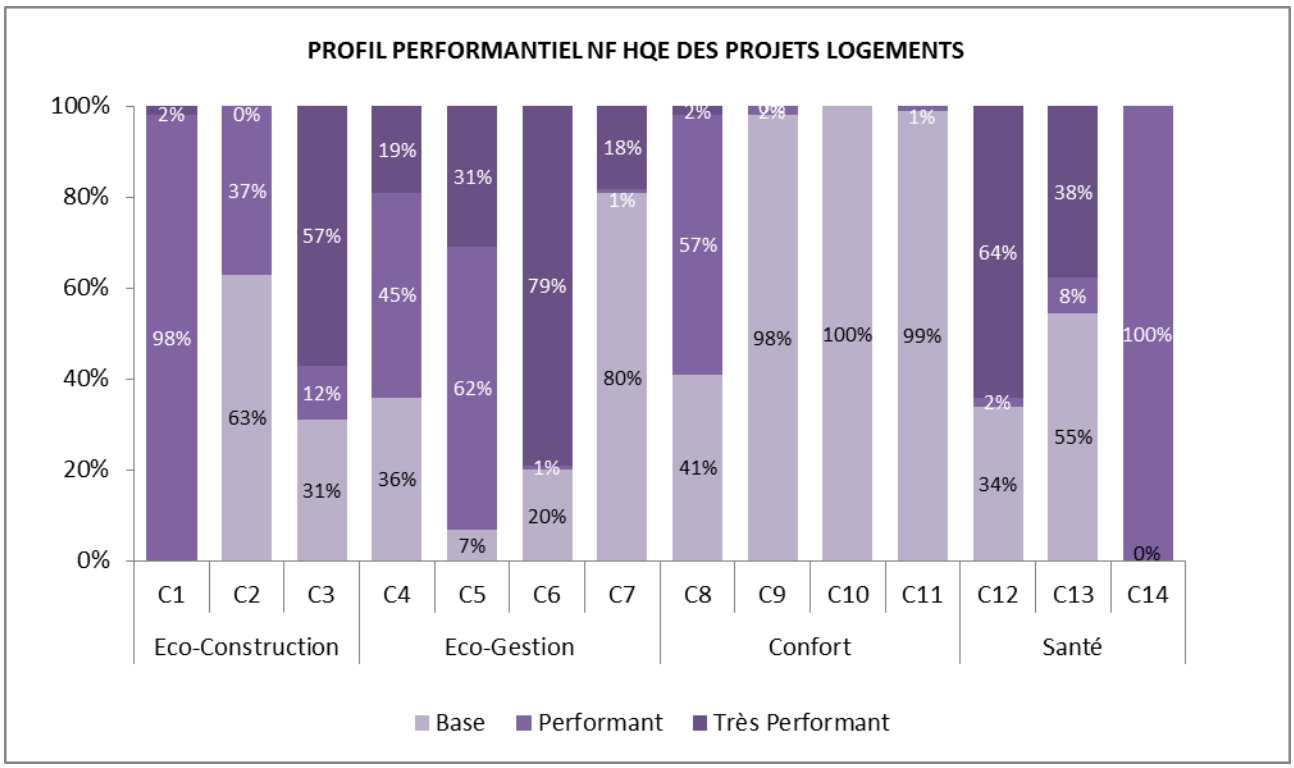
#### 5.5.1.1.2 Certifications environnementales des projets Logements

En 2014, les nouveaux développements Logements certifiés ou en cours de certification environnementale représentent 10 541 logements, soit 53% (en nombre) de la production totale du Groupe. Ce résultat, bien qu'en baisse de 22% par rapport à 2013 (due à une plus faible proportion d'opérations certifiées, engagées en 2014 dans les filiales régionales du Groupe) demeure néanmoins très bon au regard des pratiques des concurrents du Groupe. Le taux de certification des opérations franciliennes est également excellent. 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.




Compte tenu des exigences des clients d'Altarea Cogedim, la principale certification recherchée est la certification NF Logement - Démarche HQE®. 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.




Le profil type NF HQE® des opérations de Logements (sur la base des logements certifiés NF HQE®, soit 6 436 logements) démontre l'intérêt d'Altarea Cogedim pour les parties prenantes « élus » et « acquéreurs ». En effet, le traitement aux niveaux « Performant » et « Très Performant » des problématiques d'insertion du projet dans l'environnement immédiat (Cible 1) et de gestion de l'énergie, de l'eau et des déchets (Cibles 4, 5 et 6) s'adressent plus particulièrement aux élus et aux investisseurs.

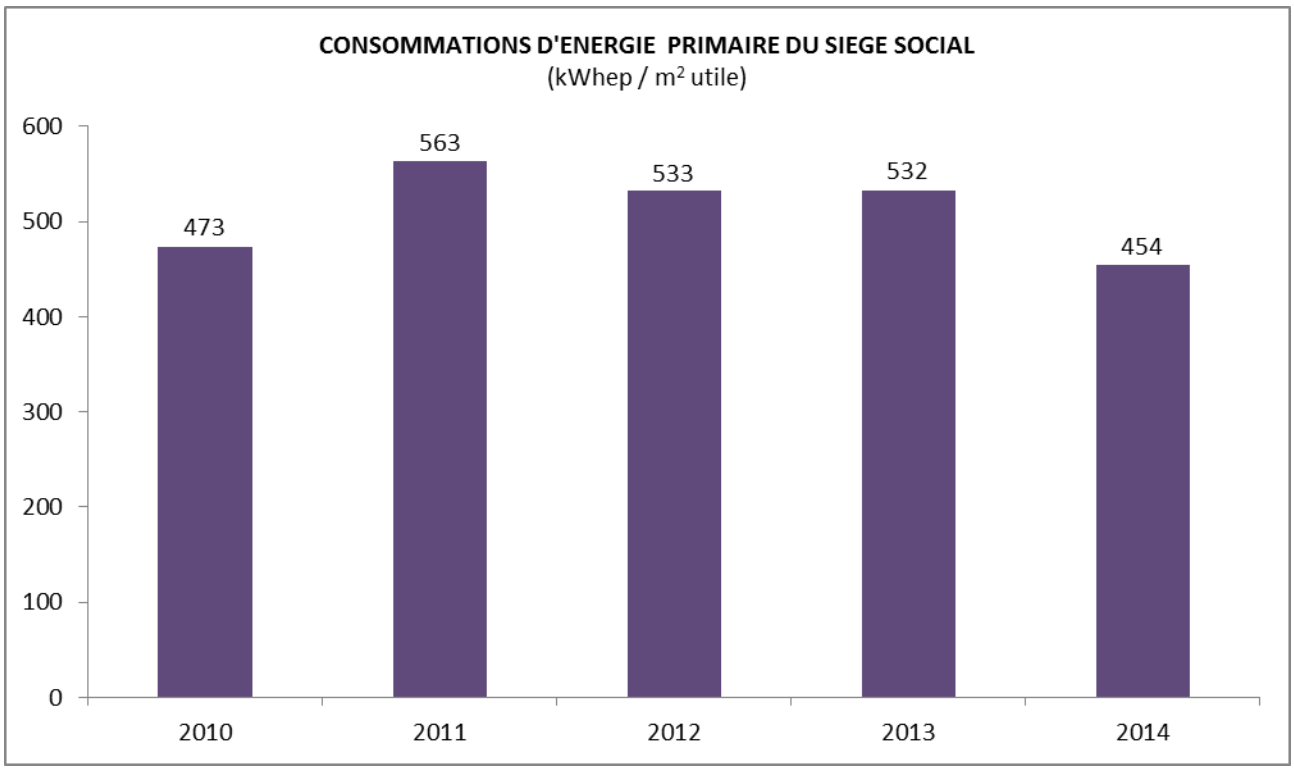
Les thématiques de confort et de santé de l'occupant, qu'Altarea Cogedim aborde favorablement en traitant notamment la Cible 8 (Confort hygrothermique) au niveau « Performant », devront néanmoins être confortées dans les années futures.

D'autre part, 65% des 5 728 logements certifiés Qualitel / H&E présentent un profil Habitat et Environnement niveau A, soit le profil le plus ambitieux pouvant être atteint dans le cadre de cette certification.

## 5.5.2 MAITRISE DE L'ÉNERGIE

### 5.5.2.1 Maitrise de l'énergie activité Corporate

Altarea Cogedim suit annuellement les consommations énergétiques de son siège social situé 8 avenue Delcassé, Paris 8e. En tant que locataire de ses locaux, l'ensemble des informations énergétiques est transmis par le propriétaire de l'immeuble.




A l'issue de la cinquième année de reporting, on observe sur la période 2010-2014 une baisse de 4% des consommations d'énergie primaire par mètre carré. Malgré l'accueil de nouveaux collaborateurs induisant une augmentation de l'intensité d'usage du bâtiment, la baisse constatée s'explique majoritairement par :

- L'augmentation de la surface utile du siège ;
- L'effet favorable d'un climat doux en 2014 ;
- L'installation de nouveaux équipements plus économes (luminaires asservis à des détecteurs de présence, nouveaux terminaux CVC dans les salles de réunion, …) ;
- Les effets de la politique de sensibilisation menée auprès des collaborateurs.

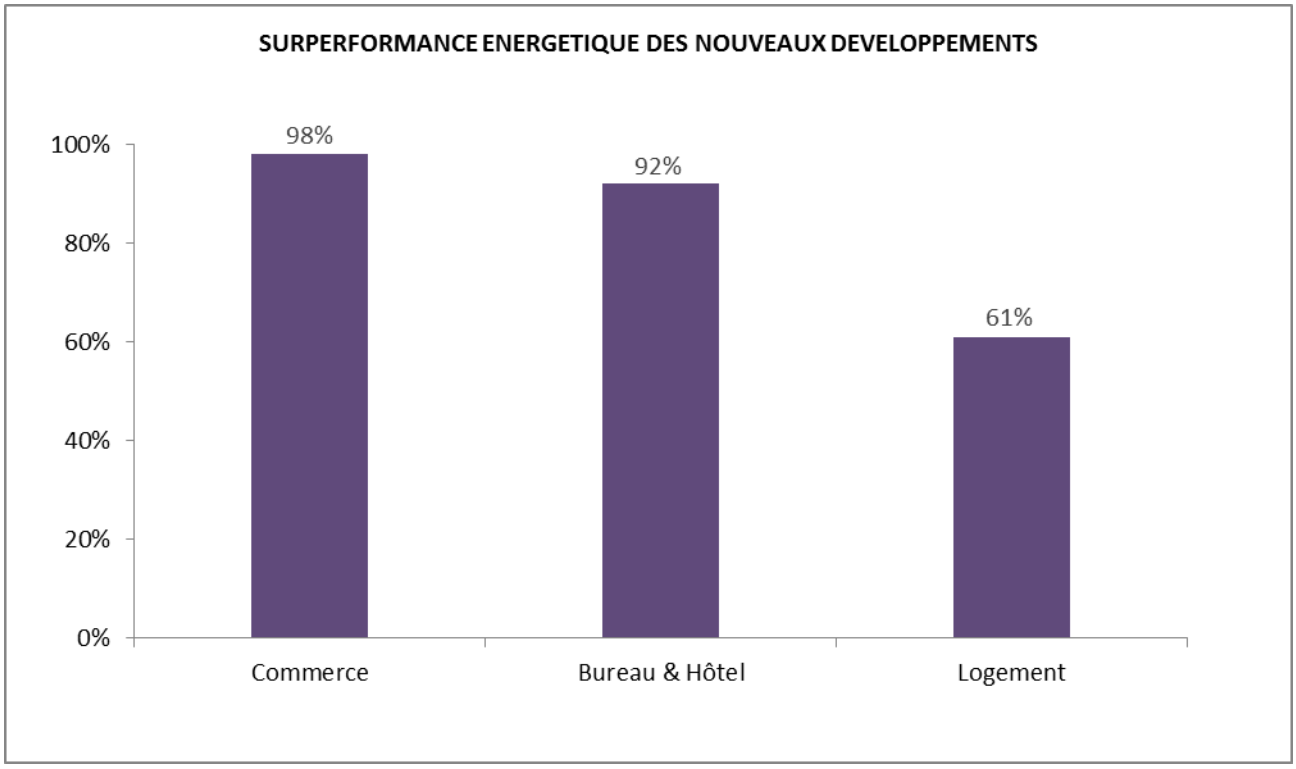
En valeur absolue, la consommation totale d'énergie primaire du siège passe de 4 389 827 kWhep en 2013 à 4 375 225 kWhep en 2014, soit une baisse de 0,3%.

### 5.5.2.2 Maîtrise de l'énergie activité Promotion

Le Groupe s'est engagé, dès 2010, à généraliser le niveau de performance énergétique BBC® RT 2005 pour l'ensemble de ses nouveaux projets, toutes typologies confondues, en anticipation de la mise en application progressive de la RT 2012. Deux ans après l'entrée en vigueur de cette nouvelle Réglementation Thermique pour toutes les typologies d'actifs, Altarea Cogedim se positionne à nouveau dans l'anticipation en généralisant un niveau de performance énergétique HPE 2012 (équivalent RT 2012 - 10 %), a minima, pour l'ensemble de ses nouveaux projets de bureaux.

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 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 …

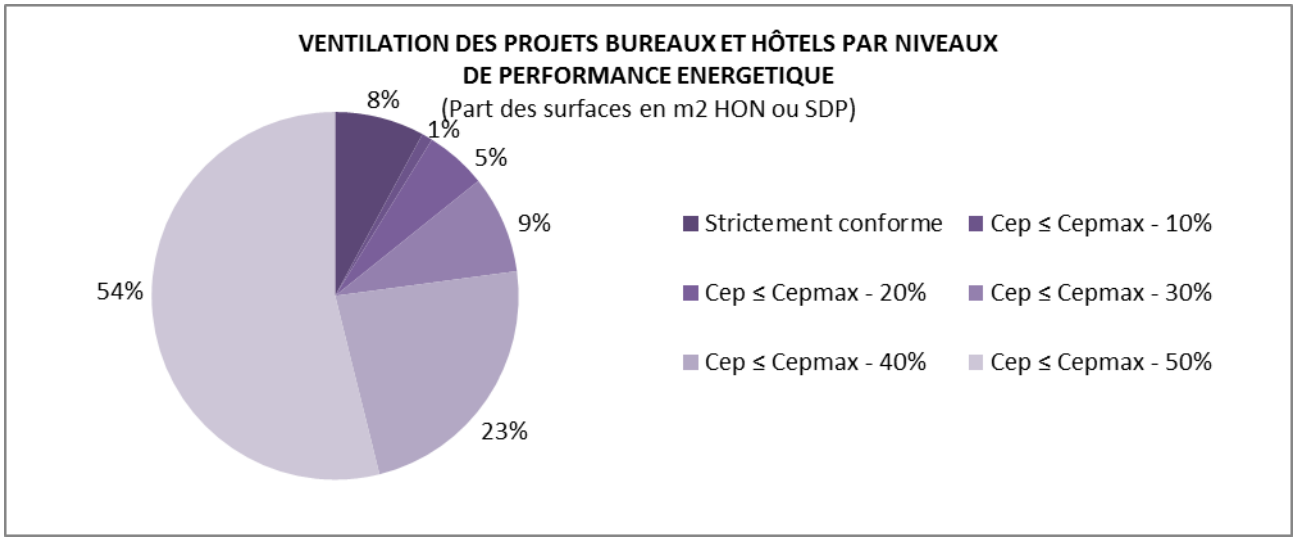
Afin d'être transparent sur le niveau de performance énergétique de sa production, Altarea Cogedim fait le choix de reporter la performance énergétique de l'ensemble de ses projets de commerces, bureaux, hôtels et logements par niveau de performance énergétique.




*Part d'opérations (en surface HON ou SDP Commerce, Bureaux et Hôtels ou nombre de logements) dépassant les exigences énergétiques de la Réglementation Thermique applicable à chaque opération (RT2000, RT2005, RT2012, RT Existant)*

#### 5.5.2.2.1 Maîtrise de l'énergie des projets Bureaux et Hôtels

En 2014, 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 363 675 m², soit 92% (en surface) de la production totale du Groupe. Cette valeur, en légère hausse par rapport à 2013 (91% en 2013) alors qu'une nouvelle réglementation thermique est entrée en vigueur au 1er janvier 2013, démontre les capacités d'anticipation techniques d'Altarea Cogedim.



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 HPE 2012 ou supérieur. D'autre part, 54% (en surface) des opérations du Groupe, soit 212 797 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.

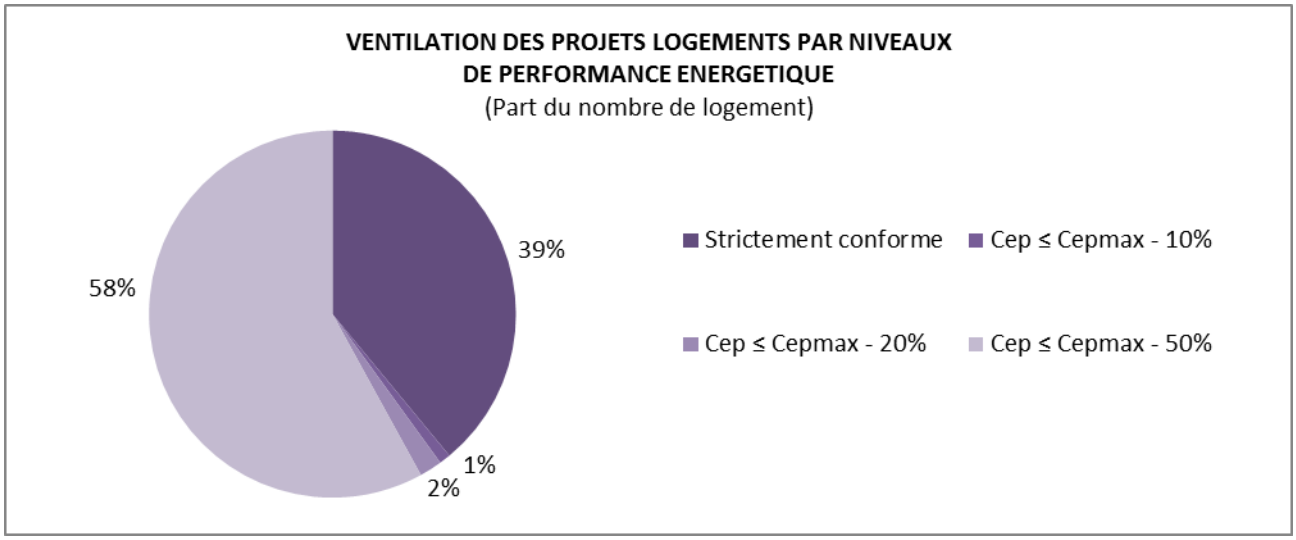
D'autre part, afin d'assurer la bonne mise en service des équipements techniques, notamment des systèmes de production et d'émission de chaleur / refroidissement, un processus de commissioning a été généralisé pour 100% des nouvelles opérations de bureaux initiées en 2014.

#### 5.5.2.2.2 Systèmes de comptage énergétique

Pour ses projets tertiaires faisant l'objet d'une certification environnementale, soit plus de 98% 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.

Ainsi, 100% des nouveaux projets Commerce disposent de moyens de comptage par usage et par zone permettant le comptage énergétique a minima des équipements suivants : ventilation, chauffage, ECS, éclairage, refroidissement, équipements électromécaniques, éclairage parking et éclairage extérieur.

#### 5.5.2.2.3 Maîtrise de l'énergie des projets Logement




En 2014, les nouveaux développements Logement bénéficiant d'un niveau de consommation énergétique amélioré par rapport à la réglementation thermique applicable à chaque opération, représentent 12 261 logements, soit 61% (en nombre) de la production totale du Groupe.

Cette valeur connait une baisse importante comparativement à 2013 (-31%), liée au passage à la Réglementation Thermique 2012 qui a généralisé le niveau énergétique BBC. En effet :

- 90% des opérations soumises à la RT2005 dépassent les exigences de cette réglementation
- 8% des opérations soumises à la RT2012 dépassent les exigences de cette réglementation

En 2015, 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 GESTION DES SOLS ET BIODIVERSITE

### 5.5.3.1 Gestion des sols et biodiversité activité promotion

#### 5.5.3.1.1 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 près d'une opération d'immobilier d'entreprise sur cinq. 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 scenarii 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.

#### 5.5.3.1.2 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®. Ainsi, 100% des nouveaux projets Commerce ont bénéficié de l'intervention d'un écologue, soit 342 852 m².

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.

## 5.5.4 TRAITEMENT ET RECYCLAGE DES DECHETS

### 5.5.4.1 Traitement et recyclage des déchets activité Corporate

En 2014, la production de déchets du siège social d'Altarea Cogedim s'est élevée à 660 tonnes. Cette valeur, en hausse de 23,4% par rapport à 2010, s'explique majoritairement par une augmentation de l'intensité d'usage du bâtiment en cohérence avec l'accueil de nouveaux collaborateurs sur les quatre derniers exercices.

### 5.5.4.2 Traitement et recyclage des déchets activité Promotion

#### 5.5.4.2.1 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 98% (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.

D'autre part, en immobilier d'entreprise, les réhabilitations représentent près d'un projet sur cinq. En réutilisant les structures des bâtiments existants, le Groupe limite ainsi considérablement sa production de déchets.

#### 5.5.4.2.2 Tri sélectif

Pour ses nouvelles réalisations et dans le cadre des certifications environnementales visées (Habitat & Environnement, NF Démarche HQE®, BREEAM®, LEED®), le Groupe met systématiquement en place des équipements et des espaces permettant aux futurs utilisateurs et exploitants la réalisation d'un tri sélectif facilité.

## 5.5.5 EMISSIONS DE GES ET IMPACT CARBONE

### 5.5.5.1 Emissions de GES du groupe Altarea Cogedim

Les émissions totales de groupe s'élèvent à 692 400 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 protocole).

La méthodologie utilisée pour calculer ces émissions est compatible avec le Bilan Carbone®, le GHG protocole et l'ISO 14 064.

Altarea Cogedim reporte également des émissions compatibles avec le Bilan GES réglementaire (Article 75 du Grenelle II) – bien qu'étant non soumis à cette réglementation.

Les méthodologies de calcul pour chaque périmètre d'activité sont décrites au paragraphe 5.6.1.2.

#### 5.5.5.1.1 L'empreinte carbone du Groupe Altarea Cogedim

Les émissions globales d'Altarea Cogedim regroupent les émissions liées aux activités :

- Corporate (siège social, filiales régionales) ;
- Foncière (patrimoine en exploitation) ;
- Promotion (nouveaux développements) ;
- E-commerce (Rue du Commerce).

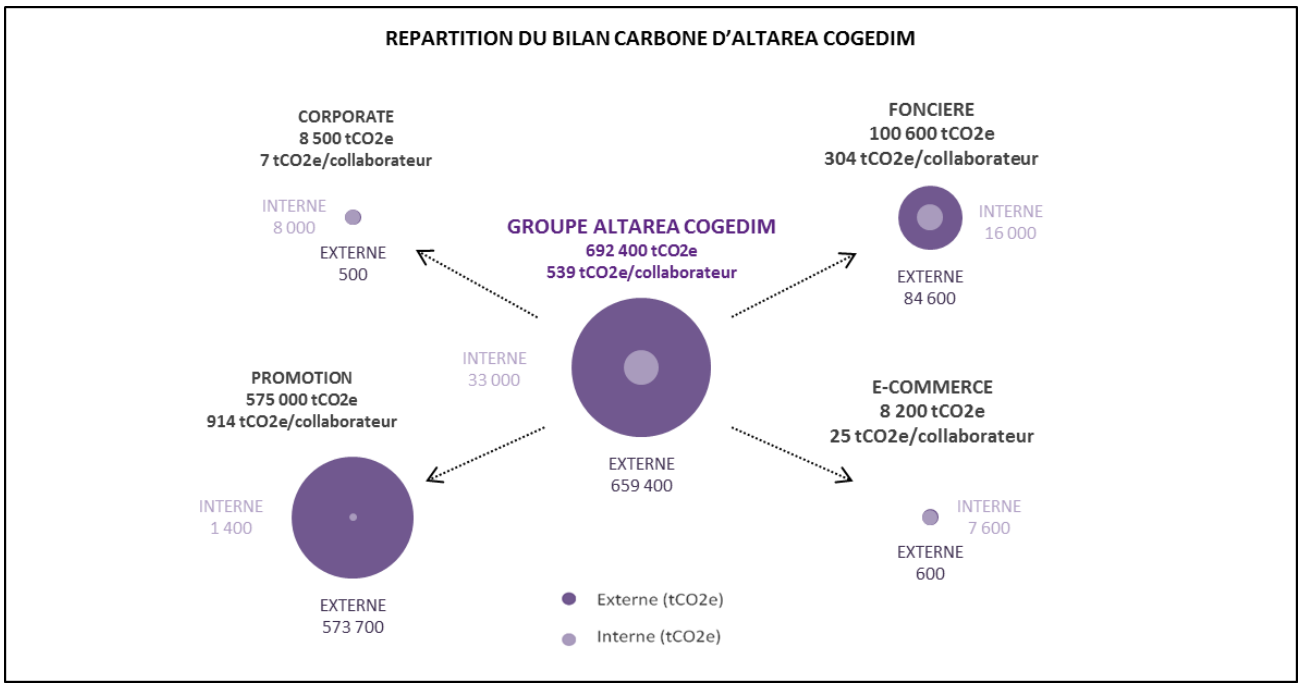
Par ailleurs, la distinction a été faite entre les émissions internes et externes, de façon à mieux cerner le niveau de responsabilité du Groupe et les leviers de réduction existants.

Les émissions « internes » sont directement induites par le Groupe et ses collaborateurs, comme par exemple les déplacements domicile-travail des salariés ou l'énergie utilisée dans les parties communes des centres commerciaux.

Les émissions « externes » sont induites indirectement par l'activité du Groupe. Il s'agit, par exemple, pour la promotion, des émissions liées à l'activité de construction des bâtiments effectuée par des entreprises de travaux prestataires, ou pour la foncière, des émissions liées à l'énergie utilisée dans les boutiques, et donc par les preneurs.

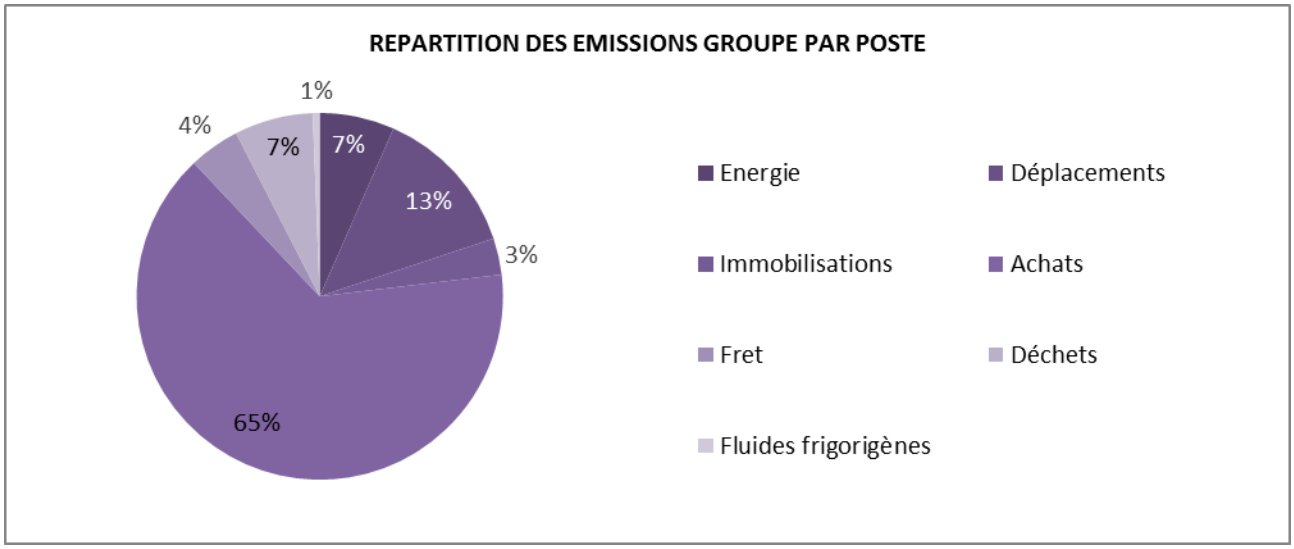
Les émissions globales sont égales à la somme des émissions internes et externes.

Le découpage des émissions selon les différents scopes, conformément au GHG Protocole et à l'Article 75 du Grenelle de l'environnement, est disponible au paragraphe 5.7.1




L'activité de promotion constitue 83% des émissions du Groupe. Celles-ci sont à 99 % externes car dues aux constructions réalisées par les entreprises de travaux et les prestataires externes. L'activité de foncière quant à elle, représente 14 % des émissions globales dont 16 % sont internes car gérées directement par Altarea Cogedim. Les activités corporate et e-commerce comptent chacune seulement pour 1 % des émissions globales.

Consolidés au niveau du Groupe, les deux postes les plus émetteurs sont les achats et les déplacements. Ceux-ci sont dus en grande majorité respectivement aux achats de matériaux des chantiers de construction, et aux déplacements des visiteurs se rendant sur les centres commerciaux de la foncière.




#### 5.5.5.1.2 Réduire l'empreinte carbone du Groupe

Cette analyse globale, 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. Compte tenu de la part prépondérante des émissions des activités de promotion et de foncière, ces entités font l'objet d'un plan d'actions beaucoup plus développé que les émissions des activités « corporate » et « e-commerce », représentant moins de 2 % des émissions directes et indirectes totales.

- Pour l'activité corporate, les déplacements constituent 55 % des émissions. L'axe de progrès retenu par le Groupe est la baisse des émissions du parc de véhicules de fonction et de direction. En 2014, les émissions CO2 de la flotte se situaient à 111,2 g CO2e/km, soit une baisse 12,9 % par rapport à 2013. Cette démarche est couplée avec l'augmentation de la proportion de visioconférences pour les réunions entre les filiales et le siège social.

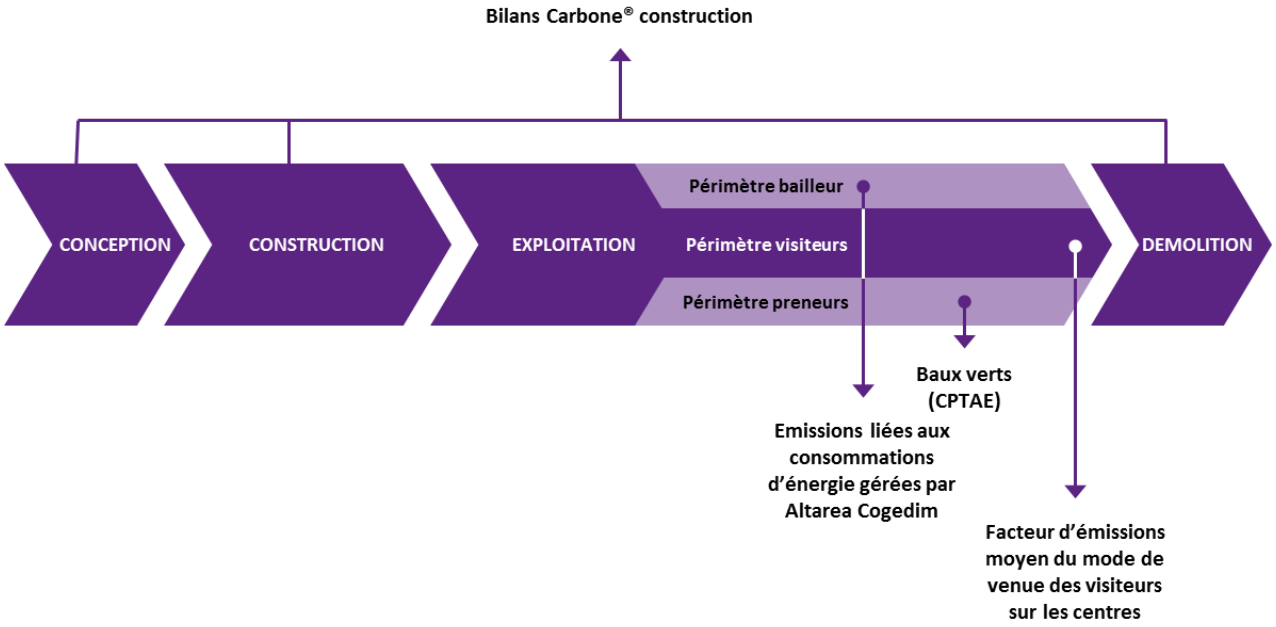
- Les activités immobilières du Groupe représentent plus de 98% de son empreinte carbone. C'est pourquoi Altarea Cogedim a élaboré des plans d'actions et des indicateurs afin de maitriser les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments sur l'ensemble de leur cycle de vie.

  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, pour l'activité de promotion, 78 % des émissions 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. La réalisation de Bilans Carbone® construction (voir paragraphe 5.5.5.3.1) 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.

  Le choix du site d'un projet et sa proximité aux transports sont également déterminants. Pour l'activité de foncière, 65 % des émissions sont ainsi dues aux transports, majoritairement des visiteurs se rendant sur les centres. L'enjeu d'éco-mobilité, tant sociétal qu'environnemental, conduit donc le Groupe à sélectionner des sites à forte connectivité, et à mesurer sa progression sur ces sujets via une série d'indicateurs de proximité aux transports.

  Les consommations énergétiques des centres commerciaux représentent le second poste le plus important d'émissions de gaz à effet de serre, avec 13 % des émissions consolidées. Ces émissions sont prise en compte, d'une part, lors de la conception des nouveaux projets commerciaux grâce au travail sur la base des Simulations Thermiques Dynamique et, d'autre part, lors de la phase d'exploitation, via des audits énergétiques donnant lieu à des plans d'actions de réduction des consommations sur les postes pilotés par Altarea Cogedim. D'autre part, l'échange d'informations environnementales et la limitation des consommations d'énergie preneurs sont formalisés dans le cadre des baux verts et de son annexe, le Cahiers des Prescriptions Technique, Architectural et Environnemental (CPTAE), signés avec les locataires. Pour aller plus loin, Altarea Cogedim a collecté en 2014 les consommations énergétiques des preneurs sur quatre de ses centres commerciaux. Les résultats obtenus serviront de base à la détermination d'un plan d'actions de réduction des consommations d'énergie sur l'ensemble du site.

**Réduire l'empreinte carbone globale d'un centre commercial**




- L'activité de e-commerce représentant seulement 1% des émissions totales, la réduction de son impact carbone n'est pas considérée comme prioritaire.

#### 5.5.5.1.3 Anticiper et s'adapter au changement climatique

Altarea Cogedim considère 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 le changement climatique pour pouvoir y faire face, notamment sur l'analyse de sa dépendance au carbone.

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 réduire 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 : plus le Groupe émet, plus le prix des biens et des services dont il a besoin pour fonctionner augmenteront, par effet de répercussion complète ou partielle de ses parties prenantes.

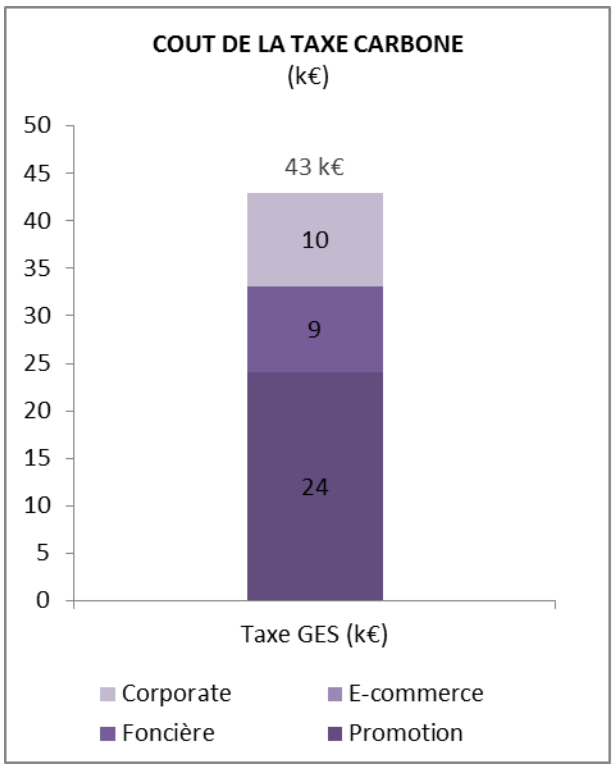
À partir des études décrites ci-dessus, Altarea Cogedim a calculé les surcoûts dans chacun de ces cas.

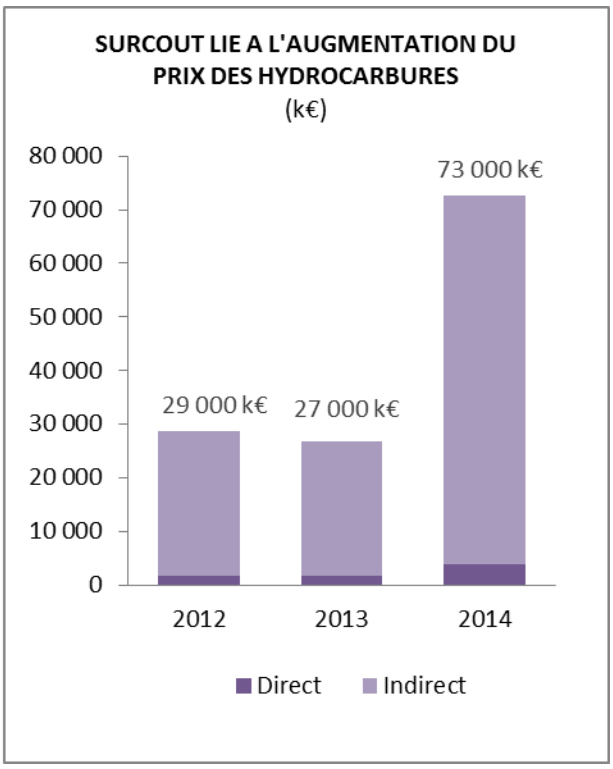
Concernant l'impact financier lié à la taxe carbone, il a été considéré que celle-ci n'était appliquée que sur les consommations directes de combustibles fossiles (gaz ou fioul pour les sources fixes et carburants pour les sources mobiles).

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 surcouts sont affichés pour chaque année, de 2012 à 2014, 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.

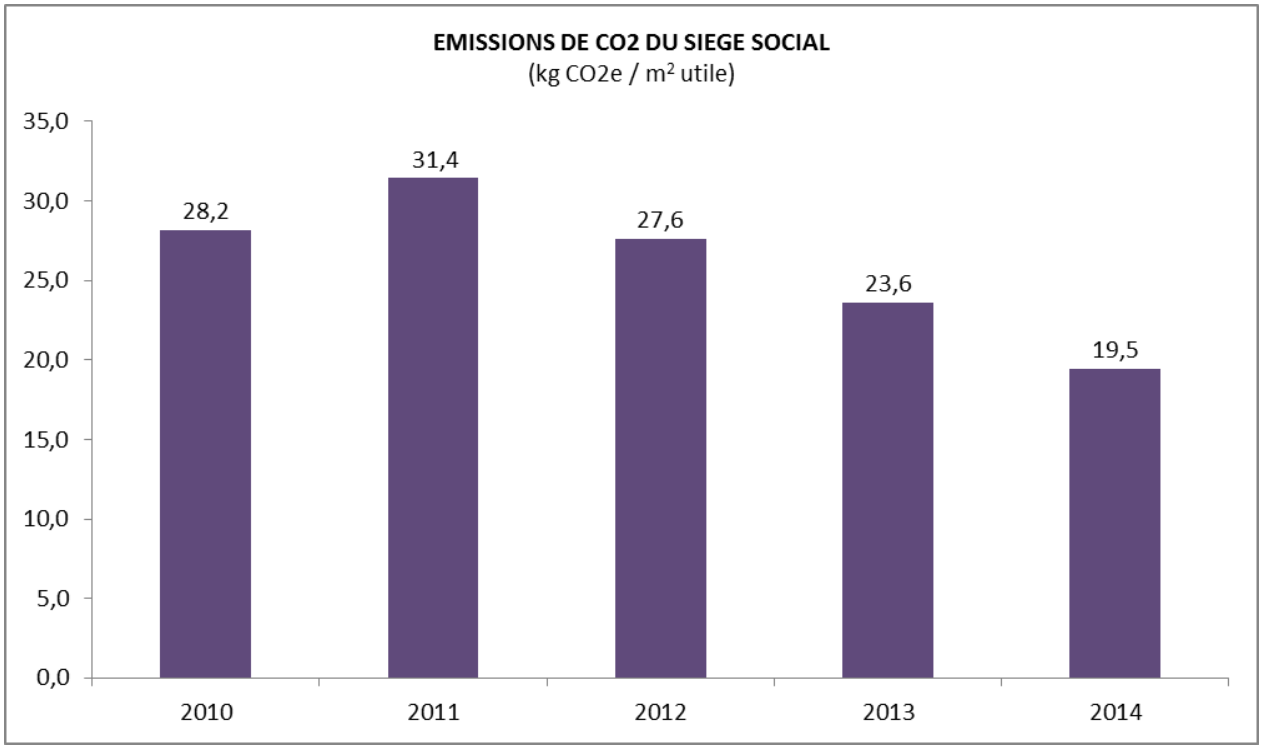


Avec les hypothèses mentionnées ci-dessus, la taxe carbone entraînerait pour Altarea Cogedim un coût direct de 43 k€ par an. L'augmentation du prix des hydrocarbures entrainerait une exposition théorique maximale de 29 M€ par an avec les hypothèses de 2012, et de 73 M€ par an avec les hypothèses de 2014 : l'écart important se justifie par prix du baril de pétrole en 2014 qui s'élevait à seulement 60$, contre 110$ à fin 2012 et fin 2013. Ce surcoût serait pour 6 % « 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. Ces coûts « directs » et « indirects » correspondent aux périmètres « internes » et « externes », décrits au paragraphe 5.5.5.1.

### 5.5.5.2 Emissions de GES activité Corporate

Les émissions de CO2 liées aux consommations d'énergie du siège social sont calculées à partir des données énergétiques transmises par le propriétaire du siège social d'Altarea Cogedim, à partir des facteurs d'émission de CO2 de chaque fournisseur d'énergie.




On observe sur la période 2010-2014 une baisse de 31% des émissions de CO2 qui s'explique majoritairement par :

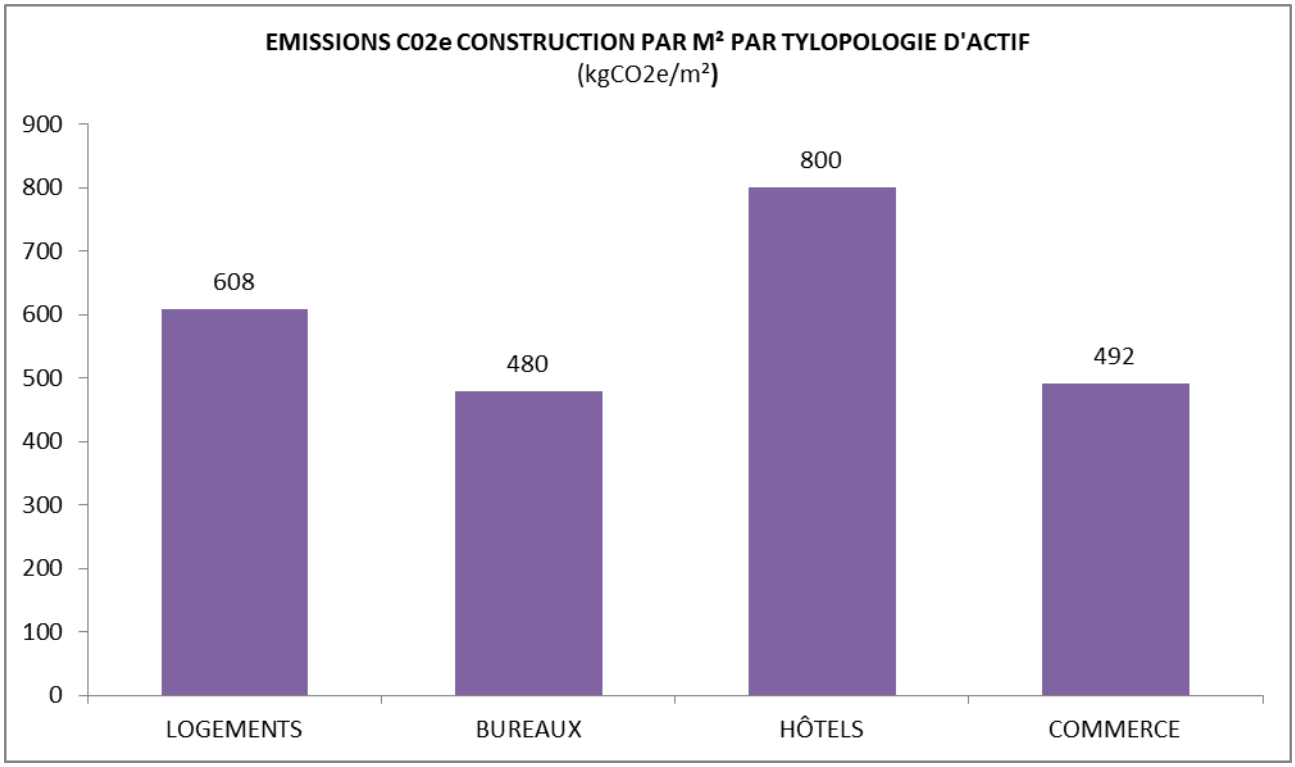
- L'augmentation de la surface utile du siège ;
- L'effet favorable d'un climat doux en 2014 ;
- Les effets de la politique de sensibilisation menée auprès des collaborateurs.

### 5.5.5.3 Emissions de GES activité Promotion

#### 5.5.5.3.1 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 $m^2$.

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 78 % 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.

#### 5.5.5.3.2 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.

## 5.5.6 GESTION DE L'EAU

### 5.5.6.1 Gestion de l'eau activité Corporate

En 2014, les consommations d'eau du siège social d'Altarea Cogedim ont representé 6 924 $m^3$. Cette valeur, en hausse de 10,5% par rapport à 2010, s'explique majoritairement par une augmentation de l'intensité d'usage du bâtiment en cohérence avec l'accueil de nouveaux collaborateurs durant ces quatre dernières années.

### 5.5.6.2 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, tous 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 poreux, places en Evergreen, 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-économes.

La consommation d'eau prévisionnelle des projets commerciaux du Groupe est calculée systématiquement. Celle-ci intègre un usage standardisé des équipements sanitaires par les visiteurs et les employés des centres commerciaux, ainsi que les possibilités offertes par le projet en termes de récupération d'eaux. En 2014, la valeur moyenne (pondérée surface) des consommations d'eau prévisionnelles des projets du Groupe (342 852 m² soit 100% des surfaces Commerce) s'élève à 8,69 Litres/personne.jour (9,06 Litres/personne.jour en 2013, soit une baisse de 4%).

D'autre part, pour ses projets tertiaires faisant l'objet d'une certification environnementale, soit plus de 98% de sa production, Altarea Cogedim dépasse les exigences réglementaires en matière de comptage de l'eau et met à disposition des occupants des équipements permettant un suivi fin des consommations d'eau. En particulier, 100% des nouveaux projets commerciaux du Groupe sont équipés de moyens de comptage et de systèmes de détection de fuite. Ces systèmes sont :

- Audibles lorsque une fuite est détectée : l'alarme est donnée lorsque le débit de consommation d'eau dépasse la valeur seuil fixée pour une période donnée ;
- Capables de différencier les types de fuites : continues en petite quantité, importante mais sur une petite durée ;
- Programmables pour ajuster l'occupation à la consommation d'eau ;
- Conçus pour éviter un déclenchement de l'alarme lorsque des opération spécifiques consommant plus d'eau que la normale sont prévues.

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 :

- 98% 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 espaces de boutique des projets commerciaux sont par exemple livrés en « coque brute », permettant aux enseignes de réaliser leurs aménagements sans modifications structurelles. Les réhabilitations et les restructurations, plus vertueuses en termes d'utilisation des ressources, représentent par ailleurs près d'une opération d'immobilier d'entreprise sur cinq.

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 d'Altarea Cogedim de promotion, de foncière et de e-commerce 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 MÉTHODOLOGIES 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 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.

#### 5.6.1.1.2 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 developpement durable pour chacune des opérations, sur la base d'élements de preuve auditables :

- 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,
- Pour le niveau de performance énergétique : calculs réglementaires ou simulations thermiques dynamiques, résultats d'audit, bases de données Cerqual / Qualitel,
- 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.

### 5.6.1.2 Méthodologie de calcul des émissions de gaz à effet de serre du Groupe

Les émissions de gaz à effet de serre du Groupe correspondent à la somme des émissions de ses différents périmètres d'activités :

- périmètre Corporate,
- périmètre Promotion,
- périmètre Foncière,
- périmètre e-commerce.

Pour chaque activité, les scopes 1 à 3 du Bilan Carbone® et du GHG Protocole sont pris en compte. Les scopes 1 et 2 comprennent l'énergie et les déplacements, et le scope 3 comprend les déplacements, les immobilisations, les achats, le fret, les déchets et les fluides frigorigènes. Ces postes sont génériques et sont précisés pour chaque activité dans les paragraphes ci-dessous.

#### 5.6.1.2.1 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.

#### 5.6.1.2.2 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.

#### 5.6.1.2.3 Émissions de gaz à effet de serre du périmètre e-commerce

Les émissions du périmètre e-commerce ont été calculées selon la méthode Bilan Carbone®. Ont été prises en compte les activités de Rue du Commerce sur un an, dans les bureaux et dans l'entrepôt logistique.

Les postes pris en compte sont les suivants : énergie, déplacements domicile-travail des salariés de Rue du Commerce, déplacements des clients, immobilisations, achats, fret des produits vendus et déchets.

Le fret des produits vendus a été pris en compte pour les produits transitant par la plateforme logistique propre à Rue du Commerce. Le fret des produits expédiés directement par les enseignes n'a pas été pris en compte car non géré directement par l'entreprise.

L'impact des produits vendus n'a pas été pris en compte, faute d'information disponible et de levier d'action accessible par le Groupe pour réduire cet impact.

### 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.

**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.

Les surfaces totales des typologies « Commerce » et « Bureau & Hôtel » peuvent être exprimées par niveau de performance obtenue ou visée (Good, Très bon, Silver…) pour chaque type de certification environnementale (NF HQE®, BREEAM®, LEED®) et pour rendre compte plus précisément de leurs niveaux de performance.

#### 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 :

- Réglementaire 2005 — Base RT 2005 ;
- Haute Performance Énergétique 2005 (HPE 2005®) — Base RT 2005 améliorée de 10 % ;
- Très Haute Performance Énergétique 2005 (THPE 2005®) — Base RT 2005 améliorée de 20 % ;
- Bâtiment Basse Consommation RT2005 (BBC-Effinergie®) / Plan Climat — Base RT 2005 améliorée de 50 % pour les opérations tertiaires et 50 kWhep/m$^2$/an modulé pour les logements ; Plan Climat — 50 kWhep/m$^2$/an pour les logements ;
- BBC Rénovation® — Référence améliorée de 40% pour les opérations tertiaires et 80 kWhep/m$^2$/an modulé pour les logements ;
- Réglementaire 2012 — Base RT 2012 ;
- Haute Performance Énergétique 2012 (HPE 2012®) — Base RT 2012 améliorée de 10 % ;

- Très Haute Performance Énergétique 2012 (THPE 2012®) — Base RT 2012 améliorée de 20 % ;
- Bâtiment Basse Consommation RT2012 (Effinergie+®) — 45 kWhep/m²/an modulé pour les logements (jusqu'au 1er janvier 2015), 30 kWhep/m²/an modulé pour les opérations tertiaires.

**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**

#### 5.6.1.3.3 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 nos 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.

## 5.6.2 METHODOLOGIE POUR LES INDICATEURS SOCIETAUX

### 5.6.2.1 Relation clients

#### 5.6.2.1.1 Taux de recommandation client e-commerce

Pour calculer l'indicateur de taux de recommandation exprimé en pourcentage, le client doit répondre oui ou non à la question suivante : « Recommanderiez-vous notre enseigne à vos amis, vos collègues ? » Le taux provient ensuite du rapport entre le nombre de clients ayant répondu « oui » et le nombre total de répondants à la question. Les données saisies par les clients sont remontées automatiquement et compilées sans aucun filtre.

Afin de contrôler et limiter la sollicitation par e-mail des clients Rue du Commerce, des règles d'exclusion ont été définies. Les clients ayant déjà reçu une enquête d'avis produit ou l'enquête de satisfaction dans les 90 jours et ceux refusant les communications marketing ne reçoivent pas l'enquête de satisfaction envoyée 16 jours calendaires après le passage de leur commande.

### 5.6.2.2 Contribution à l'emploi

En 2014, Altarea Cogedim approfondi sa méthodologie de calcul pour quantifier son empreinte emploi élargie. 3 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 foncière, d'e-commerce (hors galerie marchande) et de promotion (à l'exclusion des entités extérieures),
- Les emplois induits qui repose sur la consommation des employés directs et indirects du groupe en France,
- Les emplois diffus qui sont les emplois hébergés dans les centres commerciaux d'Altarea Cogedim.

Fonctionnant en périmètre décalé, les indicateurs 2014 ont été calculés sur la base du volume d'achats de 2013.

# 5.7 TABLEAUX D'INDICATEURS

## 5.7.1 INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

### INDICATEURS ENERGIE

**CORPORATE - CONSOMMATIONS ET RATIOS ÉNERGÉTIQUES POUR LE SIEGE SOCIAL**

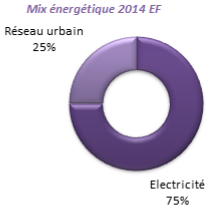
Codes GRI G4 - CRESS :
Consommations énergétiques totales : EN 3 & EN 4
Consommations énergétiques totales par m² et par collaborateur : CRE 1

Définition : Consommations d'énergie finale (EF) et primaire (EP) du siège social d'Altarea Cogedim

Dénominateur : Calculs établis sur la base de 9 631 m2 et de 539 ETP pour 2014

| | 2010 EP | 2011 EP | 2012 EP | 2013 EP | 2014 EP | Variation 2010-2014 | *2014 EF* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Consommations totales** *GWh* | 3,90 | 4,64 | 4,39 | 4,39 | 4,38 | +12,1% | *2,00* |
| ***RATIOS :*** | | | | | | | |
| **Consommations totales par m²** *kWh / m²* | | | | | 454 | - | *208* |
| **Consommations totales par équivalent temps plein** *kWh / ETP* | | | | | 8 117 | - | *3 713* |

*Mix énergétique 2014 EF*




**NOUVEAUX DEVELOPPEMENTS - REPARTITION PAR NIVEAU DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Codes GRI G4 - CRESS : CRE 1 et CRE 8

Définition :Ventilation des surfaces de commerces, de bureaux, d'hôtels ou du nombre de logement des opérations bénéficiant d'un permis de construire (définitif ou non), en travaux ou livrées en 2014, par niveau de performance énergétique

| *ANNEE 2013* | Réglementaire | Haute Performance Energétique (HPE) | Très Haute Performance Energétique (THPE) | Bâtiment Basse Consommation (BBC) |
|---|---|---|---|---|
| **Commerce (m²)** | 2,5% | 0,0% | 26,2% | 71,3% |
| **Bureau et Hôtel (m²)** | 7,9% | 1,0% | 14,0% | 77,1% |
| **Total tertiaire (commerce, bureau, hôtel) (m²)** | **5,4%** | **0,5%** | **19,7%** | **74,4%** |
| *Surfaces totales (m²)* | *39669* | *3742* | *145290* | *549020* |
| ***Logements (nbr)*** | | | | |
| *Nombre de logements (nbr)* | *7727* | *273* | *396* | *11592* |

# INDICATEURS EMISSIONS DE GES (CO2)

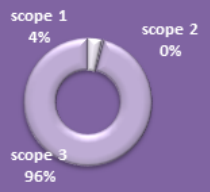
## ALTAREA COGEDIM - EMISSIONS DE GES ET RATIOS DU GROUPE

**Codes GRI G4 - CRESS :**
Emissions directes et indirectes de GES : EN 15, EN 16 et EN 17

**Définition :** Emissions de GES totales liées aux activités du groupe Altarea Cogedim

### ARTICLE 75 et GHG PROTOCOLE *

| | téqCO2 | scope 1 | scope 2 | scope 3 |
|---|---|---|---|---|
| SIREN Altarea | 207 702 | 3% | 1% | 96% |
| SIREN Cogedim | 474 351 | 4% | 0% | 96% |
| SIREN Rue du Commerce | 10 334 | 1% | 2% | 97% |
| **Altarea Cogedim** | **692 387** | **4%** | **0%** | **96%** |




** Le scope 1 ne prend pas en compte les émissions des pertes en ligne d'électricité (combustion); conformément à l'Article 75 du Grenelle 2 elles sont prises en compte ici dans le scope 2. Cette différence avec le GHG protocole représente un écart sur les 2 scopes de moins de 1%.*

## CORPORATE - EMISSIONS DE GES ET RATIOS POUR LE SIEGE SOCIAL

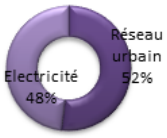
**Codes GRI G4 - CRESS :**
Emissions directes et indirectes de GES : EN 15 et EN 16
Emissions totales de GES par m² : CRE 3

**Définition :** Emissions de GES totales liées aux consommations d'énergie du siège social d'Altarea Cogedim

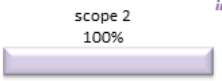
**Dénominateur :** Calculs établis sur la base de 9 631 m2 et 539 ETP pour 2014

| | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | Variation 2010-2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Emissions totales de GES** *téqCO2* | 232 | 259 | 227 | 195 | 187 | -19,2% |
| ***RATIOS :*** | | | | | | |
| **Emissions totales par m²** *kgéqCO2 / m²* | | | | | 19 | - |
| **Emissions totales par équivalent temps plein** *kgéqCO2 / ETP* | | | | | 348 | - |

*Répartition par type d'énergie 2014*




*Répartition entre émissions directes et indirectes*



# INDICATEURS EAU ET DECHETS

## CORPORATE - CONSOMMATIONS D'EAU ET DECHETS GENERES POUR LE SIEGE SOCIAL

**Codes GRI G4 - CRESS :**
Consommations totales d'eau : EN 8
Total des déchets générés : EN 23
Consommations totales d'eau par m² et par collaborateur : CRE 2

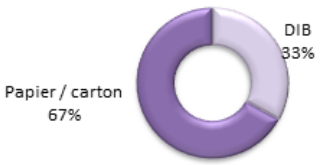
**Définition :** Consommations d'eau totale et par m², et production de déchets totale, générés sur le siège social d'Altarea Cogedim

**Dénominateur :** Calculs établis sur la base de 9 631 m2 et sur la base de 539 ETP pour 2014

| *EAU* | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | Variation 2010-2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Consommations d'eau** *m³* | 6 263 | 5 880 | 5 750 | 6 748 | 6 924 | +10,6% |
| ***RATIOS :*** | | | | | | |
| **Consommations d'eau par m²** *L / m²* | | | | | 719 | - |
| **Consommations d'eau par collaborateur** *L / ETP* | | | | | 12 846 | - |

| *DECHETS* | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | Variation 2010-2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Déchets générés** *t* | 535 | 594 | 547 | 648 | 660 | +23,4% |
| ***RATIOS :*** | | | | | | |
| **Déchets générés par m²** *kg / m²* | | | | | 69 | - |
| **Déchets générés par équivalent temps plein** *kg / ETP* | | | | | 1 224 | - |

*Répartition par type de déchets*



## 5.7.2 INDICATEURS SOCIAUX

### INDICATEURS SOCIAUX

**Périmètre concerné :** Collaborateurs en CDI et en CDD du Groupe (France, Italie, Espagne, Luxembourg) au 31/12/14.

***REPRESENTATIVITE, DIVERSITE, DIALOGUE SOCIAL*** ***2014-12***

| *RECRUTER ET MANAGER* | | | | *Altarea Cogedim* | | | *Altareit* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **CODE GRI** | **THEME** | **Indicateur** | **Unité** | **2013** | **2014** | **Variation** | **2014** |
| *LA 1* | **Effectif total** | Nombre de collaborateurs | nb | 1 286 | 1 298 | + 0,9% | 960 |
| | **Répartition par contrat** | Nombre de collaborateurs en CDI | nb | 1 221 | 1 232 | + 0,9% | 908 |
| | | Nombre de collaborateurs en CDD | nb | 65 | 66 | + 1,5% | 52 |
| | **Répartition par sexe** | Part des collaborateurs femmes | % | 55,7% | 54,8% | - 1,6% | 53,0% |
| | | Part des collaborateurs hommes | % | 44,3% | 45,2% | + 2,0% | 47,0% |
| | **Répartition par tranche d'âge** | Part des collaborateurs de moins de 30 ans | % | 20,8% | 18,5% | - 10,9% | 21,1% |
| | | Part des collaborateurs entre 30 et 50 ans | % | 64,8% | 66,6% | + 2,8% | 64,5% |
| | | Part des collaborateurs de plus de 50 ans | % | 14,5% | 14,9% | + 3,3% | 14,4% |
| | **Répartition par pays** | Part des collaborateurs en France | % | 97,2% | 97,2% | + 0,0% | 99,9% |
| | | Part des collaborateurs en Italie | % | 2,3% | 2,2% | - 4,3% | 0,0% |
| | | Part des collaborateurs en Espagne | % | 0,5% | 0,5% | + 15,6% | 0,0% |
| | | Part des collaborateurs au Luxembourg | % | 0,1% | 0,1% | - 0,9% | 0,1% |
| | **Répartition par statut** | Part des collaborateurs cadres | % | 63,5% | 64,9% | + 2,4% | 64,2% |
| | | Part des collaborateurs non-cadres | % | 36,5% | 35,1% | - 4,1% | 35,8% |
| *LA 2* | **Embauches** | Recrutements (CDI) au cours de la période | nb | 188 | 174 | - 7,4% | 131 |
| | | Recrutements (CDD) au cours de la période | nb | 122 | 103 | - 15,6% | 86 |
| | | Part des recrutements cadres | % | 51,0% | 50,9% | - 0,1% | 50,2% |
| | | Part des recrutements non-cadres | % | 49,0% | 49,1% | + 0,1% | 49,8% |
| | **Départ** | Nombre de licenciements | nb | 17 | 29 | + 70,6% | 28 |
| | | Taux de départ : Nombre de départs au cours de la période / effectif moyen | % | 20,2% | 20,5% | + 1,8% | 23,7% |
| | | Taux de départ cadres | % | 12,8% | 15,5% | + 21,1% | 18,3% |
| | | Taux de départ non-cadres | % | 32,8% | 29,8% | - 9,1% | 33,2% |
| | **Motifs de départ** | Interruption de la période d'essai | % | 7,1% | 7,5% | + 6,5% | 4,8% |
| | | Fin de CDD | % | 43,5% | 35,0% | - 19,7% | 35,8% |
| | | Fin contrat divers | % | 0,4% | 0,8% | + 91,7% | 0,4% |
| | | Rupture anticipée CDD (salarié et employeur) | % | 0,0% | 0,8% | NA | 0,4% |
| | | Démissions | % | 27,5% | 27,4% | - 0,0% | 27,1% |
| | | Licenciements | % | 6,7% | 10,9% | + 63,5% | 12,2% |
| | | Mises ou Départs en retraite ou en préretraite | % | 1,6% | 2,3% | + 43,8% | 2,6% |
| | | Rupture commun accord CDD | % | 1,2% | 1,1% | - 4,1% | 1,3% |
| | | Rupture conventionnelle | % | 12,2% | 14,3% | + 17,5% | 15,3% |
| *LA 1* | **Organisation du temps de travail** | Effectif (CDI + CDD) en ETP (équivalent temps plein) | nb | 1 245,97 | 1 281,65 | + 2,9% | 958,63 |
| | | Age moyen | années | 38,12 | 38,58 | + 1,2% | 37,8 |
| | | Ancienneté moyenne dans le Groupe | années | 6,22 | 6,51 | + 4,6% | 6,2 |
| | | Part des salariés à temps complet | % | 96,3% | 97,1% | + 0,8% | 97,5% |
| | | Part des salariés en CDI à temps complet | % | 95,1% | 94,9% | - 0,2% | 94,6% |
| | | Part des salariés en CDD à temps complet | % | 4,9% | 5,1% | + 3,1% | 5,4% |
| | | Part des salariés à temps partiel | % | 3,7% | 2,9% | - 21,6% | 2,5% |
| | | Part des salariés en CDI à temps partiel | % | 91,7% | 94,7% | + 3,3% | 95,8% |
| | | Part des salariés en CDD à temps partiel | % | 8,3% | 5,3% | - 36,8% | 4,2% |
| | | Nombre d'heures théoriques travaillées | heure | 1 982 297 | 1 959 077 | - 1,2% | 1 446 276 |
| | | Nombre d'heures de recours à l'intérim | heure | 24 597 | 34 931 | + 42,0% | 27 225 |
| | | Nombre d'heures supplémentaires effectuées | heure | 3 370 | 3 866 | + 14,7% | 3 866 |

| RESPECTER LA DIVERSITE | | | | Altarea Cogedim | | | Altareit |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CODE GRI | THEME | Indicateur | Unité | 2013 | 2014 | Variation | 2014 |
| LA 13 | Egalité Homme - Femme | Part des femmes dans l'effectif total | % | 55,7% | 54,8% | - 1,6% | 53,0% |
| | | Part des femmes parmi les cadres | % | 44,0% | 43,3% | - 1,6% | 42,0% |
| | | Part des femmes qui sont cadres | % | 50,1% | 51,3% | + 2,4% | 50,9% |
| | | Part des femmes qui sont non-cadres | % | 76,0% | 76,0% | + 0,1% | 72,7% |
| | | Part des membres du comité de direction élargi qui sont des femmes | % | 24,5% | 28,3% | + 15,5% | 24,2% |
| | | Part des départs qui concernent des femmes | % | 56,1% | 57,5% | + 2,6% | 55,0% |
| | Handicap | Nombre de collaborateurs qui ont signalés être atteints de handicaps | nb | 4 | 3 | - 25,0% | 1 |
| | Lutte contre les discriminations | Nombre de stagiaires période | nb | 53 | 72 | + 35,8% | 63 |
| | | Nombre de contrats d'alternance période | nb | 69 | 92 | + 33,3% | 80 |

| DIALOGUER AVEC LES REPRESENTANTS DU PERSONNEL | | | | Altarea Cogedim | | | Altareit |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CODE GRI | THEME | Indicateur | Unité | 2013 | 2014 | Variation | 2014 |
| LA 6 | Organisation du dialogue social | Nombre de représentants du personnel (CP + CE) | nb | 46 | 50 | + 8,7% | 42 |
| LA 4 | Accords collectifs | Part de collaborateurs couverts par une convention collective (%) | % | 99,7% | 99,5% | - 0,2% | 99,3% |

## REMUNERATION ET DEVELOPPEMENT DES COMPETENCES

| ASSOCIER LES COLLABORATEURS AUX RESULTATS | | | | Altarea Cogedim | | | Altareit |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CODE GRI | THEME | Indicateur | Unité | 2013 | 2014 | Variation | 2014 |
| LA 14 | Rémunération fixe* | Rémunération moyenne annuelle brute des collaborateurs - hors rémunération variable et hors cotisation patronales | € | 51 755 | 52 364 | + 1,2% | 48 553 |
| | | Rémunération moyenne annuelle brute des non-cadres - hors rémunération variable et hors cotisation patronales | € | 28 432 | 29 540 | + 3,9% | 27 937 |
| | | Rémunération moyenne annuelle brute des cadres - hors rémunération variable et hors cotisation patronales | € | 67 711 | 67 081 | - 0,9% | 63 384 |
| | Rémunération variable* | Part de la rémunération variable dans la rémunération des cadres (%) | % | 13,7% | 12,1% | - 11,2% | 12,1% |

*hors Directoire Cogedim pour 2012

| DEVELOPPER LES COMPETENCES | | | | Altarea Cogedim | | | Altareit |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CODE GRI | THEME | Indicateur | Unité | 2013 | 2014 | Variation | 2014 |
| LA 10 | Budget | Dépenses totales de formation | k€ | 1 473 | 1 267 | - 14,0% | 894 |
| | | Dépenses moyennes de formation par effectif formé | k€ | 2,31 | 1,44 | - 37,8% | 1,27 |
| | | Taux d'investissement en formation | % | 1,8% | 1,5% | - 16,3% | 1,5% |
| | Heures de formation | Nombres d'heures moyen par collaborateur participant à au moins une formation | nb | 16,8 | 12,5 | - 25,4% | 12,3 |
| | | Nombre d'heures moyen pour les cadres | nb | 18,3 | 13,4 | - 26,5% | 12,9 |
| | | Nombre d'heures moyen pour les non-cadres | nb | 13,8 | 11,0 | - 20,4% | 11,4 |
| | Types de formation* | Part du nombre d'heures de formation "technique et métiers" | % | 48,3% | 46,7% | - 3,4% | 47,2% |
| | | Part du nombre d'heures de formation "bureautique et informatique" | % | 8,8% | 5,5% | - 38,1% | 4,9% |
| | | Part du nombre d'heures de formation "management et accompagnement" | % | 31,1% | 31,2% | + 0,3% | 33,8% |
| | | Part du nombre d'heures de formation "soutien linguistique" | % | 4,9% | 10,6% | + 114,2% | 7,9% |
| | | Part du nombre d'heures de formation "santé - sécurité" | % | 6,9% | 6,2% | - 10,2% | 6,2% |
| | Promotions | Nombre de collaborateurs qui ont bénéficié d'une promotion lors de la période | 58 | 99 | 90 | - 9,1% | 67 |
| | | Part de collaborateurs qui ont bénéficié d'une promotion lors de la période | % | 7,8% | 7,0% | - 11,2% | 6,9% |
| LA 11 | Mobilités | 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 | 62 | 83 | + 33,9% | 56 |
| | | Part de collaborateurs qui ont bénéficié d'une ou de plusieurs formes de mobilité lors de la période | % | 4,9% | 6,4% | + 30,8% | 5,8% |

* Dont formations internes

## SANTE ET SECURITE DES SALARIES

| ASSURER LA SECURITE ET LA SANTE DES SALARIES | | | | Altarea Cogedim | | | Altareit |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CODE GRI | THEME | Indicateur | Unité | 2013 | 2014 | Variation | 2014 |
| LA 1 | Absentéisme* | Taux d'absentéisme global | % | 6,4% | 6,1% | - 5,3% | 6,0% |
| | | Taux d'absentéisme cadres | % | 4,3% | 4,5% | + 4,1% | 4,4% |
| | | Taux d'absentéisme non-cadres | % | 10,0% | 9,0% | - 9,9% | 8,7% |
| | | Taux d'absentéisme global hors maternité/paternité /autres causes | % | 3,3% | 3,4% | + 2,8% | 4,1% |
| | Motifs | Absence pour cause d'accident du travail | % | 1,5% | 0,0% | - 99,4% | 0,2% |
| | | Absence pour cause de maladie professionnelle | % | 0,0% | 0,0% | NA | 0,0% |
| LA 9 | CHSCT | Nombre de réunions du CHSCT (DP+CE) | nb | 19 | 17 | - 10,5% | 13 |
| | | Bilan des accords signés en matière de santé et sécurité au travail | nb | 0 | 0 | NA | 0 |
| LA 7 | Accidents du travail | Taux de fréquence des accidents du travail | % | 6,46 | 0,54 | - 91,6% | 0,73 |
| | | Taux de gravité des accidents du travail | % | 0,14 | 0,01 | - 92,1% | 0,01 |
| | | Nombre de maladies professionnelles déclarées (et reconnues) au cours de l'année | nb | 0 | 0 | NA | 0 |
| | | Taux de fréquence des accidents du travail des sous-traitants | % | 0 | 0 | NA | 0 |
| | | Taux de gravité des accidents du travail des sous-traitants | % | 0 | 0 | NA | 0 |

# 5.8 TABLE DE CONCORDANCE TABLE DE CONCORDANCE ARTICLE 225 GRENELLE II

## *SOCIETAL*

| THEME | THEMATIQUE | CHAPITRE | PAGE |
|---|---|---|---|
| **Impact territorial, économique et social de l'activité de la société** | En matière d'emploi et de développement régional | 5.3.4 | 154 |
| | Sur les populations riveraines ou locales | 5.3.4 | 154 |
| **Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations** | Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations | 5.3.4 | 154 |
| **Les actions de partenariat ou de mécénat** | Les actions de partenariat ou de mécénat | 5.3.6 | 158 |
| **Sous-traitance et fournisseurs** | La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux | 5.3.5 | 156 |
| | 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 | 156 |
| **Loyauté des pratiques** | Les actions engagées pour prévenir la corruption | 5.3.3 | 153 |
| | Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs | 5.3.1 | 147 |
| **Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme** | Autres actions engagées en faveur des droits de l'homme | 5.3.5 | 156 |

## *SOCIAL*

| THEME | THEMATIQUE | CHAPITRE | PAGE |
|---|---|---|---|
| **Emploi** | L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique | 5.4.1.1.1 | 159 |
| | Les embauches et les licenciements | 5.4.1.1.2 | 161 |
| | Les rémunérations et leur évolution | 5.4.2.1.3 | 167 |
| **Organisation du travail** | L'organisation du temps de travail | 5.4.1.1.3 | 162 |
| | L'absentéisme | 5.4.3.1 | 167 |

| THEME | THEMATIQUE | CHAPITRE | PAGE |
|---|---|---|---|
| **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 | 164 |
| | Les bilans des accords collectifs | 5.4.1.1.5 | 164 |
| **Santé et sécurité** | Les conditions de santé et de sécurité au travail | 5.4.3.1.1 | 167 |
| | 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 | 167 |
| | Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles | 5.4.3.1 | 167 |
| **Formation** | Les politiques mises en œuvre en matière de formations | 5.4.2.1 | 165 |
| | Le nombre total d'heures de formation | 5.4.2.1.1 | 165 |
| **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 | 162 |
| | 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 | 162 |
| | La politique mise en œuvre et les mesures prises en faveur de la lutte contre la discrimination | 5.4.1.1.4 | 162 |
| **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 | 164 |
| | A l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession | 5.4.1.1.5 | 164 |
| | A l'élimination du travail forcé ou obligatoire | 5.4.1.1.5 | 164 |
| | A l'abolition effective du travail des enfants | 5.4.1.1.5 | 164 |

## *ENVIRONNEMENT*

| THEME | THEMATIQUE | CHAPITRE | PAGE |
|---|---|---|---|
| **Politique générale en matière environnementale** | L'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales | 5.1.2.1 | 134 |
| | Le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement | 5.1.2.2 | 135 |
| | Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement | 5.1.2.1 | 134 |
| | Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions | 5.3.5.2.2 | 157 |
| | 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 | 184 |
| **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 | 5.5.7.3 | 184 |
| | Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets | 5.5.4 | 176 |
| | La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité | 5.5.7.2 | 184 |
| **Utilisation durable des ressources** | La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales | 5.5.6 | 183 |
| | La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique | 5.5.2 | 172 |
| | Les recours aux énergies renouvelables | 5.5.2 | 172 |
| | L'utilisation des sols | 5.5.3 | 176 |
| **Changement climatique** | Les rejets de gaz à effet de serre | 5.5.5 | 177 |
| | L'adaptation aux conséquences du changement climatique | 5.5.5 | 177 |
| **Protection de la biodiversité** | Les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité | 5.5.3 | 176 |

# 5.9 RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDEPENDANT SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIETALES CONSOLIDEES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION

Aux Actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant accrédité par le COFRAC[34] 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 2014, 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 d'Altarea Cogedim et applicable à Altareit dans leurs versions datées de novembre 2014 (ci-après les « Référentiels ») dont un résumé figure en introduction du chapitre 5.2.2 « Périmètres de reporting et référentiels » dans le 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).

Nos travaux ont été effectués par une équipe de cinq personnes entre octobre 2014 et mars 2015 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 3000[35].

**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.

[34] *Portée d'accréditation disponible sur www.cofrac.fr*
[35] *ISAE 3000* – Assurance engagements other than audits or reviews of historical information

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 importantes[36]:

- 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 20 % 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.

---

[36] Indicateurs environnementaux, sociétaux ou sociaux*: part des bâtiments certifiés ou en cours de certification environnementale, le traitement et recyclage des déchets, niveaux de performance énergétique; emplois directs, indirects et diffus, accessibilité des transports en communs taux de recommandation clients; effectif total, taux absentéisme, nombre total d'heures de formation.*

Informations qualitatives *: l'organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et les démarches d'évaluation ou de certification, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables, les mesures prises pour préserver la biodiversité ; l'impact territorial (retombées économiques), la politique d'achats responsables, la loyauté des pratiques, les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs, la politique en matière de formation.*

**Observations**

Sans remettre en cause la conclusion ci-dessus, nous attirons votre attention sur les éléments suivants :

- Le chapitre n° 5 rend compte de manière très détaillée des enjeux, de l'organisation, des objectifs et des performances en matière de RSE de la société.
- 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 d'Altarea-Cogedim, comprenant, en plus des activités d'Altareit, les activités de foncière. Les effectifs du périmètre Altareit représentant 73 % des effectifs du groupe Altarea-Cogedim. Seules les données 2014 sont présentées sur le périmètre Altareit, les variations et analyses des indicateurs sociaux ne sont présentées que sur le périmètre Altarea-Cogedim.
- Certaines informations (informations sociales, satisfaction client, etc.) des activités d'e-commerce de la société Rue du Commerce, acquise en 2012 ont été consolidées.

Paris-La Défense, le 02 avril 2015

L'Organisme Tiers Indépendant
ERNST & YOUNG et Associés

| | |
|---|---|
| Eric Duvaud | Bruno Perrin |
| Associé développement durable | Associé |

# INFORMATIONS GÉNÉRALES

**6.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE ET RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES ..... 202**

6.1.1 Responsable du document de référence ..... 202
6.1.2 Attestation du responsable du document de référence ..... 202
6.1.3 Responsables du contrôle des comptes ..... 202
6.1.4 Consultation des documents ..... 203
6.1.5 Informations accessibles au public ..... 203

**6.2 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL SUR L'EMETTEUR ET SON CAPITAL ..... 203**

6.2.1 Renseignements de caractère général sur l'émetteur ..... 203
6.2.2 Renseignements de caractère général concernant le capital ..... 207
6.2.3 Instruments financiers non représentatifs du capital social autres que ceux donnant accès au capital 221

**6.3 MARCHE DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES ..... 221**

**6.4 POLITIQUE DE DIVIDENDES ..... 222**

6.4.1 Dividendes distribués au cours des trois exercices précédents ..... 222
6.4.2 Politique de distribution ..... 222
6.4.3 Dépenses et charges de l'article 39-4 du Code Général des impôts ..... 222

**6.5 INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT DE LA SOCIETE ..... 222**

**6.6 CONVENTIONS CONCLUES ENTRE UN DIRIGEANT OU UN ACTIONNAIRE SIGNIFICATIF ET DES FILIALES DE LA SOCIETE ..... 223**

**6.7 INFORMATION SUR LES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES ..... 223**

**6.8 ÉVENEMENTS RECENTS ET LITIGES ..... 224**

**6.9 INFORMATIONS DE NATURE A INFLUENCER LES AFFAIRES OU LA RENTABILITE DE LA SOCIETE ..... 224**

**6.10 SITUATION CONCURRENTIELLE ..... 224**

**6.11 FACTEURS DE RISQUES ..... 225**

6.11.1 risques inhérents aux activités d'Altareit ..... 225
6.11.2 Risques juridiques, réglementaires, fiscaux et assurances ..... 227
6.11.3 Risques sociaux et environnementaux ..... 228
6.11.4 Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altareit ..... 228
6.11.5 Risques de conflits d'intérêts ..... 229

**6.12 ORGANIGRAMME SIMPLIFIE ..... 230**

6.12.1 L'emetteur et son groupe ..... 230
6.12.2 Filiales importantes ..... 230

**6.13 HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE ..... 231**

**6.14 RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT ..... 232**

# 6.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE ET RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES

## 6.1.1 RESPONSABLE DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Le Responsable du document de référence est le représentant légal de la société Altareit, à savoir la société Altafi 2, sise 8 avenue Delcassé – 75008 Paris, gérante de la Société, représentée par son Président Monsieur Alain Taravella.

## 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 rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés relatifs à l'exercice 2012 contient une observation portant sur un changement de méthodes comptables intervenu.

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 Alain Taravella

### 6.1.5 INFORMATIONS ACCESSIBLES AU PUBLIC

L'information réglementée peut être consultée sur le site Internet de la société Altarea (htttp://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 sur les locaux du 8 avenue Delcassé à Paris 8ème.

#### 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 ainsi 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 préciputaire 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'un enregistrement comptable au moins deux jours ouvrés avant la date de réunion de l'assemblée. Toutefois, la gérance peut abréger ou supprimer ce délai, 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 qui se réunira le 5 juin 2015 statuera sur l'adoption d'un projet de résolution proposé par la gérance aux fins de mettre l'article 25.2 des Statuts intitulé « Représentation » 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 étant ramené de trois (3) à deux (2) jours ouvrés.

#### DROIT DE VOTE DOUBLE ET PLAFONNEMENT DES DROITS DE VOTE

Il n'existe aucun droit de vote double et aucun plafonnement des droits de vote.

Il est rappelé que l'article 7 de la loi n° 2014-384 du 29 mars 2014 visant à reconquérir l'économie réelle, dite *« loi Florange »* a modifié la rédaction du dernier alinéa de l'article L.225-123 du Code de commerce désormais libellé ainsi qu'il suit :

« *Dans les sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé, les droits de vote double prévus au premier alinéa sont de droit, sauf clause contraire des statuts adoptée postérieurement à la promulgation de la loi n° 2014-384 du 29 mars 2014 visant à reconquérir l'économie réelle, pour toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au nom du même actionnaire. Il en est de même pour le droit de vote double conféré dès leur émission aux actions nominatives attribuées gratuitement en application du deuxième alinéa*. »

L'assemblée générale mixte des actionnaires qui se réunira le 5 juin 2015 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014, statuera en outre sur l'adoption ou l'exclusion des droits de vote doubles au profit des actionnaires inscrits en nominatif depuis plus de deux ans. Il est précisé que le conseil de surveillance de la société réuni le 4 mars 2015 a décidé à l'unanimité de recommander aux actionnaires d'exclure de tels droits de vote doubles et de modifier les statuts en conséquence pour préciser ce point.

#### 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 tenu de notifier à la société par lettre recommandée, au plus tard le 4ème 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 § 3.7. note 6.9 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 2014 tout comme au 31 décembre 2013.

**Informations sur les titres d'autocontrôle**

Le prix de revient des actions propres (affectées en totalité à un contrat de liquidité) est de 65 milliers d'euros pour 430 titres au 31 décembre 2014, contre 433 milliers d'euros pour 2.234 titres au 31 décembre 2013 ainsi que mentionné en § 3.7. note 6.9 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 2014, qui avaient été conférées à la gérance par les assemblées générales mixtes des actionnaires du 27 juin 2013 et du 7 mai 2014 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 27 JUIN 2013 EN VIGUEUR JUSQU'A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 7 MAI 2014**

**(i) Autorisations d'augmenter le capital**

| Autorisations | Date A.G. | Résolution | Date d'expiration | Utilisation en 2014 |
|---|---|---|---|---|
| Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec maintien 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) ou à l'attribution de titres de créances pour un montant maximal de de cinquante millions d'euros<br>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 | 27/06/2013 | N°7 | 26 mois<br>(27/08/2015) | Aucune |
| Autorisation d'augmentations du capital en numéraire 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 50 millions d'euros, dans le cadre d'une offre au public<br>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 | 27/06/2013 | N°8 | 26 mois<br>(27/08/2015) | Aucune |
| Autorisation d'augmentations du capital en numéraire 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, ou à l'attribution de titres de créances, pour un montant maximal de cinquante millions d'euros, dans le cadre d'un placement privé<br>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 | 27/06/2013 | N°9 | 26 mois<br>(27/08/2015) | Aucune |
| Autorisation d'augmentations du capital en numéraire 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 avec fixation du prix d'émission selon les modalités fixées par l'assemblée générale dans la limite de 10% du capital de la société par an<br>Articles L.225-136, L.225-136 1, R 225-119 du Code de commerce et L.411-2 du Code monétaire et financier | 27/06/2013 | N°10 | 26 mois<br>(27/08/2015) | Aucune |

| Autorisations | Date A.G. | Résolution | Date d'expiration | Utilisation en 2014 |
|---|---|---|---|---|
| Autorisation d'augmentations du capital 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<br><br>Articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce | 27/06/2013 | N°11 | 26 mois<br><br>(27/08/2015) | Aucune |
| Autorisation d'augmentations du capital 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 avec suppression du droit préférentiel de souscription dans la limite de 10% du capital par an<br><br>Article L. 225-147 du Code de commerce | 27/06/2013 | N°12 | 26 mois<br><br>(27/08/2015) | Aucune |
| Autorisation d'augmentations du capital à l'effet d'émettre des actions ordinaires et/ ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société ou d'une société liée ou à l'attribution de titres de créances pour un montant maximal de vingt millions d'euros avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit d'une catégorie de personnes<br><br>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 | 27/06/2013 | N°13 | 18 mois<br><br>(24/11/2013) | Aucune |
| Autorisation d'augmentations du capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription à l'effet d'émettre des actions de la société et/ ou des valeurs mobilières donnant accès au capital de la société ou d'une société liée, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, destinées à rémunérer les titres apportés dans le cadre d'offres publiques d'échange initiées par la société pour un montant maximal de cinquante millions d'euros<br><br>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 | 27/06/2013 | N°14 | 26 mois<br><br>(27/08/2015) | Aucune |
| Fixation à 50 Millions d'euros du plafond général des augmentations de capital sur délégation de compétence et de pouvoir à la gérance pour les émissions de valeurs mobilières donnant accès au capital ou à un titre de créance | 27/06/2013 | N°15 | | Aucune |
| Autorisation d'augmentations du capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes dans la limite de 50 Millions d'euros<br><br>Articles L.225-129, L.225-129-2 et L.225-30 du Code de commerce | 27/06/2013 | N°16 | 26 mois<br><br>(27/08/2015) | Aucune |

**(ii) Programme de rachat d'actions**

| Autorisations | Date A.G. | Résolution | Date d'expiration | Utilisation en 2014 |
|---|---|---|---|---|
| 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 | 27/06/2013 | N°5 | 18 mois (27/12/2014) | Aucune |
| Autorisation de réduire le capital par annulation d'actions détenues par la société par suite du rachat de ses propres titres | 27/06/2013 | N°6 | 26 mois (27/08/2015) | Aucune |

**(iii) Augmentations de capital réservées aux salariés et dirigeants**

| Autorisations | Date A.G. | Résolution | Date d'expiration | Utilisation en 2014 |
|---|---|---|---|---|
| Autorisation d'augmentations du capital à l'effet d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès au 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<br>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 | 27/06/2013 | N°17 | 26 mois (27/08/2015) | Aucune |
| Délégation pour attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de salariés et/ou de dirigeants mandataires sociaux de la société ou d'entités liées dans la limite de 65.000 actions<br>Articles L.225-197-1, L.225-97-2 du Code de Commerce | 27/06/2013 | N°18 | 38 mois (27/08/2016) | Aucune |
| Délégation pour la mise en place d'un plan d'options d'achat d'actions à émettre au profit de salariés et/ ou de dirigeants mandataires sociaux de la société ou d'entités liées dans la limite du plafond de 65.000 actions mentionné en résolution n° 15<br>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 | 27/06/2013 | N°19 | 38 mois (27/08/2016) | Aucune |
| Délégation pour la mise en place d'un plan d'options de souscriptions d'actions à émettre au profit de salariés et/ ou de dirigeants mandataires sociaux de la société ou de sociétés liées dans la limite du plafond de 65.000 actions mentionné en résolution n°15<br>Articles L.225-177, L.225-185, L. 225-180, L.225-177 et L.225-179 du Code de commerce | 27/06/2013 | N°20 | 38 mois (27/08/2016) | Aucune |

## (B) AUTORISATIONS CONFEREES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 7 MAI 2014 EN COURS DE VALIDITE

### (i) Autorisations d'augmenter le capital

| Autorisations | Date A.G. | Résolution | Date d'expiration | Utilisation en 2014 |
|---|---|---|---|---|
| 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.<br><br>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 | 07/05/2014 | N°15 | 26 mois<br><br>(07/07/2016) | Aucune |
| Autorisation d'augmentations du capital en numéraire, pour une durée de 26 mois, avec suppression du droit préférentiel de souscription pour<br>(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<br><br>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 | 07/05/2014 | N°16 | 26 mois<br><br>(07/07/2016) | Aucune |
| 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, ou à l'attribution de titres de créances, pour un montant maximal de 200 millions d'euros, dans le cadre d'un placement privé<br><br>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 | 07/05/2014 | N°17 | 26 mois<br><br>(07/07/2016) | Aucune |

| Autorisations | Date A.G. | Résolution | Date d'expiration | Utilisation en 2014 |
|---|---|---|---|---|
| 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<br><br>Articles L.225-136, L.225-136 1, R 225-119 du Code de commerce et L.411-2 du Code monétaire et financier | 07/05/2014 | N°18 | 26 mois<br><br>(07/07/2016) | 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.<br><br>Articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce | 07/05/2014 | N°19 | 26 mois<br><br>(07/07/2016) | 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.<br><br>Article L. 225-147 du Code de commerce | 07/05/2014 | N°20 | 26 mois<br><br>(07/07/2016) | Aucune |
| 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<br><br>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 | 07/05/2014 | N°21 | 18 mois<br><br>(07/10/2015) | Aucune |

| Autorisations | Date A.G. | Résolution | Date d'expiration | Utilisation en 2014 |
|---|---|---|---|---|
| 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<br><br>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 | 07/05/2014 | N°22 | 26 mois<br><br>(07/07/2016) | Aucune |
| 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 | 07/05/2014 | N°23 | 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<br><br>Articles L.225-129, L.225-129-2 et L.225-30 du Code de commerce | 07/05/2014 | N°24 | 26 mois<br><br>(07/07/2016) | Aucune |

**(ii) Programme de rachat d'actions**

| Autorisations | Date A.G. | Résolution | Date d'expiration | Utilisation en 2014 |
|---|---|---|---|---|
| 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<br><br>(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<br><br>(07/07/2016) | Aucune |

**(iii) Augmentations de capital réservées aux salariés et dirigeants**

| Autorisations | Date A.G. | Résolution | Date d'expiration | Utilisation en 2014 |
|---|---|---|---|---|
| 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<br><br>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<br><br>(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<br><br>Articles L.225-197-1, L.225-97-2 du Code de commerce | 07/05/2014 | N°26 | 38 mois<br><br>(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<br><br>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<br><br>(07/07/2017) | Aucune |
| Autorisation, pour une durée de trente-huit mois, en vue de la mise de mise en place de plans d'options de souscription d'actions dans la limite du plafond global de la résolution n°26<br><br>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<br><br>(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<br><br>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<br><br>(07/07/2016) | Aucune |

### (C) AUTORISATIONS SOLLICITEES DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 5 JUIN 2015

Les autorisations à consentir à la gérance ci-après sollicitées de la prochaine assemblée générale mixte du 5 juin 2015 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 |
|---|---|---|
| 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<br><br>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°10 | 05/08/2017 (26 mois) |
| 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<br><br>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°11 | 05/08/2017 (26 mois) |
| 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<br><br>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 | N°12 | 05/08/2017 (26 mois) |
| 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<br><br>Articles L.225-136, L.225-136 1, R 225-119 du Code de commerce et L.411-2 du Code monétaire et financier | N°13 | 05/08/2017 (26 mois) |
| 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.<br><br>Articles L. 225-135-1 et R. 225-118 du Code de commerce | N°14 | 05/08/2017 (26 mois) |

| Autorisations | Résolution | Date d'expiration |
|---|---|---|
| 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.<br><br>Article L. 225-147 du Code de commerce | N°15 | 05/08/2017 (26 mois) |
| 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 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 ou de titres d'une société exerçant l'activité de promotion immobilière. Maximum 20 millions d'euros<br><br>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 | N°16 | 05/12/2016<br><br>(18 mois) |
| 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<br><br>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 | N°17 | 05/08/2017 (26 mois) |
| 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 | N°18 | Se rapporte à chaque autorisation |
| 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<br><br>Articles L.225-129, L.225-129-2 et L.225-30 du Code de commerce | N°19 | 05/08/2017 (26 mois) |

**(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 maximum de 80 Millions d'euros | N°8 | 05/12/2016<br><br>(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°9 | 05/08/2017 (26 mois) |

**(iii) Augmentations de capital réservées aux salariés et dirigeants**

| Autorisations | Résolution | Date d'expiration |
|---|---|---|
| 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<br>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 | N°20 | 05/08/2017 (26 mois) |
| 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<br>Articles L.225-197-1, L.225-97-2 du Code de commerce | N°21 | 05/08/2018<br>(38 mois) |
| 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<br>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 | N°22 | 05/08/2018<br>(38 mois) |
| 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<br>Articles L.225-177, L.225-185, L. 225-180 et L.225-177 du Code de commerce | N°23 | 05/08/2018<br>(38 mois) |
| 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<br>Articles L.225-129 à L.225-129-6, L.225-138 et L.228-91 et suivants du Code de commerce | N°24 | 05/12/2016<br>(18 mois) |

### 6.2.2.4 Programme de rachat d'actions

L'assemblée générale mixte des actionnaires en date du 7 mai 2014, annulant et remplaçant la même autorisation conférée par assemblée générale mixte des actionnaire en date du 27 juin 2013, 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 2014 ont été les suivantes :

| Mois | Nombre de titres achetés | Nombre de titre vendus | Cours à la fin du mois | Solde titres auto-détenus |
|---|---|---|---|---|
| **Janvier** | 22 | 22 | 161,00 | 353 |
| **Février** | 140 | 20 | 161,01 | 473 |
| **Mars** | 33 | 30 | 159,99 | 476 |
| **Avril** | 45 | 169 | 159,00 | 352 |
| **Mai** | 58 | 21 | 150,01 | 389 |
| **Juin** | 43 | 20 | 152,01 | 412 |
| **Juillet** | 120 | 43 | 145,00 | 489 |
| **Août** | 21 | 80 | 147,00 | 430 |
| **Septembre** | 22 | 32 | 150,00 | 420 |
| **Octobre** | 32 | 23 | 148,01 | 429 |
| **Novembre** | 20 | 19 | 148,01 | 430 |
| **Décembre** | 21 | 21 | 148,01 | 430 |

Ainsi que ci-avant mentionné, le § 3.7. note 6.9 des comptes consolidés repris au § 3.7. 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 430 actions propres au 31 décembre 2014 et le compte « actions destinées à être attribuées » qui correspond à l'objectif (3) ne comptait aucune action propre au 31 décembre 2014, 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 7 mai 2014, 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 6.9. du présent document de référence dans l'annexe des comptes consolidés.

### 6.2.2.6 Nantissement d'actions de la société

Au 31 décembre 2014, 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 31/12/2014 et au 31/12/2013 figure au § 3.7. note 11 des comptes consolidés.

Les droits de vote figurant dans ce § 3.7. note 11. étant des droits de vote réels, c'est-à-dire ceux qui pouvaient effectivement s'exprimer en assemblée au 31 décembre 2014, 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 2014**

| 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 | 1.920 | 0,11% | 1.920 | 0,11% |
| Alta Faubourg | 1.881 | 0,11% | 1.881 | 0,11% |
| **Total contrôle Altaréa** | **1 747 863** | **99,85%** | **1 747 863** | **99,87 %** |
| Autodétention | 430 | 0,02% | 0 | 0,00% |
| Public | 2 194 | 0,13% | 2 194 | 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 2012, 31 décembre 2013 et 31 décembre 2014 est la suivante :

| | 31/12/2014 | 31/12/2014 | 31/12/2013 | 31/12/2013 | 31/12/2012 | 31/12/2012 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Actionnaires | 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 | 1.920 | 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 | 1.747.863 | 99,85 % | 1.747.863 | 99,85 % | 1.747.863 | 99,85 % |
| Autodétention | 430 | 0,02% | 353 | 0,02% | 210 | 0,01 % |
| Public | 2 194 | 0,13% | 2 271 | 0,13% | 2.414 | 0,14% |
| **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 2014

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 2014.

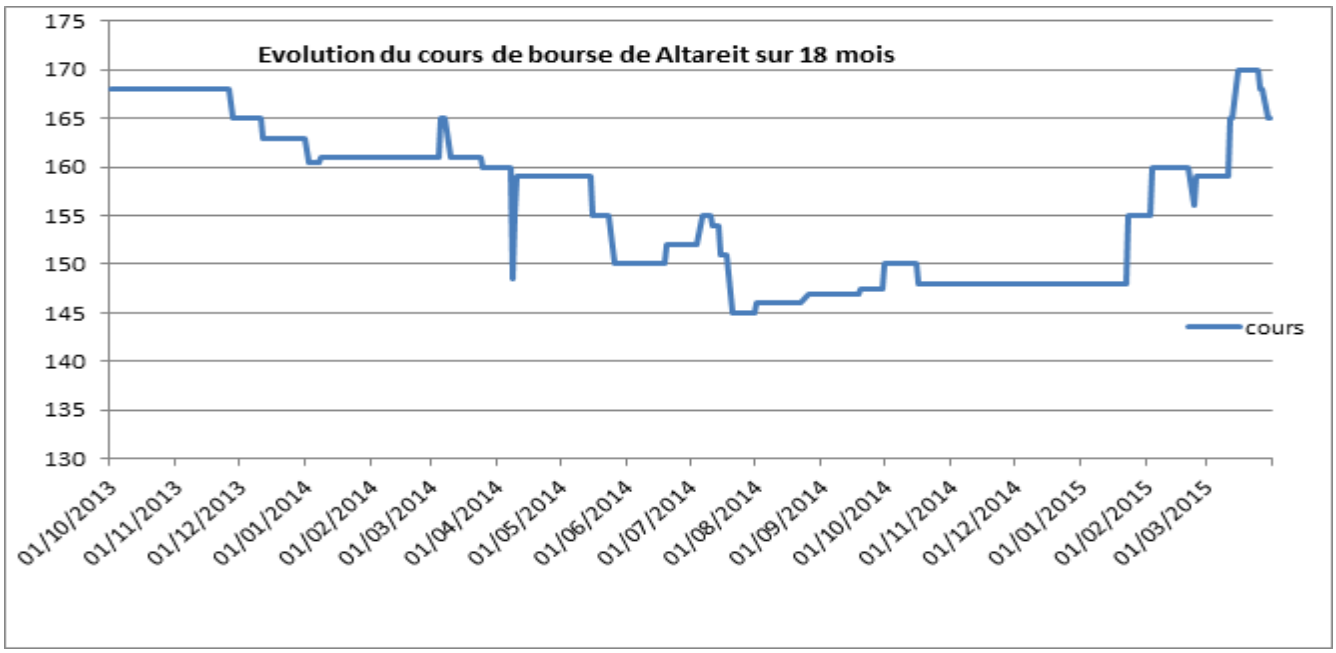
### 6.2.3 INSTRUMENTS FINANCIERS NON REPRESENTATIFS DU CAPITAL SOCIAL AUTRES QUE CEUX DONNANT ACCES AU CAPITAL

Altareit n'a pas émis d'instruments financiers non représentatifs du capital qui donneraient accès au capital au cours de l'exercice 2014.

## 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **2010** | 106,76 M€ | 70,01 € | 60,00 € | 60,99 € | 1 714 | 62,19 € | 106 593,66 € |
| **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 € |

| Mois | Cours le plus haut | Cours le plus bas | Dernier cours | Nombre de titres échangés | Montant des capitaux échangés |
|---|---|---|---|---|---|
| **avr.-13** | 169,99 € | 165,00 € | 165,01 € | 51 | 8.415,51 € |
| **mai-13** | 169,99 € | 165,01 € | 169,99 € | 35 | 5.949,65 € |
| **juin-13** | 169,99 € | 169,99 € | 169,99 € | 20 | 3 399,80 € |
| **juil.-13** | 169,99 € | 169,99 € | 169,99 € | 33 | 5 609,67 € |
| **août-13** | 173,00 € | 169,99 € | 171,01 € | 39 | 6.669,39 € |
| **sept.-13** | 171,01 € | 171,01 € | 171,01 € | 21 | 3 591,21 € |
| **oct.-13** | 171,01 € | 168,00 € | 168,00 € | 41 | 6.888,00 € |
| **nov.-13** | 168,00 € | 165,00 € | 168,00 € | 27 | 4.536,00 € |
| **déc.-13** | 165,01 € | 163,00 € | 163,00 € | 34 | 5.542,00 € |
| **janv.-14** | 161,00 € | 160,50 € | 161,00 € | 27 | 4.347,00 € |
| **févr.-14** | 161,01 € | 161,00 € | 161,01 € | 140 | 22 541,40 € |
| **mars-14** | 165,00 € | 159.99 € | 159,99 € | 79 | 12 639,21 € |
| **avr.-14** | 165,00 € | 148.50 € | 159,00 € | 211 | 33 549,00 € |
| **mai-14** | 159,00 € | 140,00 € | 150.01 € | 91 | 13 650,91 € |
| **juin-14** | 152,01 € | 150,00 € | 152,01 € | 46 | 6 900,00 € |
| **juil.-14** | 155,00 € | 145,00 € | 145,00 € | 160 | 23 200,00 € |
| **août-14** | 147,00 € | 146,00 € | 147,00 € | 105 | 15 435,00 € |
| **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 € | 148,01 € | 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€ |




## 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 2011, le 31 décembre 2012 et le 31 décembre 2013.

### 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 5 juin 2015 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 2014.

## 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 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,
- qu'à la date du 31 décembre 2013, le solde des dettes fournisseurs s'élevait à 228.668 € correspondent à des dettes Groupe échues pour 149.500 € et à des factures non parvenues à la Société pour un montant de 79.168 € 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 2014, 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 | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 | 661 069 | 642 780 | 610 648 | 587 052 | 506 363 |
| Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions | 95 662 705 | 3 682 241 | 4 695 816 | 41 249 111 | 61 983 031 |
| Impôts sur les bénéfices | (5 890 178) | (2 115 248) | (397 105) | (6 055 712) | (33 257) |
| Participation des salariés | | | | | |
| Dot. Amortissements et provisions | 88 483 971 | 98 177 | 0 | 1 473 | 350 |
| Résultat net | 13 068 912 | 5 699 312 | 5 092 921 | 47 304 473 | 62 014 815 |
| Résultat distribué | | | | | |
| **RESULTAT PAR ACTION** | | | | | |
| Résultat après impôt, participation, avant dot. amortissements, provisions | 58,0 | 3,3 | 2,9 | 27,0 | 35,4 |
| Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions | 7,5 | 3,3 | 2,9 | 27,0 | 35,4 |
| Dividende attribué | | | | | |
| **PERSONNEL** | | | | | |
| Effectif moyen des salariés | | | | | |
| Masse salariale | | | | | |
| Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales…) | | | | | |

## 6.8 ÉVÈNEMENTS RÉCENTS ET LITIGES

Aucun litige ou réclamation significative ne sont apparus au cours de l'exercice 2014 (se reporter au § 3.7 notes 7.8 « Impôts sur les résultats » et 6.11 « « Provisions » de l'annexe aux comptes consolidés.

## 6.9 INFORMATIONS DE NATURE A INFLUENCER LES AFFAIRES OU LA RENTABILITE DE LA SOCIETE

Les activités d'hôtellerie ou de e-commerce 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 12 % du total du chiffre d'affaires hors taxes au 31 décembre 2014 et aucun d'entre eux n'atteint à lui seul 10 % du chiffre d'affaires. En revanche, dans le secteur des bureaux, quatre 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, Sogeprom, Eiffage Immobilier, Les Nouveaux Constructeurs,

- *dans le secteur de la promotion immobilière de bureaux :* les neuf premiers opérateurs immobiliers, en ce compris le groupe Altarea Cogedim sont [(2)] : Nexity, BNP Paribas Real Estate, Sogeprom, Vinci Immobilier, Bouygues Immobilier, Eiffage Immobilier, Sodearif, Crédit Agricole Immobilier,

- *Dans le secteur de l'e-commerce :* Les principaux concurrents du groupe Altarea Cogedim sont [(3)] les opérateurs généralistes (Amazon, CDiscount, PriceMinister ou Vente-privée), les distributeurs traditionnels (Fnac, Darty, Leroy Merlin ou Décathlon), la grande distribution (Carrefour, E. Leclerc ou Auchan).

*(1) en ce compris l'activité de résidences-services*

*(2) en volume d'affaires global en millions d'euros 2014 – Palmarès 2014 - Classement des Promoteurs 2014 – Innovapresse – pages 18 et 20*

*(3) Cf. Journal du Net 27/01/2015 – Flore Fauconnier*

# 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 suivants, sachant que la Société s'est donné les moyens de les surmonter ou de les limiter. 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 depuis janvier 2013 le dispositif « Duflot » est remplacé par celui plus favorable dit « Pinel » 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'accession sociale revu en 2013 est maintenu et prolongé jusqu'au 31 décembre 2017. Il s'adresse aux accédants sous conditions de ressources pour des logements neufs et permet d'emprunter au maximum 26% du prix d'acquisition dans la limite de 39 K€ pour un célibataire et de 90 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 14 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 de gamme » pour offrir des prix d'acquisition attractifs.

### 6.11.1.2 Risques liés à l'évolution du commerce électronique et à la concurrence

Altareit, au travers de sa filiale Rue du Commerce, intervient également dans le secteur du commerce électronique. Malgré le déploiement de l'Internet à haut débit et l'assimilation par les internautes de la sécurisation des transactions, aucune assurance ne peut être donnée sur le fait que le secteur du

commerce électronique parvienne à représenter en France une part du commerce traditionnel comparable à celle que l'on peut constater dans d'autres pays, notamment outre-Atlantique. Cependant, le positionnement stratégique de généraliste de Rue du Commerce devrait lui permettre de profiter des opportunités de croissance des différents marchés sur lesquels le Groupe est présent.

Par ailleurs, les activités de distribution de produits high-tech et de galerie marchande sur Internet font l'objet d'une concurrence croissante qui pourrait compromettre les perspectives de croissance du Groupe sur le secteur. Une concurrence croissante pourrait résulter en des baisses de prix, une réduction de la croissance, une réduction des marges ou des pertes de part de marché. Ces éléments pourraient chacun avoir des effets défavorables sur cette activité.

#### 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. Ce risque est limité par une forte précommercialisation. 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, l'engagement d'une opération est conditionné à sa vente préalable ou à la signature d'un contrat assurant le financement de l'opération de construction ;
- 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 liés aux stocks de Rue du Commerce et à leur gestion

Les principaux risques relatifs aux stocks de Rue du Commerce sont la destruction, le vol ou la détérioration des produits vendus. La destruction des stocks pourrait entraîner une interruption des expéditions. Malgré la mise en place de nombreuses précautions, le Groupe ne peut toutefois garantir que de tels destructions, vols ou détériorations n'interviendront pas.

Par ailleurs, dans le cadre de l'activité de vente en direct de Rue du Commerce, deux types de risques existent quant à la gestion des stocks, et ce malgré une politique d'approvisionnement éprouvée : la rupture de stock qui pourrait créer un manque à gagner et une insatisfaction des clients, et des approvisionnements trop importants qui pourraient augmenter le niveau des stocks et avoir un impact négatif sur cette activité.

#### 6.11.1.5 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.

#### 6.11.1.6 Risques liés à une défaillance d'Internet ou de la plate-forme technique de Rue du Commerce, aux virus et au piratage informatiques

La performance et la fiabilité d'Internet sont des facteurs cruciaux pour attirer et fidéliser les clients de Rue du Commerce. Rue du Commerce pourrait ainsi être affectée par des événements échappant à son contrôle et susceptibles d'entraîner une interruption prolongée d'une partie importante du réseau Internet ou des serveurs sur lesquels est hébergé son site. L'activité de cette société et sa réputation reposent en outre sur son aptitude à assurer un niveau satisfaisant de performance, de fiabilité et de disponibilité de sa plate-forme technique.

Par ailleurs, malgré les efforts déployés par Rue du Commerce pour protéger ses systèmes informatiques, les virus et le piratage informatiques pourraient entraîner des retards ou des interruptions de service sur ses systèmes informatiques. Ils pourraient exposer cette société à un risque de mise en jeu de sa responsabilité, d'atteinte importante à son image de marque, ainsi qu'à celle du Groupe, et à la confiance de ses clients, ce qui pourrait la conduire 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 règlementaires 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. Le Groupe est également soumis aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux activités de comme électronique, dont l'évolution en France tend à une protection accrue du consommateur.

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 § 3.7. note 12.2 de l'annexe des comptes consolidés relatif aux litiges et sinistres, aucun nouveau litige significatif n'est apparu au cours de l'exercice 2014 autre que ceux pour lesquels une provision a été comptabilisée (cf. § 3.7 note 6.11 de l'annexe aux comptes consolidés) ou qui ont fait l'objet d'une contestation, effective ou en cours de préparation, de la Société (cf. § 3.7. note 7.8 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. § 3.7. note 7.8 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.

## 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 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 (voir § 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 Risques de liquidités – Capacité d'endettement – Respect des covenants 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 2014, la société Altareit estime ne pas présenter de risques de liquidités.

L'annexe des comptes consolidés fournit dans son § 3.7. note 6.10 la situation des passifs financiers du groupe Altareit.

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.

Le § 3.7. note 9 de l'annexe des comptes consolidés fournit la situation de trésorerie et expose les principaux covenants financiers à respecter.

Au 31 décembre 2014, le groupe Altareit respecte l'ensemble de ses covenants.

#### 6.11.4.2 Risque de taux et de couverture de taux

En ce qui concerne le risque de taux, le § 3.7. note 9 de l'annexe des 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. Afin de limiter ce risque, le Groupe ne réalise des opérations qu'avec les plus grandes institutions financières.

#### 6.11.4.4 Risque sur actions

Au 31 décembre 2014, 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 de manière significative au risque de change.

### 6.11.5 RISQUES DE CONFLITS D'INTÉRÊTS

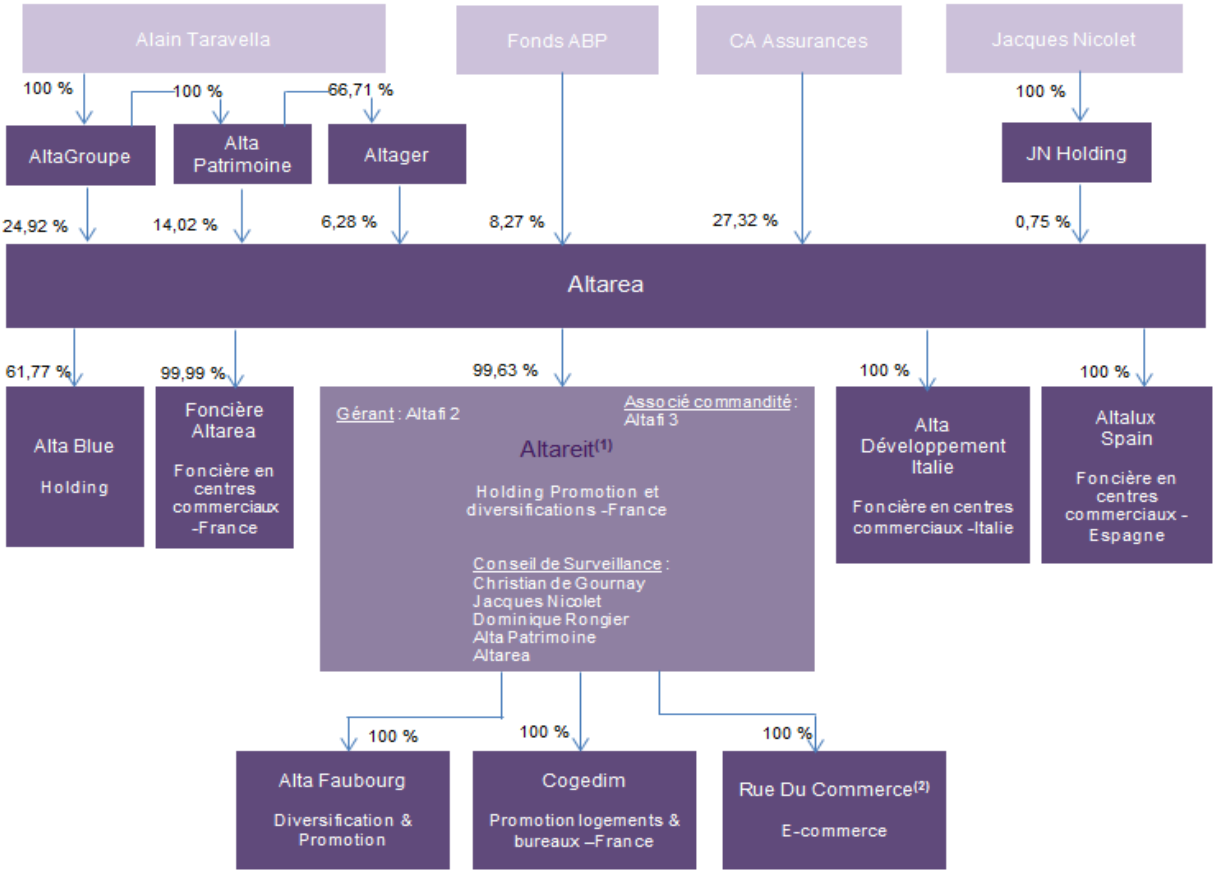
La Société et ses filiales sont parfois partenaires ou associées d'autres acteurs économiques au sein de structures ou dans le cadre de protocoles d'accord, principalement destinés à réaliser conjointement des projets de promotion. Ces situations peuvent engendrer dans certaines circonstances des conflits d'intérêts avec les partenaires ou les associés.

# 6.12 ORGANIGRAMME SIMPLIFIÉ

## 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 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'Etranger.




*(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.*

*(2) La participation de la Société dans Rue du Commerce est détenue par l'intermédiaire de la société Alta Penthièvre, dont la Société détient 100% du capital (cf. ci-après § 6.12.2. du présent document de référence), cette dernière détenant elle-même 100% de la société Altacom. Une offre publique de retrait avec retrait obligatoire des minoritaires de Rue du Commerce ayant été réalisée en 2013, la participation du Groupe dans Rue du Commerce s'élève désormais à 100% de son capital.*

## 6.12.2 FILIALES IMPORTANTES

Au 31 décembre 2014, 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 |
| Alta Penthièvre | Pôle e-commerce | 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 inclues dans le périmètre de consolidation de la Société est présentée dans le § 3.7. note 4.1 de l'annexe des comptes consolidés.

La Société joue un rôle de centralisateur de la trésorerie de son propre Groupe.

Le § 3.7. 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 propres[37].

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.

[37] *650 millions aujourd'hui*

2013 : En conséquence du succès de l'offre publique de retrait avec retrait obligatoire des minoritaires, le groupe acquiert 100% du capital de 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®.

## 6.14 RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

La Société n'exerce aucune activité en matière de recherche et de développement.

# GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE


**7.1 COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE ..... 234**

7.1.1 Gérance ..... 234
7.1.2 Associé Commandité ..... 236
7.1.3 Conseil de Surveillance ..... 237

**7.2 REMUNERATIONS ..... 243**

7.2.1 Présentation ..... 243
7.2.2 Information sur les rémunérations des mandataires sociaux ..... 245

**7.3 ABSENCE DE CONFLITS D'INTERETS ..... 248**

**7.4 ABSENCE DE CONTROLE ABUSIF ..... 248**

7.4.1 Nature du contrôle de la Société ..... 248
7.4.2 Absence de contrôle abusif ..... 248

**7.5 ABSENCE DE CONDAMNATIONS, FAILLITES, INCRIMINATIONS ..... 248**

**7.6 PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE ..... 249**

**7.7 ABSENCE DE CHANGEMENTS SIGNIFICATIFS DE LA SITUATION FINANCIERE OU COMMERCIALE – EVOLUTION PREVISIBLE DU COURS DES AFFAIRES ..... 249**

**7.8 DIRECTION ..... 249**

**7.9 CONFORMITE AU REGIME DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ..... 249**

Le rapport du président du conseil de surveillance (8ème 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 2014 | Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années |
|---|---|
| ***Autres mandats sociaux dans le Groupe*** [(1)]<br>*Gérant* : Altarea (SCA, société cotée)<br>*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 8ème

Diplomé 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 2014

### *Autres mandats sociaux dans le Groupe* [1]

*Gérant* : Altarea

*Président et membre du conseil de surveillance* : Cogedim (SAS) ; Altarea France (SNC)

*Administrateur* : Boursorama

*Représentant Altarea, Présidente* : Alta Blue ; Alta Delcassé ; Alta Développement Italie ; Alta Rungis

*Représentant Alta Faubourg, Présidente* : Alta Saint Germain

*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

*Président et/ou Administrateur de sociétés étrangères* : Altarea España

*Représentant Altarea, Membre Comité de sociétés étrangères* : AltaFund Value-Add I

*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

*Président de SAS* : Altafi ; Altafinance ; Foncière Altarea

*Président et Membre du conseil de surveillance* : Altarea France (SAS)

*Administrateur* : Alta Blue

*Représentant Altarea, Présidente* : Alta Développement Espagne ; Alta Développement Russie

*Représentant Altarea, Administrateur* : Sillon

*Représentant Altarea, Gérante* : SNC Richelieu International

*Représentant Alta Faubourg, Présidente* : Alta Reim (ex Alta Montaigne)

*Représentant Altarea Old, Gérante* : Grand Tour ; SNC Alta Saint Georges ; Centre Commercial Valdoly

*Représentant Altarea Old, Administrateur* : Wagram 39-41

*Représentant Alta Penthièvre, 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.

### 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. Si un des gérants est une personne morale, cette limite d'âge prévue s'applique également à ses dirigeants, personnes physiques.

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.

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.

#### 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.

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.

| Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2014 | Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années |
|---|---|
| ***Autres mandats sociaux dans le Groupe*** [1]<br>*Néant*<br>**(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 depuis le 2 juin 2014

Né en 1952 à Boulogne (92)
De nationalité française
Adresse professionnelle : 8 avenue Delcassé à Paris 8ème

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 où il aura 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 une action de la Société.

### Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2014

***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* : Gogedim

*Gérant* : Gogedim Valorisation

*Membre du conseil de surveillance* : Altarea

## 7.1.3.2

### Jacques NICOLET

Membre du conseil de surveillance - Président dudit conseil jusqu'au 2 juin 2014

Né en 1956 à Monaco
De nationalité française
Adresse professionnelle : 16 rue François Truffaut à Paris 12ème

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 2014

***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)

*Président et/ou Administrateur de sociétés Etrangères* : Altarea Espana

***Mandats sociaux hors Groupe***

*Président de SAS* : JN Holding ; JN Investissement

*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 56 ; Proj 73 ; Shootshareshow, Ecodime ; ABM Holding ; SAS Les 2 Arbres

*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

**(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 de JN Investissements, Administrateur* : ABM Holding

*Représentant permanent d'Alta Rungis, Administrateur* : Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de gestion du marché d'intérêt national de Rungis – Semmaris

*Président et/ou Administrateur de sociétés étrangères* : SSF III zhivago holding Ltd ; Altarea Italia ; Galleria Ibleo S.R.L. (ex Altarag S.R.L.)

## 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 6ème

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 Bélier, 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.

Il a été nommé en qualité de membre du conseil de surveillance par décision de l'assemblée générale mixte du 26 juin 2009 pour une durée venant à expiration à l'issue de l'assemblée qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 de la Société.

Il est proposé à l'assemblée générale mixte du 5 juin 2015 de bien vouloir le renouveler dans son mandat pour une nouvelle durée de six années qui viendrait 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 2014

***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

*Gérant* : DBLP & Associés

### Mandats sociaux échus au cours des cinq dernières années

*Président* : SAS Enora Technologies

### 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.

Elle a été nommée en qualité de membre du conseil de surveillance par décision de l'assemblée générale mixte du 26 juin 2009 pour une durée venant à expiration à l'issue de l'assemblée qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 de la Société.

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.

Il est proposé à l'assemblée générale mixte du 5 juin 2015 de bien vouloir renouveler Altarea dans son mandat de membre du conseil de surveillance pour une nouvelle durée de six années qui viendrait 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.

Altarea détient en direct 1.744.062 actions de la Société.

#### Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2014

***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 ; Altalux Spain ; Alta Spain Archibald BV ; Alta Spain Castellana BV ; Alta Spain S.à.r.l.

**(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

*Représentant d'Alta Développement Italie, Gérant* : SNC Richelieu International

### 7.1.3.5

### Alta Patrimoine

Membre du conseil de surveillance

La société Alta Patrimoine est une société par actions simplifiée 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 cooptée en qualité de membre du conseil de surveillance de la Société par délibérations du conseil de surveillance du 16 janvier 2012, en remplacement de la société Altafi 2, démissionnaire au 2 janvier 2012 et pour la durée restant à courir du mandat de cette dernière, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire venant à expiration à l'issue de l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

Il est proposé à l'assemblée générale mixte du 5 juin 2015 de bien vouloir renouveler Alta Patrimoine dans son mandat de membre du conseil de surveillance pour une nouvelle durée de six années qui viendrait 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 2014**

***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***

*Gérant* : SNC Altarea Commerce ; SNC A.T.I. ; SCI Matignon Toulon Grand Ciel

**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

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 2014**

***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

### ALTAREA FRANCE

Membre du conseil de surveillance jusqu'au 7 mai 2014

La société Altarea France est une société en nom collectif au capital de 5.000.000 €, dont le siège social est situé 8 avenue Delcassé – 75008 Paris, identifiée sous le numéro 324 814 219 RCS Paris.

Elle a pour gérant et président du directoire Monsieur Gilles Boissonnet.

Altarea France a été nommée en qualité de membre du conseil de surveillance par décision de l'assemblée générale mixte du 2 juin 2008 pour une durée qui est venue à expiration à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013. Elle n'a pas été renouvelée dans son mandat lors de l'assemblée générale du 7 mai 2014.

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 France était représentée aux réunions du conseil de surveillance par tout mandataire ad hoc.

Elle détient en direct 1.919 actions de la Société.

## Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2014

### *Autres mandats sociaux dans le Groupe* (1)

*Président* : Alta Berri ; Alta CRP Montmartre ; Alta CRP Vivienne ; Alta Saint Honoré

*Gérant* : SNC Alta CRP Mougins ; Alta Mantes Gambetta ; SCI Alta Nouveau Port La Seyne ; Alta Orgeval ; SCI Alta Rambouillet ; Alta Sèvres ; SNC Alta Thionville ; SNC Alta Troyes ; Altarea Promotion Commerce ; SCI Bercy Village 2 ; SCI Espace Grand Rue ; Foncière Cézanne Matignon ; Foncière Cézanne Mermoz ; Matignon Commerce ; SNC Monet Liberté ; OPEC ; Ori Alta ; SCI du Petit Menin ; SORAC

*Administrateur* : Société d'Aménagement de la Mezzanine Paris Nord

*Représentant de la SAS Alta CRP Montmartre, Gérant* : SCI Holding Bureaux Cœur d'Orly ; SNC Holding Commerces Cœur d'Orly

*Représentant de Altarea France, Administrateur* : GIE Coat Ar Gueven ; GIE CC de l'Ilôt des Tanneurs ; GIE CC de Valdoly

**(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 Cité ; Alta Gramont ; Alta Ollioules 1 ; Alta Ollioules 2 ; Alta Saint Augustin ; SAS Avenue de Fontainebleau ; SAS L'Empire ; SAS Nanterre Quartier de l'Université ; Wagram 39/41 ; Gallieni Bongarde ; Sillon ; SAS Sillon 3

*Membre du conseil de surveillance* : Altareit

*Administrateur* : Altacom ; Société d'Economie Mixte d'Aménagement et de gestion du marché d'intérêt national de Rungis – Semmaris

*Gérant* : SNC Alta Aubergenville 2 ; SNC Alta CRP Aubergenville ; SNC Alta Aubette ; Alta Chartres ; SNC Alta Les Essarts ; SNC Alta CRP Gennevilliers ; SNC Alta CRP Guipavas ; SNC Alta les Hunaudières ; SNC Alta CRP Investissements ; SCI Alta Marigny Carré de Soie ; SNC Alta Mulhouse ; SNC Alta CRP Noyon ; SNC Alta Pierrelaye ; SNC Alta CRP Pontault Combault ; SNC Alta CRP Puget ; SNC Alta CRP Rambouillet ; SNC Alta CRP Ris Orangis ; SNC Alta CRP Ruaudin ; SNC Alta CRP Saint Aulnes ; SNC Alta Saint Georges ; SNC Alta Tourcoing ; SNC Alta CRP Valbonne ; SNC Alta CRP La Valette ; SNC Altarea ; SNC Altarea 2 ; SNC Altarea Les Tanneurs ; Société d'Aménagement de la Gare de l'Est ; SNC Avenue Paul Langevin ; SNC Aubette Tourisme Résidence ; SCI Bercy Village ; SNC Bordeaux Sainte Eulalie ; SCI Centre d'Affaires du KB ; SNC du Centre Commercial du KB ; Société du Centre Commercial de Massy ; SNC du Centre Commercial de Thiais ; SNC du Centre Commercial de Valdoly ; SCI des Clausonnes ; SNC Cœur d'Orly Promotion ; SNC Collet Berger ; SNC Crêches Invest ; Drouet d'Erlon ; SNC Gennevilliers 2 ; SNC Grand Tour ; Jas de Bouffan ; SCI Kléber Massy ; Lille Grand Place ; SCI Limoges Invest ; SCI Macdonald Commerces ; SEP Massy ; SNC Plaisir 1 ; SNC Plaisir 2 ; SNC Le Pré Long ; SCI Reims Buirette ; SNC Retail Park des Vignoles ; SCI Rue de l'Hôtel de Ville ; SNC Sillon 2 ; Teci & Compagnie ; SNC Toulouse Gramont ; SNC Les Trois Communes ; SCI Vendôme Massy 2

#### 7.1.3.8

**Olivier DUBREUIL**

Membre du conseil de surveillance jusqu'au 7 mai 2014

Né en 1955 à Marseille (13)
De nationalité française
Adresse professionnelle : 91 bis rue du Cherche Midi à Paris 6ème

Diplômé de l'ESCP/EAP, Olivier Dubreuil a notamment été responsable du département Matières Premières d'Usinor et a assuré la direction générale d'Arcelor Mittal Purchasing jusqu'en 2009.

Il a été coopté en qualité de membre du conseil de surveillance par délibération du conseil du 31 août 2009 pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 de la Société. Il n'a pas été renouvelé dans son mandat de membre du conseil de surveillance lors de l'assemblée générale du 7 mai 2014.

Olivier Dubreuil détient en direct 1 action de la Société.

**Mandats sociaux exercés au 31 décembre 2014**

***Mandats sociaux hors Groupe*** [1]

*Membre du conseil de surveillance* : CFNR

*Président Directeur Général* : Atic Services

*Censeur* : Amundi Oblig Internationales

*Commissaire de sociétés étrangères* : Ovet BV ; Obet Holding

*Membre du Conseil de Surveillance de sociétés étrangères* : EMO ; EKOM

*Administrateur de société étrangère* : Manufrance

**(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**

*Directeur Général* : Etude Conseil Diffusion Internationale Matériels Equipements Ecodime

*Membre du conseil de surveillance* : Altareit

*Représentant la société JN HOLDING, Membre du Conseil de Surveillance* : Altarea[1]

*Administrateur de société étrangère* : Chemins de Fer Luxembourgeois Cargo

*Vice-Président de société étrangère* : HP Composites Italie

# 7.2 RÉMUNÉRATIONS

## 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

L'assemblée générale mixte du 28/05/2010 a décidé, en ses sixième, vingt-et-unième, vingt-deuxième et vingt-troisième résolutions :

- d'adjoindre un article 17.7 aux statuts de la société pour étendre les pouvoirs attribués au conseil de surveillance afin de lui conférer un avis consultatif pour la fixation de la rémunération de la gérance,
- d'adjoindre un deuxième alinéa aux dispositions de l'article 18 des statuts pour prévoir en particulier l'institution d'un comité de la rémunération de la gérance,
- de modifier l'article 14.1 des statuts pour disposer que « 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»,
- que la rémunération de la gérance demeurera inchangée jusqu'à nouvelle décision de tout organe statutairement habilité à cet effet.

#### 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 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 5 mars 2014 étant précisé qu'il n'en est plus alloué au président du conseil de surveillance à partir du 7 mai 2014.

### 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 préciputaire 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 actionnariat 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 inclues 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 indiqué 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 2014 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**

Altafi 2 (SAS)
Gérante depuis Décision de l'Associé Commandité du 21/12/2011 avec effet au 02/01/2012

| | Exercice 2013 | | Exercice 2014 | |
|---|---|---|---|---|
| | Montants dus | Montants versés | Montants dus | Montants versés |
| Rémunérations dues au titre de l'exercice | 500 K€ HT | 375 K€ HT | 506,2 K€ HT | 631,2 K€ HT |
| Dont rémunération fixe | 500 K€ HT | 375 K€ HT | 506,2 K€ HT | 631,2 K€ HT |
| Dont rémunération variable | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dont rémunération exceptionnelle | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dont avantages en nature | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dont jetons de présence | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Valorisation des options attribuées | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Valorisation des actions de performance attribuées | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Options de souscription ou d'achat d'actions levées | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Rémunérations de toute nature (1) reçues de sociétés contrôlées par la Société (2) ou de sociétés qui la contrôlent | 3 031,4 K€ HT (3) | 2 080, 6 K€ HT (3) | 3 391,6 K€ HT (4) | 3 587,1 K€ HT (4) |
| Total | 3 531,4 K€ HT | 2 455,6 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 2013 : 3 031,4 K€ HT de rémunération due d'Altarea, société contrôlante, dont 2.080,60 K€ HT versée ; aucune rémunération n'est due par des filiales de la Société,*
(4) *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*

| 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<br>Gérante unique<br>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 2014. 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 2014, M Alain Taravella a reçu de la société Altafi 2 une rémunération de 50.174 €.

### 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 2014

| | Montants versés au cours de l'exercice 2013 (1) | Montants versés au cours de l'exercice 2014 (2) |
|---|---|---|
| **Monsieur Christian de Gournay**<br>Membre du Conseil de Surveillance (depuis le 07/05/2014)<br>& Président (depuis le 02/06/2014) | | |
| Jetons de présence | N/A | 0 |
| Autres Rémunérations | N/A | 0 |
| | | |
| **Monsieur Jacques Nicolet**<br>Membre du Conseil de Surveillance (& Président jusqu'au 02/06/2014)<br>(AGE du 02/06/2008) | | |
| Jetons de présence | 3 K€ | 4,5 K€ |
| Autres Rémunérations | 0 | 0 |
| **Monsieur Dominique Rongier**<br>Membre du Conseil de Surveillance<br>(AGM du 26/06/2009) | | |
| Jetons de présence | 3 K€ | 4,5 K€ |
| Autres Rémunérations | 0 | 0 |
| **Monsieur Olivier Dubreuil**<br>Membre du Conseil de Surveillance<br>(Conseil du 31/08/2009) | | |
| Jetons de présence | 3 K€ | 1,5 K€ |
| Autres Rémunérations | 0 | 0 |
| **Altarea** (3)<br>Membre du Conseil de Surveillance<br>(AGM du 26/06/2009) | | |
| Jetons de présence | 0 | 0 |
| Autres Rémunérations | 0 | 0 |
| **Altarea France** (3)<br>Membre du Conseil de Surveillance<br>(AGE du 02/06/2008) | | |
| Jetons de présence | 0 | 0 |
| Autres Rémunérations | 0 | 0 |
| **Altafi 2** (3)<br>Membre du Conseil de Surveillance<br>(AGM du 26/06/2009) jusqu'au 02/01/2012 | | |
| Jetons de présence | 0 | 0 |
| Autres Rémunérations | 0 | 0 |
| **Alta Patrimoine** (3)<br>Membre du Conseil de Surveillance<br>(Conseil du 16/01/2012) | | |
| Jetons de présence | 0 | 0 |
| Autres Rémunérations | 0 | 0 |
| **Madame Sabine Masquelier**<br>Représentant permanent d'Alta Patrimoine (16/01/2012) | | |
| Jetons de présence | 0 | 0 |
| Autres Rémunérations | 0 | 0 |
| **TOTAL mandataires sociaux non dirigeants** | **9 K€** | **10,5 K€** |

(1) *Allocation de jetons de présence au titre de l'exercice 2013 en application des modalités d'allocation décidées par le Conseil de Surveillance en sa réunion du 27 février 2013 & versés en 2014*

(2) *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*

(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 2014, 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 2014, 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'INTÉRÊTS

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 2014.

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 2014.

## 7.4 ABSENCE DE CONTRÔLE 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 PROCÉDURES 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 2014, 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 2015 et continueront la mise en œuvre de leur plan stratégique sur leurs différents métiers du logement, des bureaux et du e-commerce.

## 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 2014 :

- 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 ..... 251**

**8.2 GOUVERNANCE – PREPARATION ET ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL DE SURVEILLANCE ..... 252**

8.2.1 Choix du Code de référence et guide d'application ..... 252
8.2.2 Préparation et organisation des travaux du Conseil ..... 252

**8.3 PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES ..... 258**

8.3.1 Rappel des objectifs assignés au contrôle interne et à la gestion des risques ..... 258
8.3.2 Organisation générale des procédures de contrôle interne et de gestion des risques ..... 258
8.3.3 Risques couverts ..... 261
8.3.4 Améliorations envisagées au cours de l'exercice 2015 ..... 269

**8.4 POUVOIRS DE LA DIRECTION GENERALE ..... 270**

8.4.1 Modalités d'exercice de la Direction Générale ..... 270
8.4.2 Limitation des pouvoirs de la Direction Générale et information du Conseil de Surveillance ..... 270

**8.5 PRINCIPES ET REGLES POUR DETERMINER LES REMUNERATIONS ET AVANTAGES ACCORDES AUX MANDATAIRES SOCIAUX ..... 270**

8.5.1 Gérance ..... 270
8.5.2 Conseil de Surveillance ..... 270

**8.6 PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES ET INFORMATIONS PREVUES PAR L'ARTICLE L.225-100-3 DU CODE DE COMMERCE ..... 271**

**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 ..... 272**

# 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 4 mars 2015.

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 et depuis début 2012, les filiales intervenant dans le domaine du e-commerce.

Au cours de l'exercice 2014, 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 inclues 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 2011,
- 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 décidé d'adopter 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. En effet, 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. Ainsi les comptes sont-ils 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

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce, la Société avait initialement choisi en 2009 de se référer au code de référence de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées (le « Code AFEP-MEDEF») publié par l'Association Française des Entreprises Privées (AFEP) et le Mouvement des Entreprises de France (MEDEF) énonçant les principes de gouvernement d'entreprise résultant de la consolidation du rapport de l'AFEP et du MEDEF et de leurs recommandations sur la rémunération des dirigeants sociaux des sociétés cotées (cf. document de référence 2008, n° R.09-058 enregistré le 23 juin 2009), 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 actionnariat caractérisée par un actionnaire de référence majoritaire.

Le Conseil a de nouveau pris connaissance des éléments présentés dans la rubrique « points de vigilance » du Code MiddleNext. Toutefois les dispositions de ce Code n'ont pas encore été mises en place sur certaines dispositions (cf infra *§ 8.2.2.2. 6*).

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 et de l'existence d'un contrôle interne ainsi que d'un Comité d'Audit au niveau de son actionnaire Altarea sont les suivantes : le conseil de surveillance de la Société n'a pas mis en place de comité d'audit (cf. *§ 8.2.2.8.1*) et s'est réuni moins de 4 fois en 2014 ( cf *§ 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 | 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) | Membre | Non | AGM 26/06/2009 | 2014 [2] |
| Alta Patrimoine (SAS) | Membre | Mme Sabine Masquelier | CS 16/01/2012 | 2014 [2] |
| Dominique Rongier | Membre | -/- | AGM 26/06/2009 | 2014 [2] |

*(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) Membre du conseil dont le renouvellement du mandat est proposé lors de la prochaine assemblée générale 2015.*

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

Le 16 janvier 2012, Madame Sabine Masquelier a été désignée en tant que représentant permanent de la société Alta Patrimoine, cooptée en qualité de membre du conseil de surveillance par décision de ce dernier en date du même jour.

Depuis l'assemblée générale mixte du 7 mai 2014, le conseil de surveillance est composé de cinq (5) membres dont une femme et satisfait à l'exigence d'au moins 20% de femmes représentées au conseil en 2014.

#### 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 plus verser de jetons de présence au membre du conseil ayant la qualité de président du conseil à compter du 7 mai 2014.

En sa séance du 4 mars 2015, le Conseil de Surveillance a par suite constaté qu'une somme globale de 10.500 € avait été allouée aux membres habilitées à en percevoir au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2014 (cf. *§ 7.2.2.3*).

Aucune autre rémunération n'a été versée au 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 tel comité spécialisé 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 indépendant 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 leur 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 exemine 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 des membres intervenu lors de sa réunion du 5 mars 2014, il a de nouveau examiné au cas par cas, dans le cadre de l'examen de la composition de son comité de la rémunération, la situation de chacun de ses membres au regard des critères ci-avant énoncés et déterminé que deux de ses membres remplissaient tous ces critères, à savoir Messieurs Dominique Rongier et Olivier Dubreuil.

Le conseil du 5 mars 2014 a également déterminé que, sous réserve de l'adoption par l' assemblée générale mixte du 7 mai 2014 des résolutions qui lui étaient proposées de ne pas renouveler le mandat de deux des membres du conseil de surveillance dont le mandat venait à échéance et d'en nommer un nouveau, ramenant ainsi le nombre de membres du conseil à cinq. Il a dès lors conclu que le conseil satisferait toujours aux recommandations du Code MiddleNext qui préconise qu'une Société peut n'avoir qu'un seul membre indépendant lorsque son conseil est composé de cinq membres ou moins.

En sa séance du 4 mars 2015, le conseil de surveillance a constaté (i) 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 depuis l'assemblée générale mixte du 7 mai 2014, continue de se conformer aux recommandations du Code MiddleNext qui préconise que le conseil de surveillance peut n'avoir qu'un seul membre indépendant pour la motif ci-avant mentionné et que sous réserve du renouvellement de son mandat de membre du conseil de surveillance lors de la prochaine assemblée générale mixte du 5 juin 2015, le conseil comprendrait toujours un membre indépendant.

#### 8.2.2.3 Fréquence des réunions

Au cours de l'exercice 2014, le conseil s'est réuni trois (3) fois (cf infra *§ 8.2.2.9.*).

Le taux de présence et de représentation s'est établi à 100 % en 2014.

#### 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, se conformant ainsi à une recommandation du Code MiddleNext auquel la Société se réfère.

#### 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 puisque (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 (vingt-et-unième, vingt-deuxième et vingt-troisième résolutions) 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 *§ 8.2.2.2.6.*).

Le comité est présidé par Monsieur Jacques Nicolet.

**DELIBERATIONS – COMPTE-RENDU :**

Le conseil du 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 s'est réuni pour la première fois le 19 février 2013 et a remis au conseil de surveillance du 27 février 2013 un avis sur une nouvelle rémunération de la gérance à compter du 1er janvier 2013. 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 27 février 2013, les recommandations du comité de la rémunération qui proposait de reconduire la rémunération ci-avant mentionnée au *§ 8.2.2.2.5* mais a décidé le maintien de l'exclusion de rémunération de ses membres personnes morales ou de leur représentant. Le conseil de surveillance a également, en sa séance du 5 mars 2014, décidé lors de la nomination d'un nouveau président du conseil, les jetons de présence ne seront plus alloués aux présidents de la Société.

### 8.2.2.9 Réunions et travaux du Conseil de Surveillance en 2014

En 2014, le conseil de surveillance de la Société s'est réuni trois (3) fois pour traiter des sujets suivants :

**Réunion du 5 mars 2014 :**

Examen des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2013 ; 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 du mandat des

commissaires aux comptes titulaires et suppléants dont les mandats venaient à échéance ; 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.

**Réunion du 7 mai 2014 :**

Renouvellement du mandat de Monsieur Jacques Nicolet en qualité de président du conseil de surveillance jusqu'au 2 juin 2014 ; nomination de Monsieur Christian de Gournay en qualité de nouveau président du conseil de surveillance à partir du 2 juin 2014.

**Réunion du 31 juillet 2014 :**

Examen des comptes semestriels au 30 juin 2014 ; examen des documents de gestion prévisionnelle ; composition du comité de la rémunération.

### 8.2.2.10 Procès-verbaux des réunions

Les délibérations du conseil 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 4 mars 2015 à l'examen annuel de son fonctionnement et de la préparation de ses travaux et 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 2014 et depuis le début de l'exercice 2015, 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 Cogedim 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 / SIIC) 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 Cogedim, 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 Cogedim, 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 Cogedim :

- 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 pour l'acquisition de logements Cogedim ou la réalisation d'achats sur le site RueduCommerce.com.

La charte éthique est consultable sur le site intranet du groupe Altarea Cogedim 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 Cogedim 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 par ailleurs mis en place un comité exécutif comprenant les responsables de chacune des activités du Groupe (commerces, logements, bureaux, fonctions support) et des comités 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 filiales, et notamment Cogedim avec une personne en charge du contrôle des risques et engagements relatifs aux opérations de promotion.

#### 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 (voir § 8.2.2. « Préparation et organisation des travaux du Conseil »),

- des systèmes d'information (voir § 8.3.3.2.3. « 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 janvier 2013.

La fonction contrôle interne, sous la responsabilité du secrétariat général du groupe Altarea, s'est appuyée sur l'analyse des risques identifiés par les cartographies établies comme relevant du contrôle interne pour l'élaboration de son plan de travail 2014/2015. 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 opérations de développement, risques liés aux stocks et à leur gestion, risques liés à une défaillance d'Internet ou de la plate-forme technique de Rue du Commerce, aux virus et au piratage informatiques) ;
- 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 et d'entreprise, les résidences services, et intervient depuis 2012 sur le segment du commerce électronique dont les cycles sont différents. 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 exécutive, 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. § 8.2.2.8.2.) 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 Résidence et de Cogedim en régions en matière de logements, d'améliorer et d'homogénéiser les pratiques et de faciliter les interfaces avec les fonctions partenaires. Ce guide, actualisé en 2012, 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) *Le comité des engagements* : Cogedim est dotée d'un comité des engagements qui se réunit chaque semaine et qui examine 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 trois fois par an (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.

Par ailleurs, le groupe Altarea Cogedim a créé en 2013 une structure dédiée aux « commerces de proximité » pour valoriser les surfaces de commerce et d'activité rattachées aux programmes de promotion immobilière de logements et de bureaux. Cette structure, représentation de l'ensemble des savoirs-faires du groupe Altarea (commerces, bureaux et logements) permet de répondre aux besoins des collectivités.

Enfin, le Groupe développe – sous la marque Cogedim Club® – un concept de résidences services à destination des seniors alliant une localisation au cœur des villes et un panel de services à la carte.

La première résidence services seniors de ce type a ouvert ses portes à Villejuif sur le 2nd semestre 2013. 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.

### 2. DÉVELOPPEMENT DE BUREAUX

Les dispositifs visant à couvrir les risques liés au développement d'opérations décrits précédemment (voir supra § 1 – « Développement de logements ») sont également applicables à la promotion de bureaux.

#### 8.3.3.1.3 Risques liés aux stocks de Rue du Commerce et à leur gestion

Dans le cadre de l'activité de vente en directe de Rue du Commerce, les risques liés aux stocks (destruction, vol, détérioration) sont couverts par les dispositifs suivants :

- adoption d'une politique active de détection, de prévention et de traitement de ce risque avec entre autre la mise en place d'une assurance couvrant la valeur maximale des produits en stock ;
- Rue du Commerce a pris ou fait prendre des dispositions à son logisticien en vue de minimiser le risque : l'entrepôt est placé sous alarmes volumétriques, les accès (piétons et véhicules) sont équipés d'outils de protections, un gardien est présent sur le site en permanence. En revanche, lorsque les produits quittent l'entrepôt, ils passent sous la responsabilité du transporteur lequel, dans le cadre de l'assurance conventionnelle du transport, ou d'une assurance complémentaire ad valorem, rembourse la société en cas de détérioration ou de vol de produit pendant le transport.

Le risque lié à la maîtrise des approvisionnements (risque de dépendance trop forte vis-à-vis d'un fournisseur, risque relatif au respect par les fournisseurs de la réglementation, risque de paiement en avance de commandes) est couvert de la façon suivante :

- Rue du Commerce travaille de façon régulière avec plus de 300 fournisseurs (grossistes, fabricants, importateurs). Les plus importants sont des fabricants ou des grossistes de taille mondiale et aucun ne représente plus de 10% des achats ;
- dans son processus de choix de nouveaux fournisseurs, la société Rue du Commerce s'efforce d'obtenir de la part du fournisseur l'assurance qu'il exerce sa profession dans le respect des réglementations en vigueur ;
- lors de la commande de certains produits en pénurie, il peut arriver que tout ou partie du paiement soit exigé au moment de la commande, sans assurance particulière que les marchandises soient effectivement livrées. La société n'a jamais eu à pâtir de cette situation, mais elle réduit dans toute la mesure du possible ces paiements d'avances (qui représentent déjà une part négligeable de ses achats), au moyen notamment d'encours directement négociés avec ces fournisseurs, rendus possibles par l'augmentation de la notoriété et de la surface financière de l'entreprise.

#### 8.3.3.1.4 Risques liés une défaillance d'Internet ou de la plate-forme technique de Rue du Commerce, aux virus et au piratage informatiques

Les systèmes d'information de Rue du Commerce, qui constituent à la fois son élément de génération de chiffre d'affaires et son outil de gestion logistique et de contrôle de gestion, doivent toujours être disponibles et sécurisés. À ce titre, cette société travaille en collaboration avec ses hébergeurs techniques pour minimiser le risque de défaillance de sa plate-forme, en multipliant les points d'accès au réseau, en prévoyant des sauvegardes régulières et en mettant en place des systèmes de *back-up* appropriés.

En ce qui concerne les tentatives d'intrusion, la direction technique a depuis l'origine mis en place des dispositifs anti-intrusion (*firewalls*, anti-virus, anti-*spams*) qui sont régulièrement testés et mis à jour.

Le piratage informatique désigne notamment les tentatives visant à accéder sans autorisation aux informations ou aux systèmes, à provoquer des dysfonctionnements intentionnels ainsi que la perte ou la corruption de données, logiciels, matériels ou autres équipements informatiques. Une police d'assurance complémentaire a par ailleurs été mise en place depuis 2013 afin de couvrir les risques « *cyber* » de la société Rue du Commerce.

Le piratage informatique pourrait également porter sur les tentatives d'accès et de substitution des numéros de cartes bancaires ou des données personnelles relatives aux clients de Rue du Commerce, ce qui pourrait entraîner un risque de mise en cause de la responsabilité de la société. A cet égard, l'exécution des transactions financières par Internet est sous-traitée auprès d'une société spécialisée de renom en matière de sécurité informatique, ce qui permet à Rue du Commerce de ne pas accéder, ni de conserver, à aucun moment, le numéro de carte bancaire de ses clients et diminue d'autant les risques y afférents.

Attentive à la sécurité des systèmes, la DSI du groupe Altarea, et donc Altareit, 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.

### 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 les membres de la gérance, le directeur général Finances, les directeurs généraux des branches et éventuellement leurs collaborateurs. L'ordre du jour est fixé par le directeur général Finances qui assure également la rédaction des relevés de décisions. Les problématiques comptables, fiscales et financières y sont présentées à la direction générale. 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 et pôle Promotion) afin de permettre des contrôles à chaque niveau. Au sein des pôles Promotion et e-commerce, les principales fonctions comptables et financières sont organisées avec :

- des comptabilités sociales physiquement tenues par les salariés du Groupe au sein de chaque filiale opérationnelle,
- des contrôleurs de gestion au sein de chaque filiale opérationnelle.

Pour la validation des éléments opérationnels, le pôle promotion dispose de sa propre équipe de consolidation.

La holding du Groupe dispose au sein de la direction financière Corporate d'une direction de la consolidation et du budget responsable de la qualité et de la fiabilité de l'élaboration de l'ensemble de l'information comptable publiée ou règlementaire : 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 Altareit établit à chaque échéance semestrielle 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, 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 complexes, 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 : poursuite de la mise à jour du manuel de consolidation et des procédures comptables, formalisation du suivi des recours et contentieux ;
- pôle e-commerce : existence d'un manuel de procédures internes pour les principaux processus critiques ;
- 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**

Cogedim 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 », dont la migration vers un nouveau standard a été réalisée fin 2012, 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**

Cogedim utilise le logiciel de comptabilité sociale Comptarel qui reprend, pour les opérations immobilières, les données issues du logiciel métier Primpromo. La version de Primpromo qui a été mise en place fin 2012 a permis d'obtenir un meilleur suivi des engagements dans Primpromo et d'automatiser, à tous les événements de gestion, les écritures déversées de Primpromo dans Comptarel. Les données présentes dans les deux systèmes sont régulièrement rapprochées.

Le système comptable utilisé par le pôle e-commerce est le logiciel Sage Ligne Intégrale 1000. La comptabilité est notamment en charge des achats (produits et frais généraux), de la paie, et des opérations bancaires. La facturation client et les encaissements sont réalisés de façon automatisée dans le système de gestion puis importés dans le système comptable par interface. De nombreux contrôles sont 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 (pôle promotion) et Sage (pôle e-commerce) 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, a été mis en exploitation le logiciel SAP DM – *Disclosure Management* – permettant 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.

Depuis 2010, la sécurité logique des systèmes d'information a été renforcée avec notamment la mise en conformité de mots de passe avec les standards usuels. Par ailleurs, les procédures de gestion des utilisateurs de Primpromo et des principaux progiciels financiers ont été rédigées.

### 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 des évolutions réglementaires.

**COGEDIM ET ALTA FAUBOURG :**

Les responsables opérationnels font régulièrement appel à des cabinets d'avocats externes spécialisés. Par ailleurs, les directions juridiques Corporate et Immobilier interviennent également et de plus en plus pour le compte et à la demande des équipes de Cogedim, notamment pour les montages complexes et le suivi de la vie sociale des sociétés.

**ALTAREA FRANCE :**

La société Altarea France fait partie du groupe Altarea. Elle intervient dans le cadre de contrats de prestations de services, pour assister le pôle diversification du groupe Altareit logé dans la société Alta Faubourg. La direction juridique Immobilier d'Altarea France s'assure du respect des réglementations en vigueur et de l'obtention des autorisations particulières nécessaires à l'exercice de leur activité. Ces réglementations concernent principalement le droit de l'urbanisme (autorisation d'exploitation commerciale, permis de construire), le droit de la construction, le droit des baux commerciaux.

**RUE DU COMMERCE :**

Rue du Commerce est soumise aux dispositions législatives et réglementaires applicables aux activités de commerce électronique. Ces réglementations concernent principalement le respect de la loi Informatique et Libertés (en lien avec la CNIL), le respect des recommandations de la Directive Européenne sur le commerce à distance et des dispositions prévues par la loi Chatel applicable en juin 2008 (article L. 121-20-3 du Code de la consommation) et par la loi Consommation applicable en juin 2014.

Rue du Commerce développe un contact permanent avec l'antenne départementale de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) afin de répondre sans délais à toutes leurs demandes et faire évoluer en permanence la qualité de service au client. Par ailleurs, sur ces différents sujets, il est fait appel à des conseils extérieurs.

**DIRECTION JURIDIQUE CORPORATE DU GROUPE ALTAREIT**

Elle dépend de la direction financière du Groupe. Elle veille au respect de la vie sociale d'Altareit et de ses principales 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) a été mis en place dès 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**

Cogedim Vente, Cogedim Gestion et Syndeco 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 contentieux 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 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.

#### 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 2014, 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 adéquations avec les capacités des offres actuelles du marché de l'assurance pour des structures de taille et d'activités similaires.

Pour l'exercice 2014, le budget global des principales assurances du groupe Altarea (hors Italie, Espagne, et protections sociales) est estimé à environ 11,2 millions d'euros.

(i) *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.

(ii) *Terrains ou immeubles acquis en attente de la réalisation des chantiers de construction* : depuis le 1er 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.

(iii) *Responsabilité civile professionnelle* : le groupe Altarea et ses différentes filiales, dont Cogedim et Rue du Commerce, 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, les pertes d'exploitation et les risques « cyber » de Rue du Commerce. Enfin il existe 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 47% du total des heures de formation, et à travers la plate-forme commune de formations collectives transverses, qui favorisent notamment le partage d'expériences. En 2014, un effort plus particulier a été porté sur les actions linguistiques (11% en 2014 contre 5% en 2013), l'anglais étant devenu pour un certain nombre de collaborateurs fonctionnels et opérationnels un outil incontournable pour exercer leur fonction. Toutes ces actions de formation ont bénéficié à plus de 880 collaborateurs du groupe Altarea Cogedim, soit 38% de salariés formés en plus qu'en 2013. 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 plus de 83 mobilités enregistrées sur l'année 2014 sur l'ensemble du groupe Altarea Cogedim, ont permis de satisfaire les besoins de recrutement. En direction des cadres et profils clés, un accompagnement individualisé est développé. Les 90 promotions réalisées en 2014 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 règlementation 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 Risques de liquidités – Capacité d'endettement – Respect des covenants 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 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

Un plan de sauvegarde informatique existe dans chaque entité opérationnelle (Cogedim, Rue du Commerce) pour les données critiques de la Société (stockage déporté et sécurisé).

Cogedim bénéficie d'un plan de secours testé deux fois par an. Par ailleurs, le groupe Altarea, dont le groupe Altareit fait partie, 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.

Chez Rue du Commerce a été mis en place un plan de sauvegarde informatique tant au niveau du front office (le site Internet) que du back office (les systèmes internes d'exploitation), au moyen de redondance de systèmes dans des emplacements géographiques distincts et au moyen de programmes de sauvegarde. La société exige de ses partenaires techniques (hébergeurs, logisticien) le même degré de sécurité et de redondance.

#### 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 2015

En 2015, la cellule de contrôle interne veillera plus particulièrement à :

- s'assurer de la mise en œuvre des recommandations émises ;
- actualiser à moyen terme la cartographie des risques ;
- mettre en place un programme de sensibilisation aux risques de fraude.

# 8.4 POUVOIRS DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

## 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 qui ont été modifiés 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.

Jusqu'aux décisions de l'assemblée générale mixte du 28 mai 2010, l'article 14.1 des Statuts de la Société disposait que la rémunération du ou des gérants en raison de leur fonction était fixée par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires après accord des commandités.

Depuis les décisions de l'assemblée générale mixte du 28 mai 2010 ayant modifié l'article 14.1 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.

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 2014)**

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 2014.

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 29 avril 2015

Les Commissaires aux Comptes

| | |
|---|---|
| **A.A.C.E. Ile-de-France**<br>**Membre français de Grant Thornton International** | **ERNST & YOUNG Audit** |
| **Michel RIGUELLE**<br>Associé | **Jean-Roch VARON**<br>Associé |

# TABLES DE CONCORDANCE

9.1 TABLE DE CONCORDANCE DU DOCUMENT DE REFERENCE.....275

9.2 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL .....279

9.3 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE LA GERANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES.....280

# 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. | 202 |
| 1.2. | Déclaration des personnes responsables | 6.1.2. | 202 |
| **2.** | **Contrôleurs légaux des comptes** | | |
| 2.1. | Contrôleurs légaux des comptes en exercice au 31 décembre 2014 | 6.1.3. | 202 |
| 2.2. | Expiration du mandat des commissaires aux comptes | 6.1.3. | 202 |
| **3.** | **Informations financières sélectionnées** | | |
| 3.1. | Informations financières historiques | 2.1 - 2.2. | 27-28 |
| 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. | 225 - 261 |
| | Risques liés à l'évolution du marché immobilier et de l'environnement économique | 6.11.1.1.- 8.3.3.1.1 | 225 -261 |
| | Risques liés à l'évolution du marché, de l'environnement économique et de la concurrence | 6.11.1.1.– 6.11.1.2. 8.3.3.1.1 | 225 – 225 - 261 |
| | Risques liés à une défaillance d'Internet ou de la plate-forme technique de RueduCommerce, aux virus et au piratage informatique | 6.11.1.2- 6.11.1.6. – 8.3.3.1.4 | 225 – 227 – 263 |
| | Risques liés aux opérations de développement | 6.11.1.3 – 8.3.3.1.2 | 226 - 261 |
| | Risques d'insolvabilité des acquéreurs | 6.11.1.5 | 226 |
| 4.2. | Risques juridique, réglementaire, fiscal et assurance | 6.11.2. – 8.3.3.3. | 227 - 266 |
| | Risques juridique et réglementaire | 6.11.2.1 – 8.3.3.3.1 | 227 - 266 |
| | Risque de litiges | 6.11.2.2. – 8.3.3.3.2 | 227 - 267 |
| | Risque fiscal | 6.11.2.3 – 8.3.3.3.3 | 227 - 267 |
| | Risques liés aux coûts et à la disponibilité de couvertures d'assurances appropriées | 6.11.2.4 – 8.3.3.3.4 | 228 - 267 |
| 4.3. | Risques sociaux et environnementaux | 6.11.3. – 8.3.3.4. | 228 - 268 |
| | Risques sociaux | 6.11.3.1.– 8.3.3.4.1 | 228 - 268 |
| | Risques environnementaux | 6.11.3.2 – 8.3.3.4.2 | 228 - 268 |
| 4.4. | Risques associés à la politique de financement et aux capacités financières d'Altareit | 6.11.4. – 8.3.3.5. | 228 - 268 |
| | Risques de liquidités – Capacité d'endettement – Respect des covenants bancaires | 3.7. note 9 - 6.11.4.1 – 8.3.3.5.1 | 96-99<br>228 - 268 |
| | Risques liés aux actifs nantis | 3.7.note 9<br>- 6.11.4.1. – 8.3.3.5.1 | 96<br>228 - 268 |

| Rubrique | | Sections | Pages |
|---|---|---|---|
| | Risques de taux et de couverture de taux | 3.7. note 9 - 6.11.4.2 – 8.3.3.5.2 | 96 –97<br>229 - 269 |
| | Risque de contrepartie | 3.7. note 9 - 6.11.4.3 – 8.3.3.5.3 | 96 –<br>229 - 269 |
| | Risque sur actions | 6.11.4.4 | 229 |
| | Risque de change | 6.11.4.5 | 229 |
| 4.5. | Risques de Conflits d'intérêts | 6.11.5 - 8.3.3.6.1 | 229 – 269 |
| 4.6. | Autres risques | 8.3.3.6 | 269 |
| | Risque informatique | 8.3.3.6.2 | 269 |
| | Risques de fraude et de blanchiment d'argent | 8.3.3.6.3 | 269 |
| | Risque de sécurité des locaux | 8.3.3.6.4 | 269 |
| **5.** | **Informations concernant l'émetteur** | | |
| 5.1. | Histoire et évolution de la société | 3.1 - 6.2.1 – 6.13 | 42 - 203 - 231 |
| 5.2. | Investissements | 1 | 7 |
| **6.** | **Aperçu des activités** | | |
| 6.1. | Principales activités | 1.– 2.2. | 7 - 28 |
| 6.2. | Principaux marchés | 2.2. | 28 |
| 6.3. | Événements exceptionnels | 1.– 2.2. | 7 - 28 |
| 6.4. | Dépendance à l'égard de contrats | N/A | |
| 6.5. | Éléments sur déclaration sur la position concurrentielle | 6.10. | 224 |
| **7.** | **Organigramme** | | |
| 7.1. | L'émetteur et son Groupe | 3.7 note 4 - 6.12.1 | 66 - 230 |
| 7.2. | Liste des filiales importantes | 3.7. note 4 – 6.12.2 | 66 - 230 |
| **8.** | **Propriétés immobilières, usines et équipements** | | |
| 8.1. | Immobilisations corporelles importantes | 3.7. note 6.2 –<br>3.7. note 6.3 | 74<br>75 |
| 8.2. | Questions environnementales | 5. | 132 |
| | | | |
| **9.** | **Examen de la situation financière et du résultat** | | |
| 9.1. | Situation financière | 2.3. | 37 |
| 9.2. | Résultat d'exploitation | 3.6. | 47 |
| **10.** | **Trésorerie et capitaux** | | |
| 10.1. | Capitaux de l'émetteur | 3.5. | 46 |
| 10.2. | Flux de trésorerie | 3.4. | 45 |
| 10.3. | Structure et conditions de financements | 2.4.– 3.7 note 9 | 38 – 96 |
| 10.4. | Restrictions à l'utilisation de capitaux | 3.7. note 9 | 96 |

| Rubrique | | Sections | Pages |
|---|---|---|---|
| 10.5. | Sources de financements nécessaires | 3.7. note 8 –<br>3.7. note 9 | 94–<br>96 |
| **11.** | **Recherche et développement** | N/A | |
| **12.** | **Informations sur les tendances** | | |
| 12.1. | Tendances depuis la fin de l'exercice 2014 | 2.1. – 3.7 note 14 | 27 - 108 |
| 12.2. | Tendances pouvant influencer sensiblement les perspectives pour l'exercice 2015 en cours | 6.8. | 224 |
| **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. | 234 |
| 14.2. | Conflits d'intérêts | 7.3. | 248 |
| **15.** | **Rémunérations et avantages** | | |
| 15.1. | Montant des rémunérations et avantages en nature | 7.2. | 243 |
| 15.2. | Montant total des provisions pour départ à la retraite | 3.7. note 13 | 106 |
| **16.** | **Fonctionnement des organes d'administration et de direction** | | |
| 16.1. | Date d'expiration du mandat | 7.1.1. – 7.1.2. | 234 - 236 |
| 16.2. | Contrats de service liant les membres | 3.7. note 11. | 101 |
| 16.3. | Comité d'audit | 8.2.2.8.1 | 256 |
| 16.4. | Conformité au régime de gouvernement d'entreprise | 7.9. | 249 |
| **17.** | **Salariés** | | |
| 17.1. | Statistiques | 1. – 5.4.1.1 | 7 - 159 |
| 17.2. | Participation, stock-options et actions gratuites | 6.2.2 | 207 |
| 17.3. | Accords de participation dans le capital de l'émetteur | 6.2.2.9 | 220 |
| **18.** | **Principaux actionnaires** | | |
| 18.1. | Détention et droits de vote | 3.7 note 11 - 6.2.2.8 | 101- 219 |
| 18.2. | Droits de vote différents en faveur des principaux actionnaires | N/A | |
| 18.3. | Contrôle et absence de contrôle abusif | 7.4. | 248 |
| 18.3. | Accords relatifs au changement de contrôle | N/A | |
| **19.** | **Opérations avec des apparentés** | 6.6 | 223 |
| **20.** | **Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur** | | |
| 20.1. | Informations financières historiques | 1 – 3 - 4 | 7 – 41 - 112 |
| 20.2. | Informations financières pro forma | N/A | |
| 20.3. | États financiers | 3 | 41 |

| Rubrique | | Sections | Pages |
|---|---|---|---|
| 20.4. | Vérifications des contrôleurs | 3.9. - 4.4. – 4.5. –5.9 - 8.7 | 110 - 127 129-197 - 272 |
| 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 | 222 |
| 20.8. | Procédures judiciaires et d'arbitrage | 3.7. note 12.2 – 7.6 | 105 - 249 |
| 20.9. | Changement significatif de la situation financière ou commerciale | 7.7. | 249 |
| **21.** | **Informations complémentaires** | | |
| 21.1. | Capital social | 6.2.2 | 207 |
| 21.1.1. | Montant et caractéristiques | 6.2.2.2 | 207 |
| 21.1.2. | Actions non représentatives du capital | N/A | |
| 21.1.3. | Actions autodétenues | 3.7. note 6.9 – 6.2.2.4 | 84 – 217 |
| 21.1.4. | Titres donnant accès au capital | 3.7. note 6.9 – 6.2.2.5 | 84 – 219 |
| 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 | 219 |
| 21.2. | Actes constitutifs | 6.2.1.5 | 204 |
| 21.2.1. | Objet social | 6.2.1.6 | 204 |
| 21.2.2. | Dispositions concernant les mandataires et dirigeants | 7.1.1. – 7.1.2. – 8.2.2. | 234 - 236 – 252 |
| 21.2.3. | Droits, privilèges et restrictions attachés aux actions | 6.2.1.10 -6.2.1.11 | 204 - 205 |
| 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. | 205 - 255 |
| 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 | 206 |
| 21.2.8. | Conditions particulières de modification du capital | N/A | |
| **22.** | **Contrats importants** | **3.7. note 9** | **96** |
| **23.** | **Informations provenant de tiers, déclarations d'experts** | **N/A** | |
| **24.** | **Documents accessibles au public** | **6.1.4 – 6.1.5** | **203** |
| **25.** | **Informations sur les participations** | **3.7. note 4.1** | **66** |

# 9.2 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

### Article 222-3 du reglement general de l'autorite des marches financiers

### (Article L.451-1-2 du Code Monétaire et Financier)

| Rubrique | | Sections | Pages |
|---|---|---|---|
| **1.** | **Comptes annuels** | **4.1. – 4.2. – 4.3.** | **113 - 115 - 117** |
| **2.** | **Comptes consolidés** | 3. | 42 |
| **3.** | **Rapport de gestion** | | |
| | Cf Table de concordance du rapport de gestion à l'Assemblée Générale des Actionnaires | 9.3 | 280 |
| **4.** | **Déclaration des personnes responsables du rapport financier annuel** | 6.1.2. | 202 |
| **5.** | **Rapports des contrôleurs légaux des comptes** | | |
| | Rapport sur les comptes annuels | 4.4. | 127 |
| | Rapport sur les comptes consolidés. | 3.9. | 110 |
| | Rapport spécial sur les conventions et engagements réglementés | 4.5. | 129 |
| | Rapport sur le rapport du président du conseil de surveillance sur le contrôle interne | 8.7. | 272 |
| **6.** | **Honoraires des commissaires aux comptes** | **3.8.** | **109** |

# 9.3 TABLE DE CONCORDANCE DU RAPPORT DE LA GERANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES

| Rubrique | | Sections | Pages |
|---|---|---|---|
| 1. | Activités | 2. | 26 |
| | 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 | 27 |
| | Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière du Groupe durant l'exercice écoulé (L. 225-100 et L. 232-26 du Code de commerce) | 2.1 | 27 |
| | Résultats des filiales et des sociétés contrôlées par branche d'activité (L. 233-6 du Code de commerce) | 2.1 | 27 |
| | Activités en matière de recherche et de développement (L. 232-1 et L. 233-26 du Code de commerce) | 6.14 | 232 |
| | Description des principaux risques et incertitudes (L. 225-100 et L. 225-100-2 du Code de commerce) | 6.11 | 225 |
| | 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 | 228 |
| | Informations sur les délais de paiement fournisseurs (L. 441-6-1 du Code de commerce) | 6.5 | 222 |
| | Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices (R. 225-102 du Code de commerce) | 6.7 | 223 |
| | 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 | 223 |
| | Evolution prévisible (L. 232-1 et L.233-26 du Code de commerce) | 7.7 | 249 |
| | Evénements importants survenus après la date de la clôture de l'exercice (L. 232-1 et L. 233-26 du Code de commerce) | 3.7.note 14 | 108 |
| 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 | 130 |
| | Informations relatives aux questions de personnel et conséquences sociales de l'activité | 5.4 | 159 |
| | Informations relatives aux questions d'environnement et conséquences environnementales de l'activité | 5.5 | 168 |
| | Informations relatives aux engagements sociétaux en faveur de développement durable | 5.3 | 147 |
| 3. | Informations juridiques et liées à l'actionnariat | 6.2.2.8 | 219 |
| | Participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice (L. 225-102 du Code de commerce) | 3.7.note 6.9 – 7.2.2.5 | 84 – 247 |
| | Identité des actionnaires détenant plus de 5% ; autocontrôle (L. 233-13 du Code de commerce) | 6.2.2.8 | 219 |
| | Informations sur les rachats d'actions (L. 225-211 du Code de commerce) | 6.2.2.4 | 217 |
| | Montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices (243 bis du Code général des impôts) | 6.4.1 | 222 |
| | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Prise de participation ou de contrôle dans des Sociétés ayant leur siège en France (L. 233-6 du Code de commerce) | 6.12.2 | 230 |
| | 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 | 207 |
| | Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (L. 225-100-3 du Code de commerce) | 6.2 | 203 |
| 4. | Informations concernant les mandataires sociaux | 7.1 | 234 |
| | Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes (L. 228-17 du Code de commerce) | 8.2.2.2.2 | 253 |
| | 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 | 234 |
| | Rémunération totale et avantages de toute nature versés à chaque mandataire social (L. 225-102-1 du Code de commerce) | 7.2.2 | 243 |
| | 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 | 220 |